

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT260011-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. B. Schärer und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker
sowie Leitende Gerichtsschreiberin lic. iur. E. Ferreño.

Urteil vom 19. Juni 2026

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

vertreten durch MLaw X._____

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht
Zürich vom 8. Januar 2026 (EB251456-L)**

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 8. Januar 2026 erteilte die Vorinstanz dem Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Gesuchsteller) in der Betreuung Nr. 1 des Betreibungsamts Zürich 11, Zahlungsbefehl vom 14. August 2025, gestützt auf vier Mietverträge provisorische Rechtsöffnung für Fr. 15'270.– nebst Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2024, wies im Mehrbetrag das Rechtsöffnungsgesuch ab, auferlegte der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) die Entscheidgebühr von Fr. 500.– und verpflichtete sie, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 850.– zu bezahlen (Urk. 9 Dispositivziffern 1-3 = Urk. 13 Dispositivziffern 1-3).

b) Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 29. Januar 2026, eingegangen am 2. Februar 2026, fristgerecht (vgl. Urk. 10b, an Urk. 12 angeheftete Sendungsverfolgung der Post samt Briefumschlag) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 12 S. 1):

- "1. Ziff. 1 bis 3 des angefochtenen Urteils seien aufzuheben und es sei auf das Gesuch vom 7. November 2025 um provisorische Rechtsöffnung nicht einzutreten.
2. Eventuell seien Ziff. 1 bis 3 des angefochtenen Urteils aufzuheben und es sei das Gesuch vom 7. November 2025 um provisorische Rechtsöffnung abzuweisen.
3. Subeventuell seien Ziff. 1 bis 3 des angefochtenen Urteils aufzuheben und es sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

Prozessualer Antrag:

1. Es seien die Vorakten beizuziehen.
2. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3. Es sei das vorliegende Verfahren zu sistieren bis das gegen den Beschwerdegegner hängige Verfahren wegen Diebstahls (Gesch.-Nr. UE250461) zu Lasten der Beschwerdeführerin rechtskräftig abgeschlossen ist."

c) Mit Verfügung vom 3. Februar 2026 wurden die Gesuche um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und Sistierung abgewiesen (Urk. 16). Der mit gleicher Verfügung einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 750.– ging mit Valuta 20. Februar 2026 ein (Urk. 17). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-11). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird –

als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). In der Beschwerde ist konkret und im Einzelnen darzulegen, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Beschwerdeinstanz nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand. Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. a) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, bei den Mietverträgen über eine 4.5-Zimmerwohnung, einen Parkplatz, eine 1.5-Zimmerwohnung und einen Bastelraum handle es sich um unterschriftliche Schuldanerkennungen und provisorische Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG. Da die eingereichten Mietzinsänderungsformulare keine Unterschrift der Gesuchsgegnerin enthielten, stellten diese keine Schuldanerkennung dar und seien nicht weiter zu beachten. Hinsichtlich des Mietzinses für die 4.5-Zimmerwohnung seien gemäss des mit Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 16. Juni 2020 genehmigten Vergleichs jeweils Fr. 30.– vom monatlichen Mietzins abzuziehen, womit ein Bruttomietzins von Fr. 2'150.– resultiere. Ausgewiesen und unterschriftlich anerkannt seien die Bruttomonatszinsen von Fr. 2'150.–, Fr. 127.50 (dieser vom Gesuchsteller geforderte Betrag sei zu seinen Lasten tiefer als die im Mietvertrag ausgewiesenen Fr. 130.– und daher nicht zu beanstanden), Fr. 1'340.– und Fr. 200.–, was Fr. 3'817.50 entspreche. Im Zeitraum von Juni 2024 bis September 2024 seien somit insgesamt Fr. 15'270.– ausgewiesen (Urk. 13 S. 4). Der Verrechnungserklärung der Gesuchsgegnerin vom 31. Mai 2024 seien die Verrechnung von Anwaltskosten in der Höhe von Fr. 4'192.– und nicht bezifferte Nebenkostenguthaben der Jahre 2018 bis 2023 zu entnehmen. In Bezug auf die Anwaltskosten lege die Gesuchsgegnerin für deren Bestand weder eine Urkunde vor noch mache sie in anderer Weise glaubhaft, dass besagter Betrag geschuldet oder fällig sei. Die Gesuchsgegnerin äussere sich zur ziffernmässigen Höhe der zu verrechnenden Ne-

benkostenguthaben nicht, womit es an der nötigen Behauptung und Substantiierung fehle (Urk. 13 S. 6). Die Verrechnungseinrede betreffend den defekten Backofensei bereits durch den mit Beschluss vom 16. Juni 2020 genehmigten Vergleich abgegolten, da eine Mietzinsreduktion von monatlich Fr. 30.– vereinbart worden sei. Ein allfälliger Minderwert rein aufgrund defekter Herdplatten ab Oktober 2021 von Fr. 350.– pro Monat werde von der Gesuchsgegnerin nicht hinreichend substantiiert dargelegt und ergebe sich auch nicht in dieser Höhe aus den eingereichten Unterlagen. Die übrigen Mängelrügen (Feuchtigkeitsprobleme, defektes Abwasserrohr, Wasser in der Fassade und Überschwemmung im Badezimmer) seien zahlenmässig nicht beziffert, womit es an der erforderlichen Substantiierung fehle. Auch in Bezug auf die von der Gesuchsgegnerin geltend gemachte Verunmöglichung der Nutzung der Mietobjekte unterlasse sie es, darzulegen, in welchem ziffernmässigen Umfang sie die Herabsetzung der Mietzinse verlange. Sollte sie eine vollständige Herabsetzung sämtlicher Mietzinse verlangen wollen, würden sich ihre Vorbringen ohnehin als ungenügend behauptet und substantiiert erweisen (Urk. 13 S. 7). Alleine mit dem Strafbefehl vom 16. April 2025, mit welchem der Gesuchsteller wegen unbefugten Zutritts zur Wohnung zu einer Geldstrafe verurteilt worden sei, vermöge die Gesuchsgegnerin nicht glaubhaft darzulegen, inwieweit ihr die Nutzung aller vier Mietobjekte derart verunmöglicht worden sei, dass von einer Nichtleistung seitens des Gesuchstellers auszugehen wäre (Urk. 13 S. 7 f.). Überdies habe sie bereits für die Monate Juni und Juli 2024 und somit vor dem Vorfall vom 22. August 2024 ihre Mietzinszahlungen eingestellt. Als reine, nicht glaubhaft gemachte Behauptungen seien ihre Vorbringen zum angeblichen Verhalten des Gesuchstellers (Beschimpfungen, gewalttätiges Verhalten, Einbruch, Diebstahl) zu qualifizieren. Weiter erkenne die Gesuchsgegnerin, dass für die betriebene Forderung nicht der Beschluss des Mietgerichts vom 16. Juni 2020, sondern die Mietverträge als Rechtsöffnungstitel taugen würden. Ihr Einwand der fehlenden Prozessfähigkeit des Gesuchstellers sei nicht rechtsgenügend dargelegt. Ebenso sei die Mandatierung des Anwalts durch den Gesuchsteller nicht zu beanstanden (Urk. 13 S. 8).

b) Die Gesuchsgegnerin macht im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen geltend, die Erwägungen der Vorinstanz seien krass unzutreffend und würden der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach synallagmatische Verträge unter dem Vorbehalt der Vertragserfüllung der Vertragspartei stehen würden, widersprechen (Urk. 12 S. 2 f.). Der Gesuchsteller habe nicht behauptet und bewiesen, dass er seine Pflichten als Vermieter erfüllt habe. Die Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB dürfe nicht mit den Einwendungen gemäss Art. 82 SchKG vermischt werden. Jene seien erst zu prüfen, wenn überhaupt ein Rechtsöffnungstitel bejaht werde. Der Vermieter müsse nach Art. 8 ZGB beweisen, dass er seine Pflichten aus dem Mietvertrag erfüllt habe, beispielsweise, dass er die bislang angefallenen Nebenkostenabrechnungen vertragsgemäss erstellt und die Nebenkostenguthaben der Mieter erstattet habe. Es liege kein Rechtsöffnungstitel vor, da der Gesuchsteller die Erfüllung seiner Leistungspflichten weder behauptet noch mit Urkunden bewiesen habe (Urk. 12 S. 4). Folglich habe von ihr nicht verlangt werden dürfen, dass sie die ausstehenden Nebenkostenguthaben beziffere. Einwendungen nach Art. 82 SchKG müssten nicht beziffert werden. Es fehle vorliegend an einer Schuldanerkennung (Urk. 12 S. 6).

c) Die Frage, ob ein Rechtsöffnungstitel vorliegt, ist – entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin (Urk. 12 S. 2 ff.) – nicht Thema der Einwendungen, mit denen der Schuldner die Schuldanerkennung nach Massgabe von Art. 82 Abs. 2 SchKG entkräften kann; sie ist vielmehr von Amtes wegen zu prüfen (BGE 147 III 176 E. 4.2.1). Beruht die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuldanerkennung, so kann der Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung verlangen (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Ein unterzeichneter Mietvertrag stellt grundsätzlich eine Schuldanerkennung dar. Gestützt auf diesen Titel kann eine provisorische Rechtsöffnung für fällige Mietzinse erteilt werden, denn mit der Unterzeichnung des Mietvertrags anerkennt der Mieter die Verpflichtung, den Mietzins und die bezifferten Nebenkosten nicht nur für die Dauer der Nutzung des Mietobjekts, sondern für die gesamte Vertragsdauer zu bezahlen (BGer 4A_645/2023 vom 25. Januar 2024 E. 3.1 m.w.H.). Vorliegend bilden vier Mietverträge, welche von beiden Parteien unterzeichnet wurden, den provisorischen Rechtsöffnungstitel. Der Gesuchsteller beantragte die provisorische Rechtsöffnung für Fr. 15'966.– zuzüglich Zins zu 5 % seit 1. Oktober 2024. Das Bestehen eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien sowie der Zah-

lungsverzug der Gesuchsgegnerin in der Zeit von Juni 2024 bis September 2024 sind unbestritten. Dass die Mietobjekte der Gesuchsgegnerin zur Verfügung standen bzw. ihr vom Gesuchsteller überlassen wurden, war im vorinstanzlichen Verfahren nicht strittig (Urk. 7 S. 1 ff.). Nebst den Mietverträgen der Parteien lag dem Rechtsöffnungsgesuch des Gesuchstellers das Kündigungsschreiben als Beweis für die Fälligkeit der betriebenen Forderung bei. Entgegen der Vorbringen der Gesuchsgegnerin genügen die Angaben des Gesuchstellers, welche zur Prüfung des Rechtsöffnungsgesuch notwendig waren (vgl. BSK-SchKG I, Staehelin, Art. 84 N 50). Der Vorinstanz war es gestützt darauf möglich, über das Rechtsöffnungsgesuch zu entscheiden. Dabei hatte sie das Vorhandensein eines für die Rechtsöffnung tauglichen Titels – und nicht etwa den materiellen Bestand der in Betreuung gesetzten Forderung – festzustellen (BGE 148 III 30 E. 2.2; 142 III 720 E. 4.1). Hinsichtlich ihrer Rüge, der Gesuchsteller müsse nach Art. 8 ZGB beweisen, dass die bislang angefallenen Nebenkostenabrechnungen vertragsgemäss erstellt und die Nebenkostenguthaben der Mieter erstattet habe (Urk. 12 S. 4), übersieht die Gesuchsgegnerin, dass der Gesuchsteller lediglich die Schuldanerkennung einzureichen hatte und, da seine Hauptpflicht der Überlassung der Mietobjekte nicht strittig war (vgl. Erw. 3c), keine weiteren Tatsachen im Rechtsöffnungsverfahren von sich aus beweisen musste. Entsprechend geht ihre Ansicht fehl, es liege kein Rechtsöffnungstitel vor, da der Gesuchsteller die Erfüllung seiner Leistungspflichten weder behauptet noch mit Urkunden bewiesen habe (Urk. 12 S. 4).

d) Für den Fall, dass ein provisorischer Rechtsöffnungstitel bejaht werde, führt die Gesuchsgegnerin ins Feld, ihre Einwendungen hätten in ihrer Gesamtheit als glaubhaft anerkannt werden müssen, angesichts der komplett fehlenden Unterlagen für die Erfüllung der Vermieterpflichten (Urk. 12 S. 6). Die Gesuchsgegnerin wendet sich damit nicht gegen die von der Vorinstanz berechnete ausstehende Mietzinsforderung von Fr. 15'270.–, sondern macht auch im Beschwerdeverfahren deren Tilgung durch Verrechnung bzw. Herabsetzung geltend (Urk. 7 S. 3 ff., Urk. 12 S. 2 ff.).

Das Rechtsöffnungsgericht spricht die Rechtsöffnung aus, sofern der Betriebene nicht sofort Einwendungen glaubhaft macht, welche die Schuldanerkennung entkräften (Art. 82 Abs. 2 SchKG). Dabei kann er sich, in der Regel mittels Urkunden, auf alle Einreden und Einwände aus dem Zivilrecht berufen (BGE 145 III 20 E. 4.1.2 = Pra 108 [2019] Nr. 5; BGE 142 III 720 E. 4.1). Eine Erleichterung besteht im Bereich der vollkommen zweiseitigen Verträge, zu denen auch der Mietvertrag zählt. Macht der Mieter geltend, der Vertrag sei nicht erfüllt worden, genügt es nach der Basler Rechtsöffnungspraxis zur Abwendung der Rechtsöffnung grundsätzlich, wenn er die Erfüllung substantiiert bestreitet. In diesem Fall wäre die Rechtsöffnung zu verweigern, sofern der Vermieter nicht belegt, dass die Schuld fällig und die Gegenleistung erbracht ist. Weiter kann der betriebene Mieter auch einwenden, dass die Mietsache mit Mängeln behaftet ist, die eine Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259a Abs. 1 lit. b und 259d OR) oder Schadenersatz (Art. 259a Abs. 1 lit. c und 259e OR) rechtfertigen, und diesen Anspruch zur Verrechnung bringen (BGer 5A_964/2021-5A_965/2021 vom 9. März 2022 E. 3.1.2; 5A_66/2020 vom 22. April 2020 E. 3.3.1 m.H.). Das Vorhandensein der Mängel und die Höhe seiner Forderung hat der Mieter nach der neueren Praxis des Bundesgerichts dagegen glaubhaft zu machen. Blosser Behauptung reicht nicht aus, denn der Schuldner macht dann nicht eine Einrede nach Art. 82 OR und damit das Fehlen einer Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG geltend, sondern eine Einwendung nach Art. 82 Abs. 2 SchKG (BGE 149 III 310 E. 5.2.2 = Pra 113 [2024] Nr. 40, für die Geltendmachung der Minderung, BGer 5A_964/2021 E. 3.2 = mp 2024 S. 169 E. 3.2, BGer 5A_480/2019 vom 2. März 2020 E. 2.4.1 = Pra 108 [2019] Nr. 5).

Vor diesem Hintergrund findet die Basler Rechtsöffnungspraxis vorliegend keine Anwendung, und die Gesuchsgegnerin dringt mit ihrer Rüge, von ihr dürfe nicht verlangt werden, dass sie die ausstehenden Nebenkostengutenhaben beziffere (Urk. 12 S. 6), nicht durch. Mit ihrer Rüge, ihr sei das Hausrecht an den Mietobjekten ab Juli 2024 nicht gewährt worden (Urk. 12 S. 4), wiederholt die Gesuchsgegnerin das im erstinstanzlichen Verfahren Vorgebrachte (Urk. 7 S. 5, 6 und 7), setzt sich mit den diesbezüglich entscheiderelevanten Erwägungen im angefochtenen Urteil – nicht glaubhaft gemachte Verunmöglichung der Nutzung der

Mietobjekte; bereits ab Juni 2024 und Juli 2024 eingestellten Mietzinszahlungen vor dem unbefugten Zutritt des Gesuchstellers zur Wohnung am 22. August 2024; nicht glaubhaft gemachte Behauptungen in Bezug auf das angeblich aggressive Verhalten des Gesuchstellers (vgl. Urk. 13 S. 7 f.) – nicht ansatzweise auseinander, legt nicht dar, weshalb diese nicht korrekt seien und stellt ihnen auch nichts entgegen. Insbesondere fehlen Vorbringen, inwiefern sie im vorinstanzlichen Verfahren die Gebrauchsuntauglichkeit der Mietobjekte glaubhaft gemacht habe. Überdies fehlt hinsichtlich ihrer Verrechnung der Anwaltskosten von Fr. 4'192.50 und ihrem Herabsetzungsanspruch infolge diverser Mängel (defekter Backofen, defekte Herdplatten, Feuchtigkeitsprobleme, defektes Abwasserrohr, Wasser in der Fassade und Überschwemmung im Badezimmer) jegliche Auseinandersetzung mit den zutreffenden Erwägungen im vorinstanzlichen Urteil. So geht sie nicht auf die Begründung der Vorinstanz ein, wonach sie den Bestand der Anwaltskosten weder eine Urkunde vorgelegt, noch in anderer Weise glaubhaft gemacht habe, dass besagter Betrag geschuldet und fällig wäre (vgl. Urk. 13 S. 6), ihre geltend gemachten Mängel zahlenmässig nicht beziffert und nicht näher substantiiert seien und der defekte Backofen bereits durch den mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Juni 2020 genehmigten Vergleich (monatliche Mietzinsreduktion von Fr. 30.–) abgegolten sei (Urk. 13 S. 7). Indem sie lediglich eine pauschale Kritik am vorinstanzlichen Urteil übt – ihre Einwendungen hätten in ihrer Gesamtheit als glaubhaft anerkannt werden müssen (Urk. 12 S. 6) – stellt sie jenen Erwägungen nichts entgegen. Entsprechend erübrigen sich weitergehende Ausführungen dazu.

e) Schliesslich rügt die Gesuchsgegnerin im Beschwerdeverfahren, sie habe anhand ihres neuen Mietvertrages für eine 5.5-Zimmerwohnung in C. _____ urkundlich nachgewiesen (Urk. 8/7), dass sie seit dem 1. Juni 2024 die streit betroffenen Mietobjekte nicht mehr bewohnt habe (Urk. 12 S. 5 und S. 6 unten). Sie erkennt, dass sie mit der Unterzeichnung der Mietverträge die Pflicht zur Mietzinszahlung nicht nur für die Dauer bis zum Auszug aus der Mietsache, sondern für die gesamte Vertragsdauer anerkannt hat. Es ist daher für die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung unerheblich, wie lange sie die streit betroffenen Mietobjekte tatsächlich bewohnte.

f) Nach dem Gesagten handelt es sich bei den Mietverträgen um rechtsgültige provisorische Rechtsöffnungstitel, welche die Gesuchsgegnerin mit ihren Vorbringen nicht zu entkräften vermag. Ihre Beschwerde erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

4. a) Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 750.– zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO); der Überschuss wird ihr, vorbehältlich von Verrechnungsforderungen der Gerichtskasse, zurückerstattet werden.

b) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens, dem Gesuchsteller mangels relevanter Umtriebe (Art. 108 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden der Gesuchsgegnerin aufgelegt und mit ihrem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 750.– verrechnet. Der Überschuss wird ihr, vorbehältlich von Verrechnungsforderungen der Gerichtskasse, zurückerstattet.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller unter Beilage der Doppel von Urk. 12 und 14 und Kopien von Urk. 15/1-2, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 15'270.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 19. Juni 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Leitende Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Ferreño

versandt am:

Im