

# ZH\_OBERGERICHT RT210105 vom 24. September 2021

ZH Obergericht, 2021-09-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_RT210105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RT210105)

FR: ZH\_OBERGERICHT RT210105 du 24 septembre 2021

IT: ZH\_OBERGERICHT RT210105 del 24 settembre 2021

## Erwägungen

### E. 2

Die Vorinstanz erwog, die Gesuchsteller stützten ihr Rechtsöffnungsgesuch auf einen Mietvertrag vom 8. November 2016 betreffend ein Zimmer im Erdgeschoss der Liegenschaft E.\_\_\_\_-Strasse 1 in ... F.\_\_\_\_ [Ortschaft], gemäss welchem der Gesuchsgegner sich zur Bezahlung eines monatlichen Mietzinses in der Höhe von Fr. 750.– verpflichtet habe (Urk. 4/1). Der Mietvertrag sei zwar durch die G.\_\_\_\_ AG als Vermieterin abgeschlossen worden (Urk. 4/1 S. 1). Die Gesuchsteller hätten jedoch durch Einreichung des Kaufvertrages belegt, dass sie am 20. Dezember 2019 die Liegenschaft E.\_\_\_\_-Strasse 1 in F.\_\_\_\_ von der G.\_\_\_\_ AG erworben hätten (Urk. 10). Da beim Kauf einer Liegenschaft die Mietverhältnisse grundsätzlich übernommen würden (Art. 261 Abs. 1 OR), seien nun die Gesuchsteller die Vermieter der fraglichen Liegenschaft. Es sei unbestritten geblieben, dass die Mietzinse für die Monate Januar und Februar 2020 nicht geleistet worden seien. Auch sei unbestritten geblieben, dass das Mietverhältnis erst am 23. Januar 2020 auf den 28. Februar 2020 gekündigt worden sei (vgl.

- 3 - Urk. 4/4). Damit sei für die Mietzinse in der Höhe von je Fr. 750.– für die Monate Januar und Februar 2020, jeweils nebst Zins zu 5% ab 1. Januar 2020 bzw. 1. Februar 2020, provisorische Rechtsöffnung zu erteilen. Für die darüber hinaus geltend gemachten Forderungen liege kein Rechtsöffnungstitel vor, weshalb das Rechtsöffnungsgesuch im Mehrbetrag abzuweisen sei (Urk. 21 S. 3 ff.). 3.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich in ihrer schriftlichen Beschwerde begründet (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen und mittels Verweisungen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5D\_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2; BGer 5A\_387/2016 vom 7. September 2016, E. 3.1; BGer 5A\_206/2016 vom 1. Juni 2016, E. 4.2; BGer 5A\_488/2015 vom 21. August 2015, E. 3.2, je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). 3.2. Diesen formellen Anforderungen genügt die vorliegende Beschwerde nicht. Darin bringt der Gesuchsgegner bloss vor, er habe Rechtsvorschlag erhoben, da er die Gesuchsteller und deren Vertretung nicht kenne. Ausserdem habe er seinem (früheren) Vermieter alle bis zu seinem Wegzug am 3. Dezember 2020 (gemeint wohl: 2019) angefallenen Forderungen bezahlt (Urk. 20). Hingegen äussert sich der Gesuchsgegner mit keinem Wort zur zutreffenden Erwägung der Vorinstanz, das Mietverhältnis sei nach Art. 261 Abs. 1 OR mit dem Kauf des Mietobjekts durch die Gesuchsteller auf diese übergegangen (vgl. den öffentlich beurkundeten

Kaufvertrag vom 20. Dezember 2019 [Urk. 10]). Ebenso wenig zeigt der Gesuchsgegner auf, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausging, das Mietverhältnis habe erst per Ende Februar 2020 geendet, da es erst am 23. Januar 2020 gekündigt worden sei. Damit genügt der Gesuchsgegner seiner Begrün-

- 4 - dungsobliegenheit (vgl. oben Ziff. 3.1) nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. 4.1. Die Entscheidgebür für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von Art. 48 i.V.m. Art. 61 Abs. 1 GebV SchKG auf Fr. 300.– festzusetzen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss dem Gesuchsgegner aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). 4.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, dem Gesuchsgegner zufolge seines Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), den Gesuchstellern mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird beschlossen:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.