

OBERGERICHT

Zivilrechtliche Abteilung

OG Z 25 5

Besetzung

Verfahrensbeteiligte

Gegenstand

Abschreibungsbeschluss vom 11. Juli 2025

Präsidentin Agnes H. Planzer Stüssi

Gerichtsschreiberin Serena Simmen

A. ____

Beschwerdeführerin

gegen

B. ____

vertreten durch RA MLaw Matthias Kessler, Kessler Landolt
Giacomini & Partner, Mythencenterstrasse 19,
Postfach 353, 6431 Schwyz

Beschwerdegegnerin

Beschwerde gegen Entscheid Schlichtungsbehörde Uri

SB 2025 10 vom 10. April 2025

Prozessgeschichte:

A.

Mit Entscheid im Verfahren SB 2025 10 vom 10. April 2025 verpflichtete die Schlichtungsbehörde des Kantons Uri die Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegnerin einen Betrag von CHF 2'000.00 zuzüglich 5 % Zins seit dem 6. November 2024 auf das auf B.____ lautende Bankkonto bis Ende April 2025 zu bezahlen. Auf die Erhebung von Verfahrenskosten wurde verzichtet.

B.

Mit Eingabe vom 7. Mai 2025, gleichentags persönlich abgegeben, reichte die A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) gegen diesen Entscheid der Schlichtungsbehörde Uri (nachfolgend: Vorinstanz) eine Beschwerde beim Obergericht des Kantons Uri ein. Sinngemäss beantragte sie die Aufhebung des Entscheids der Schlichtungsbehörde. Zudem beantragte sie, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr die Kosten der Anfechtung der Kündigung von CHF 2'100.00 zu bezahlen (act. 2.1).

C.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Mai 2025 wurde die Beschwerde in das Geschäftsprotokoll des Obergerichts des Kantons Uri (Zivilrechtliche Abteilung) aufgenommen und die Beschwerdeführerin aufgefordert einen Gerichtskostenvorschuss von CHF 500.00 innert 10 Tagen zu leisten (act. 1.1). Der Gerichtskostenvorschuss wurde fristgerecht bezahlt (act. 5.1).

D.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 20. Mai 2025 wurde die Beschwerde der Beschwerdegegnerin zur Beschwerdeantwort innert 10 Tagen zugestellt (act. 1.2).

E.

Mit Eingabe vom 28. Mai 2025 (Eingang: 30.05.2025) reichte die Beschwerdegegnerin ihre Beschwerdeantwort mit folgenden Anträgen ein (act. 3.1):

1. Die Beschwerde sei abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin habe die Beschwerdegegnerin mit CHF 987.25 zu entschädigen.

Zur Begründung führte sie zusammenfassend aus, einerseits habe die Beschwerdeführerin die Beschwerdefrist verpasst und andererseits habe sie die geleistete Mietkaution nicht auf ein separates auf den Namen der Beschwerdegegnerin lautendes Bankkonto einbezahlt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses gehe die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters auf Hinterlegung unter. Der Mieter sei folglich berechtigt, die vereinbarte und geleistete Sicherheit zurückzufordern. Gemäss Rechtsprechung sei das Hinterlegungsvertragsrecht anzuwenden, wenn der Vermieter die Kautions einfach in seinem

Vermögen belasse. Dies habe zur Folge, dass das Verrechnungsverbot nach Art. 125 Ziff. 1 OR greife. Fordere der Mieter die nicht korrekt hinterlegte Sicherheitsleistung zurück, könne der Vermieter keine Gegenforderung in Verrechnung bringen.

F.

Mit Verfügung vom 5. Juni 2025 wurde der Beschwerdeführerin die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin zugestellt und ihr die Möglichkeit eingeräumt, innert 10 Tagen insbesondere dazu Stellung zu nehmen, dass die Frist verpasst und sie die Mietkaution nicht auf ein separates Konto einbezahlt habe (act. 1.4). Gleichentags wurden auch die Akten der Vorinstanz ediert (act. 1.3).

G.

Die Beschwerdeführerin liess die Frist zur Stellungnahme unbenutzt verstreichen (act. 1.5). Mit Schreiben vom 4. Juli 2025 wies das Gericht die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die vom Mieter in Form von Geld geleistete Sicherheit für Wohn- oder Geschäftsräume vom Vermieter nach Art. 257e Abs. 1 OR bei einer Bank, auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegt werden müsse. Art. 257e OR sei absolut zwingender Natur. Nachdem sie sich nicht dazu geäussert habe, dass die Mietkaution auf ein separates, auf den Namen des Mieters lautendes Konto hinterlegt worden sei, sei davon auszugehen, dass sich dieses im Vermögen der Gesellschaft befinde. Das bedeute, die Mietkaution sei nicht gemäss Art. 257e OR hinterlegt worden, womit auch eine Verrechnung der geltend gemachten Forderungen, falls diese denn überhaupt substantiiert wären, entfalle. Der Beschwerdeführerin wurde die Möglichkeit eingeräumt zu prüfen, ob sie die Beschwerde zurückziehen wolle (act. 1.6).

H.

Mit Eingabe vom 8. Juli 2025 zog die Beschwerdeführerin die Beschwerde zurück (act. 2.2)

Erwägungen:

1.

