

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RT260119-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. B. Schärer, Präsidentin i.V. Oberrichterin
lic. iur. Ch. von Moos und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Urteil vom 20. Juli 2026

in Sachen

Stockwerkeigentümerschaft A.____-str. 1 / 2,
Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch B.____ AG

gegen

C.____,
Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Rechtsöffnung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Hinwil
vom 9. Juni 2026 (EB260153-E)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 4. Juni 2026 ersuchte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchstellerin) die Vorinstanz um Erteilung der Rechtsöffnung in der Betreibung Nr. ... des Betreibungsamts Hinwil (Zahlungsbefehl vom 31. März 2026) für Fr. 2'792.90 nebst 5% Zins seit 1. Januar 2025, Fr. 3'501.– nebst 5% Zins seit 31. Oktober 2025, Fr. 3'501.– nebst 5% Zins seit 30. November 2025, Fr. 3'501.– nebst 5% Zins seit 1. Januar 2026, Fr. 50.– Mahnspesen sowie Fr. 208.– Betreibungskosten (Urk. 1; Urk. 2/2). Mit Urteil vom 9. Juni 2026 wies die Vorinstanz das Gesuch ab, unter Kostenfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin (Urk. 4 = Urk. 7).

1.2. Dagegen erhob die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 22. Juni 2026 fristgerecht (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO sowie Urk. 5) Beschwerde, mit welcher sie sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Gutheissung ihres Rechtsöffnungsgesuchs beantragt (Urk. 6).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1–5). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dazu gehört, dass in der Beschwerde im Einzelnen dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll (BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017 E. 3.3.2, m.w.H.). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Das gilt zumindest soweit, als ein Mangel nicht geradezu ins Auge springt (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; OGer ZH RT180080 vom 29. August 2018 E. I. 4).

2.2. Sodann sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet, bestritten oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 3; BGer 5A_405/2011 vom 27. September 2011 E. 4.5.3, m.w.H).

3.1. Die Vorinstanz erwog, von Amtes wegen zu prüfen sei, ob ein definitiver oder provisorischer Rechtsöffnungstitel vorliege. Als definitive Rechtsöffnungstitel gälten gerichtliche Entscheide und die in Art. 80 Abs. 2 SchKG abschliessend aufgezählten Urkunden. Provisorische Rechtsöffnung könne erteilt werden, wenn die Forderung auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift des Schuldners bekräftigten Schuldanerkennung beruhe (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Die Gesuchstellerin habe mit ihrem Rechtsöffnungsgesuch lediglich einen Mandatsvertrag mit der B._____ AG sowie den Zahlungsbefehl vom 31. März 2026 eingereicht. Keine der eingereichten Urkunden stelle dabei einen definitiven oder provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Der Mandatsvertrag sei zwar von der Gesuchstellerin unterzeichnet, in diesem seien aber lediglich die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümerschaft A._____-str. 1/2 sowie der B._____ AG festgelegt worden und er enthalte keine Verpflichtung der Gesuchsgegnerin zur Leistung von Stockwerkeigentümerbeiträgen. Das Rechtsöffnungsgesuch sei daher abzuweisen (Urk. 7 S. 2).

3.2. Die Gesuchstellerin reicht mit ihrer Beschwerde neue Unterlagen ein und macht geltend, diese bewiesen, dass die Gesuchsgegnerin Stockwerkeigentümerin an der A._____-strasse 1/2 in D._____ sei und die Ausstände gemäss Budget und Betreuung bezahlt werden müssten (Urk. 6). Mit Ausnahme des Rechtsöffnungsgesuchs (Urk. 9/2) reichte die Gesuchstellerin sämtliche Unterlagen erstmals vor Obergericht ein (Urk. 9/1; Urk. 9/4–10). Aufgrund des umfassenden Novenverbots (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO und oben E. 2.2) sind diese jedoch verspätet und daher nicht mehr zu berücksichtigen.

Ohnehin würden aber auch die neu eingereichten Unterlagen keinen Rechtsöffnungstitel enthalten. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, wäre für eine provisorische Rechtsöffnung eine Schuldanerkennung erforderlich, d.h. eine Urkunde (notariell beurkundet oder rechtsgültig unterzeichnet), in welcher der Schuldner anerkennt, dem Gläubiger eine bestimmte (oder zumindest leicht bestimmbare) Summe Geld zu schulden (Art. 82 Abs. 1 SchKG). Eine solche Schuldanerkennung der Gesuchsgegnerin, in welcher sie konkret die betriebenen Stockwerkeigentümerbeiträge zu schulden anerkannt hätte, liegt nach wie vor nicht bei den Akten.

3.3. Die Beschwerde der Gesuchstellerin erweist sich damit als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 300.– festzusetzen. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren sind ausgangsgemäss der Gesuchstellerin aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind im Beschwerdeverfahren keine zuzusprechen, der Gesuchstellerin infolge ihres Unterliegens, der Gesuchsgegnerin mangels relevanter Umtriebe (vgl. Art. 95 Abs. 1–3 i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage der Doppel von Urk. 6, Urk. 8 und Urk. 9/1–2, 4–10, 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. 13'295.90.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 20. Juli 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Paszehr

versandt am:
ms