

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD150021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 9. Februar 2016

in Sachen

1. ...,
2. **A.** _____,
3. **B.** _____,

Beklagte und Beschwerdeführerinnen,

gegen

C. _____ GmbH,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend
Nebenkostenabrechnung / Kostenfolgen

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes Horgen vom 9. Oktober 2015 (MG150005)

Erwägungen:

1.1. Die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 (vor Vorinstanz Beklagte 3 und 4; nachfolgend als Beschwerdeführerinnen bezeichnet) bilden zusammen mit der vorinstanzlichen Beklagten 2 die Erbengemeinschaft D._____. Diese ist Vermieterin der Liegenschaft E._____ an der ... [Adresse]. Mit Eingabe vom 16. März 2015 stellte die C._____ GmbH als Mieterin dieser Liegenschaft (nachfolgend Beschwerdegegnerin) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Horgen das Begehren, die Erbengemeinschaft D._____ sei zu verpflichten, ihr, der Beschwerdegegnerin, für die Jahre 2012 und 2013 zu viel bezahlte Nebenkostenbeiträge im Umfang von Fr. 3'226.90 zurückzubezahlen (act. 3/1; act. 3 Prot. S. 2). Mit Urteilstvorschlag vom 3. Juni 2015 verpflichtete die Schlichtungsbehörde die Erbengemeinschaft D._____, der Beschwerdegegnerin den Betrag von Fr. 3'226.90 zurückzubezahlen (act. 3/8). Nachdem der Urteilstvorschlag seitens der Erbengemeinschaft D._____ abgelehnt worden war, stellte die Schlichtungsbehörde am 24. Juni 2015 die Klagebewilligung aus (act. 3/12). Mit Eingabe vom 14. August 2015 erhob die Beschwerdegegnerin beim Mietgericht des Bezirkes Horgen (Vorinstanz) Klage gegen die Erbengemeinschaft D._____ (act. 1).

1.2. Mit Verfügung vom 21. August 2015 lud die Vorinstanz die Parteien auf den 28. September 2015 zur mündlichen Verhandlung vor und setzte der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an, welcher am 3. September 2015 rechtzeitig einging (act. 4; act. 6). Am 23. September 2015 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie ziehe ihre Klage zurück, "nachdem die Vermieter eingelenkt" hätten (act. 8; act. 11). Am 25. September 2015 forderte die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin telefonisch auf, zusätzliche Unterlagen einzureichen, aus denen hervorgehe, dass die Vermieterin die Klage anerkannt habe (act. 10A). Daraufhin reichte die Beschwerdegegnerin weitere Beilagen ein, aus denen hervorgeht, dass ihr von der Erbengemeinschaft D._____ ein Betrag von Fr. 854.95 überwiesen worden war (act. 12/1-2).

1.3. Mit Verfügung vom 9. Oktober 2015 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als durch Anerkennung der Klage ab (Dispositiv-Ziffer 1), setzte die Entscheide-

büht auf Fr. 200.– fest (Dispositiv-Ziffer 2) und auferlegte diese den vorinstanzlichen Beklagten 1-4 (Dispositiv-Ziffer 3; act. 13 = act. 18).

1.4. Hiergegen erhoben die Beschwerdeführerinnen mit Eingabe vom 20. Oktober 2015 rechtzeitig Beschwerde. Sie beantragen sinngemäss, Dispositiv-Ziffer 3 der vorinstanzlichen Verfügung sei aufzuheben und die Entscheidunggebühr von Fr. 200.– sei der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (act. 19). Der mit Verfügung vom 30. November 2015 einverlangte Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 21; act. 23). Mit Verfügung vom 4. Januar 2016 wurde der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um die Beschwerde zu beantworten (act. 24). Mit Eingabe vom 6. Januar 2016 wurde die Beschwerdeantwort erstattet (act. 26). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-16). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Der Kostenentscheid ist selbständig mit Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (Art. 110 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Als Beschwerdegründe können unrichtige Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die Vorinstanz ging aufgrund der eingereichten Zahlungsbelege von einer Klageanerkennung aus. Sie erwog, bei einer Anerkennung der Klage gelte die beklagte Partei als unterliegend, weshalb die Prozesskosten gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO dieser aufzuerlegen seien (act. 18 E. 5-7).

2.3. Die Beschwerdeführerinnen rügen sinngemäss eine unrichtige Rechtsanwendung. Sie machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe ihre Klage aus eigener Überzeugung zurückgezogen, nachdem ihr die streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen von einem professionellen Treuhandbüro detailliert erklärt worden seien. Die Beschwerdeführerinnen hätten die Forderung der Beschwerdegegnerin in keiner Weise akzeptiert und auch keine Unterlagen eingereicht, aus welchen eine Klageanerkennung hervorgehe. Um weiterhin ein gutes Mietverhältnis pflegen zu können, seien der Beschwerdegegnerin die Kosten für

den Lift erlassen worden, da dieser aufgrund des Mietobjekts im Parterre von der Beschwerdegegnerin und ihrer Kundschaft nie benützt werde. Die Rückerstattung der diesbezüglichen Kosten von Fr. 854.95 entspreche nicht den Forderungen der Beschwerdegegnerin von Fr. 3'226.90 gemäss Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde (act. 19).

2.4. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, sie habe die Nebenkostenabrechnungen angefochten, weil diese seit dem Tod von Herrn D._____ teilweise über 100 Prozent höher gewesen seien. Trotz Versuch, die Angelegenheit einvernehmlich zu regeln, habe sie über die Schlichtungsbehörde in Mietsachen und das Mietgericht gehen müssen. Kurz vor dem Verhandlungstermin vor Mietgericht habe die Vermieterin das Gespräch gesucht. In der Folge seien mehrere Positionen angepasst bzw. gestrichen worden. Daraufhin habe sie, die Beschwerdegegnerin, die Klage zurück gezogen. Das Mietgericht habe entschieden, die Kosten der Erbgemeinschaft D._____ aufzuerlegen. Dies erachte sie angesichts ihres beträchtlichen Aufwands bis zum Erhalt einer korrekten Abrechnung als gerechtfertigt (act. 26).

2.5. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten, das heisst die Gerichtskosten und die Parteienschädigung, der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Klagerückzug gilt nach gesetzlicher Vermutung die klagende Partei, bei Anerkennung der Klage die beklagte Partei als unterliegend (Art. 95 Abs. 1 ZPO; Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ein Klagerückzug liegt vor, wenn die klagende Partei einseitig erklärt, ihr Rechtsbegehren ganz oder teilweise zurückzuziehen. Eine Klageanerkennung ist die einseitige Erklärung der beklagten Partei, dass sie das vom Prozessgegner gestellte Rechtsbegehren ganz oder teilweise anerkennt. Die Erklärung einer Klageanerkennung oder eines Klagerückzuges muss als Prozesshandlung an das Gericht gerichtet sein. Wird ein Klagerückzug oder eine Klageanerkennung nur gegenüber der Gegenpartei (und nicht auch dem Gericht) erklärt, hat dies nur zivilrechtliche, nicht aber verfahrensrechtliche Wirkung. In formeller Hinsicht ist die Erklärung schriftlich einzureichen oder mündlich zu Protokoll zu geben, wobei das Protokoll zu unterzeichnen ist (Art. 241 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu

auch etwa BSK ZPO-STECK, 2. Aufl. 2013, Art. 241 N 11; BK ZPO-KILLIAS, Band II, Art. 241 N 5 ff., N 21 f.; ZK ZPO-LIEBSTER, 2. Aufl. 2013, Art. 241 N 9).

2.6. Die Beschwerdegegnerin zog ihre Klage im Schreiben vom 23. September 2015 zurück mit dem Hinweis, die Vermieter hätten eingelenkt (act. 11). Aus den auf Nachfrage der Vorinstanz hin von der Beschwerdegegnerin eingereichten Belegen geht lediglich hervor, dass sich die Parteien über die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2012 und 2013 geeinigt und die Beschwerdeführerinnen der Beschwerdegegnerin einen Betrag von Fr. 854.95 überwiesen haben (act. 12/1-2). Eine Anerkennung der Klage durch die Beschwerdeführerinnen lässt sich daraus nicht ableiten. Insbesondere fehlt es aber an einer entsprechenden Erklärung der Beschwerdeführerinnen gegenüber dem Gericht, welche den genannten Formvorschriften genügen würde (Art. 241 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz durfte daher nicht von einer Klageanerkennung ausgehen und die Kosten somit auch nicht infolge Klageanerkennung gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO den Beschwerdeführerinnen auferlegen. Vielmehr wäre die Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 23. September 2015 als Klagerückzug entgegen zu nehmen gewesen. Bei einem Klagerückzug wären die Kosten gemäss der Grundregel von Art. 106 Abs. 1 ZPO der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Von diesem Grundsatz kann das Gericht zwar ausnahmsweise in begründeten Fällen abweichen und die Prozesskosten entweder nach Ermessen (Art. 107 ZPO) oder nach dem Grundsatz des Verursacherprinzips für unnötige Kosten (Art. 108 ZPO) verteilen. Diesfalls wäre den Parteien Gelegenheit zu geben gewesen (vgl. Art. 53 Abs. 1 ZPO), sich zu den Umständen, die dem Ermessensentscheid zugrunde gelegt werden, und zur konkreten Verteilung zu äussern (vgl. ferner KUKO ZPO-Schmid, 2. Aufl. 2014, Art. 107 N 12). Eine solche vom Grundsatz abweichende Kostenverteilung hat die Vorinstanz indes nicht erwogen und war von der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren auch nicht beantragt. Soweit die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort geltend macht, aufgrund der konkreten Umstände rechtfertige es sich, die Kosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen, stellen ihre Vorbringen neue Tatsachenbehauptungen dar, welche im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch für die im Beschwerdeverfahren neu eingereichte Beilage (act. 27).

2.7. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids ist aufzuheben und die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

3. Für das obergerichtliche Verfahren sind unter den gegebenen Umständen keine Kosten zu erheben (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Parteienschädigungen sind mangels entsprechendem Antrag keine zuzusprechen (vgl. auch BSK ZPO-RÜEGG, 2. Aufl. 2013, Art. 105 N 2).

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 3 der Verfügung des Mietgerichtes des Bezirkes Horgen vom 9. Oktober 2015 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet."

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.

3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerinnen unter Beilage eines Doppels von act. 26, sowie an das Bezirksgericht Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 200.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
9. Februar 2016