Das Obergericht des Kantons Uri (Zivilrechtliche Abteilung) ist für die Beurteilung von Beschwerden zuständig (Art. 37a Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz (GOG, RB 2.2321). Prozessentscheide ohne Sachurteil fallen in die Zuständigkeit der Vorsitzenden der Abteilung (Art. 37g i.V.m. Art. 25a Abs. 3 lit. b GOG).

2.

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen Entscheid der Schlichtungsbehörde, weshalb dagegen die Beschwerde zulässig ist (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Die Beschwerde ist innert 30 Tagen beim Obergericht des Kantons Uri schriftlich und begründet einzureichen (Freiburghaus/Afheldt, in Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl., Zürich 2025, N 3 zu Art. 321). Die Beschwerde erfolgte frist- und formgerecht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3.

Der Rückzug eines Rechtsmittels ist in allen Fällen gültig bis zur Eröffnung des Entscheides der Rechtsmittelinstanz. Gestützt auf Art. 241 Abs. 2 und 3 ZPO schreibt das Gericht das Verfahren bei einem Vergleich, einer Klageanerkennung oder einem Klagerückzug ab. Analog wird das Verfahren auch bei Rückzug einer Beschwerde abgeschrieben (Art. 219 i.V.m. Art. 241 Abs. 3 ZPO). Der Rückzug beendet das Verfahren unmittelbar (ipso iure). Der Abschreibungsentscheid als solcher ist rein deklaratorischer Natur (Gschwend/Steck, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl., 2024, N 16 und N 21a zu Art. 241) und kann nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht weitergezogen werden. Lediglich der darin enthaltene Kostenentscheid ist anfechtbar (BGE 139 III 133 E. 1.2; BGer 5A_348/2014 vom 24.07.2014 E. 3.2).

4.

Mit Schreiben vom 8. Juli 2025 erklärte die Beschwerdeführerin den Rückzug ihrer Beschwerde. Das Verfahren wird somit am Gerichtsprotokoll abgeschrieben.

5.

Das Gericht entscheidet über die Prozesskosten (Art. 95 Abs. 1 lit. a und b ZPO) in der Regel im Endentscheid (Art. 104 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 95 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 ZPO). Bei Klagerückzug gilt die klagende Partei als unterliegend (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Festsetzung richtet sich nach dem kantonalen Tarif (Art. 96 ZPO). Der vorliegende Abschreibungsbeschluss beendet das Verfahren, womit es sich um einen Endentscheid handelt. Die Entscheidunggebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) für das vorliegende Verfahren wird auf CHF 200.00 festgesetzt (Art. 1 Abs. 1 lit. a und Art. 2 ff. Verordnung über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenverordnung GGebV; RB 2.3231], Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 2 lit. a Reglement über die Gebühren und Entschädigungen vor Gerichtsbehörden [Gerichtsgebührenreglement, GGebR; RB 2.3232]). Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Prozesskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die obsiegende Partei hat auf entsprechenden Antrag hin Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Die Höhe der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO) richtet sich nach dem kantonalen Tarif (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 ZPO) und ist nach richterlichem Ermessen zu bestimmen. Die Beschwerdegegnerin hat sich anwaltlich vertreten lassen und eine Parteientschädigung beantragt. Eine Kostennote ist nicht eingereicht worden. In der Beschwerdeantwort ist jedoch ein Aufwand für die Rechtsvertretung mit CHF 997.22 (inkl. Mehrwertsteuer) ausgewiesen. Die Beschwerdegegnerin beantragt eine solche von CHF 987.25. Geltend gemacht wird ein Stundenaufwand von rund 3.42 Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 270.00. Wird die Anwaltsentschädigung nach Zeitaufwand bemessen, beträgt der Stundenansatz in der Regel CHF 260.00 (Art. 34 Abs. 1 GGebR). Weiter ist dem Honoraraufwand zu entnehmen, dass 140 Minuten Zeitaufwand für die Durchsicht der Beschwerde und Redaktion der Beschwerdeantwort aufgewendet wurde. In Anbetracht dessen, dass der Aufwand in dem vorliegenden Verfahren OG Z 2025 5 sowie im Verfahren OG Z 2025 4 für die nahezu identische Rechtsschrift gleichermassen geltend gemacht wurde, erachtet das Gericht den Zeitaufwand als zu hoch. Vor diesem Hintergrund wird der Zeitaufwand um 60 Minuten auf 80 Minuten gekürzt. Im Übrigen erachtet das Gericht den geltend gemachten Zeitaufwand als angemessen. Demnach wird die Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren auf CHF 680.20 (rund 2.42 Stunden à CHF 260.00 + CHF 51.00 MWST) festgesetzt. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin diese Parteientschädigung zu entrichten.

Das Obergericht beschliesst:

1. Die Beschwerde wird zufolge Rückzugs am Geschäftsprotokoll abgeschrieben.
2. Die Gerichtskosten werden auf CHF 200.00 festgelegt und der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Gerichtskostenvorschuss von CHF 500.00 verrechnet.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von CHF 680.20 zu bezahlen.
4. Eröffnung
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin

Mitteilung

- Vorinstanz

Altdorf, 1. Juli 2025

OBERGERICHT DES KANTONS URI

Zivilrechtliche Abteilung

Die Präsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Kostenentscheid kann Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110) erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen nach der Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, in der in Art. 42 BGG vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die zulässigen Beschwerdegründe richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Versand: