

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF130040-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 17. September 2013

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_ **Anlagestiftung,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**  
(Kosten und Entschädigung)

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 7. August 2013 (ER130032)

**Erwägungen:**

1. Mit Urteil vom 7. August 2013 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Dietikon das Ausweisungsbegehren der C.\_\_\_\_\_ Anlagestiftung (nachfolgend Beschwerdegegnerin) gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) die 4½-Zimmer-Wohnung ..., ... OG, an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_, unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 1). Die Entscheidgebühr von Fr. 1'200.- wurde A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ je zur Hälfte auferlegt unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag, jedoch mit dem von der Beschwerdegegnerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.- verrechnet. Die Beschwerdeführer wurden zu gleichen Teilen verpflichtet, der Beschwerdegegnerin diesen Betrag zu ersetzen, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 4). Ferner wurden die Beschwerdeführer zu gleichen Teilen verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 200.- zu bezahlen, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 5).
  
2. Mit Beschwerde vom 28. August 2013 (Datum Poststempel) fochten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ diesen Entscheid an (Urk. 12). Einen konkreten Antrag stellten die Beschwerdeführer nicht. Sinngemäss ergibt sich aber aus ihren Ausführungen, dass sie die Kosten- und Entschädigungsfolgen anfechten wollen (Urk. 12 S. 2). Sie machten nämlich geltend, das Ausweisungsverfahren sei gar nicht nötig gewesen. Die Wohnungsübergabe hätte am Freitag stattfinden sollen. Da sie (A.\_\_\_\_\_) und ihr Mann (B.\_\_\_\_\_) alleine den Haushalt packen und zügeln und ausserdem die fünf Kinder versorgen mussten, seien sie nicht fertig gewesen, als Herr F.\_\_\_\_\_ eingetroffen sei. Es hätten aber nur noch ein paar kleine Sachen im Gang vor der Tür gestanden. Sie hätten Herrn F.\_\_\_\_\_ gebeten, den Abgabetermin auf Montag

zu verschieben, was er nicht bewilligt habe. Er habe ihnen gesagt, er gehe jetzt in sein Büro und beantrage die Zwangsräumung. Sie hätten am Samstag, den 8. Juni 2013 die Wohnung geputzt. Zweimal hätten sie versucht die Schlüssel per Post der Vermieterin zuzustellen und jedes Mal sei die Sendung zurückgekommen. Sie hätten deshalb vor, bei der Vermieterin vorbeizugehen und die Schlüssel abzugeben. Ihrer Meinung nach habe Herr F.\_\_\_\_\_ keinen Grund gehabt, eine Zwangsräumung zu beantragen. Wegen zwei Tagen gehe die Welt nicht unter. Da sie seit dem 7. Juni 2013 nicht mehr dort wohnten, seien sie nicht bereit, die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin zu ersetzen bzw. ihr eine Parteientschädigung zu bezahlen (Urk. 12 S. 1-2 sinngemäss).

3. a) In der Regel werden die Prozesskosten, d.h. die Gerichtskosten und die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Das Gericht kann u.a. von dieser Regelung abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn andere besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Die Beschwerdeführer verlangen u.a. aufgrund des vorprozessualen Verhaltens der Beschwerdegegnerin eine Abweichung der üblichen Kostenregelung. Dabei verkennen sie, dass im Zivilverfahren (im Gegensatz zu einer Kostenaufgabe bei einer eingestellten Untersuchung) die Kosten grundsätzlich nicht nach dem vorprozessualen Verhalten einer Partei auferlegt werden. Das Verfahren wurde vorliegend auch nicht wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben, was u.U. eine andere Kostenverteilung gerechtfertigt hätte (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Der Gesetzgeber dachte bei diesem Auffangtatbestand für "andere besondere Umstände" z.Bsp an ein wirtschaftliches Gefälle zwischen den Parteien (vgl. Botschaft zur ZPO, BBl 2006 S. 7298). Auch bei einem Verfahren, in dem die Offizialmaxime zur Anwendung gelangte, kann die Anwendung der allgemeinen Kostenverteilungsregelung unbillig sein (vgl. BSK ZPO-Rüegg, Basel 2010, Art. 107 N 2). Die Bestimmung (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO) soll aber nicht dazu dienen, die ordentliche

Verteilung gemäss Art. 106 ZP auszuhebeln (ZK ZPO-Jenny, 2. A. Zürich 2013, Art. 107 N 17).

b) Nachdem den Beschwerdeführern die obenerwähnten Räumlichkeiten ordentlich auf den 30. September 2012 gekündigt worden waren (Urk. 2/2-3), fochten diese am 16. Juli 2012 die Kündigung an und forderten eine Erstreckung des Mietverhältnisses (Urk. 2/4). Vor Durchführung einer Schlichtungsverhandlung schlossen die Parteien am 16. Oktober 2012 eine Vereinbarung mit folgendem Inhalt (Urk. 2/5):

"1. Die Kläger ziehen ihre Klage (...) zurück. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist gültig.

2. Die Parteien vereinbaren eine einmalige, nicht verlängerbare Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Mai 2013.

3. Die Kläger sind berechtigt, das Mietobjekt jederzeit auf ein Monatsende hin zu verlassen unter Voranzeige des Auszuges von 14 Tagen. Mit dem letzten Tag des Monats endet dann auch die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten.

4. Für die Dauer der Erstreckung gelten die Bedingungen des laufenden Mietvertrages weiter. Die Wohnung darf nicht untervermietet werden.

5. Die Kläger reichen diese Vereinbarung umgehend der Schlichtungsbehörde ein mit dem Begehren um Abnahme der Ladungen für die Verhandlung vom 18. Oktober 2012 und Abschreibung des Verfahrens zufolge Vergleichs."

In der Folge erstreckte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis am 31. Mai 2013 "einmalig und in Kulanz" bis zum 7. Juni 2013 8:30 Uhr (Urk. 2/7). In diesem Schreiben wurden die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung der Frist das amtliche Ausweisungsverfahren eingeleitet werde. Am 13. Juni 2013 ging bei der Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin ein (Urk. 1).

- c) Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass sie am 7. Juni 2013, als Herr F.\_\_\_\_\_ vorbei kam, die Wohnung noch nicht geputzt und vollständig geräumt hatten. Die Wohnungsabgabe konnte demnach nicht fristgerecht am 7. Juni 2013, 8:30 Uhr, stattfinden. Die Beschwerdeführer hatten keine Berechtigung, sich länger als bis zum 7. Juni 2013 in der Wohnung aufzuhalten. Die Schlüsselübergabe hätte am 7. Juni 2013 erfolgen müssen. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb zu Recht den Rechtsweg beschritten und ein Ausweisungsverfahren angestrebt. Das Gericht hat einen Entscheid gefällt und zufolge der Gutheissung des Ausweisungsbegehrens den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Kosten auferlegt. Es liegen keine besonderen Umstände vor, die aufgrund der Billigkeit eine andere Kostenverteilung rechtfertigen würden. Insbesondere ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer der Vorinstanz entgegen ihrer Behauptung in der Beschwerde nicht mitgeteilt hatten, dass sie die Wohnung am 8. Juni 2013 geräumt hatten, liegt doch kein entsprechendes Schreiben bei den Akten. Zudem sind sie der Hauptverhandlung vom 7. August 2012 unentschuldig ferngeblieben (Prot. I S. 5). Es hat deshalb bei der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung zu bleiben. Die kostenpflichtige Partei, vorliegend die Beschwerdeführer, haben der anderen Partei den geleisteten Vorschuss zu ersetzen sowie die zugesprochene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).
4. Da die Beschwerdeführer die Höhe der Entschädigung und der Gerichtsgebühr nicht angefochten haben, sind diese auf ihre Angemessenheit nicht zu überprüfen.
  5. Die Beschwerde ist abzuweisen.
  6. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). In zweiter Instanz wird die Entscheidgebühr nach Massgabe dessen, was vor der Rechtsmittelinstanz noch im Streit liegt, bestimmt

(§ 12 Abs. 2 GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 1'400.- (Fr. 1'200.- Entscheidgebühr zuzügl. Fr. 200.- Parteientschädigung). In Anwendung von §§ 4 Abs. 1, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 250.- festzulegen. Mangels Umtrieben ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 250.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'400.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: