

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF160038-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 14. Dezember 2016

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B.____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Ausweisung / Kosten- und Entschädigungsfolgen

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 25. Oktober 2016 (ER160034)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Mieterin) mietete mit Vertrag vom 8./11. Mai 2006 von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Vermieterin) eine 2.5-Zimmerwohnung in der Liegenschaft ... [Adresse] (act. 2/2). Am 16. Oktober 2016 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis per 31. März 2016 (act. 2/3). Die Mieterin focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Dielsdorf an. An der Schlichtungsverhandlung vom 24. November 2015 einigten sich die Parteien auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2016 (act. 2/4).

1.2. Am 16. September 2016 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die im Schlichtungsverfahren getroffene Erstreckungsvereinbarung. Zur Begründung führte sie (u.a.) aus, auf telefonische Nachfrage hin habe die Mieterin am 25. August 2016 unmissverständlich erklärt, sie werde das Mietobjekt Ende September 2016 nicht wie vereinbart zurückgeben, sondern beabsichtige, dieses weiter zu benutzen (act. 1 S. 5). Mit Verfügung vom 19. September 2016 setzte die Vorinstanz der Mieterin Frist an, um zum Ausweisungsbegehren der Vermieterin Stellung zu nehmen (act. 3). Diese Verfügung wurde der Mieterin am 21. September 2016 zugestellt (vgl. Anhang zu act. 3). Die Mieterin liess sich in-nerst Frist nicht vernehmen.

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2016 teilte die Vermieterin mit, die Mieterin habe das Mietobjekt zwischenzeitlich zurückgegeben, und stellte den Antrag, das Verfahren sei durch Anerkennung, eventualiter als gegenstandslos abzuschreiben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Mieterin. Zur Begründung der beantragten Kostenfolgen führte sie im Wesentlichen aus, nach der telefonischen Ankündigung der Mieterin, das Mietobjekt nicht wie vereinbart anfangs Oktober zurückzugeben, habe sie sich mit guten Gründen zur Einleitung des Ausweisungsverfahrens veranlasst gesehen (vgl. act. 6). Mit Verfügung vom 5. Oktober 2016 stellte die Vorinstanz der Mieterin die Eingabe der Vermieterin zu und

setzte ihr Frist an, um dazu Stellung zu nehmen. Die Mieterin reichte innert Frist keine Stellungnahme ein (vgl. zum Fristenlauf Anhang zu act. 7; Art. 142 Abs. 1 ZPO).

1.3. Mit Verfügung vom 25. Oktober 2016 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als gegenstandslos geworden ab. Die Entscheidgebühr setzte sie auf Fr. 500.– fest und auferlegte diese der Mieterin. Zudem verpflichtete sie die Mieterin, der Vermieterin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer zu bezahlen (act. 10 = act. 13 = act. 15).

1.4. Mit Eingabe vom 10. November 2016 (Datum Poststempel) erhob die Mieterin fristgerecht Beschwerde gegen die Kosten- und Entschädigungsfolgen dieses Entscheids (act. 14). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, ist von der Einholung einer Beschwerdantwort abzusehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Der Kostenentscheid ist selbständig mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 ZPO). Mit Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Wird das Verfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben und sieht das Gesetz nichts anderes vor, so kann das Gericht von diesen Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Dabei ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei

welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (ZK ZPO-FREIBURGHaus/ AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 107 ZPO N 16 mit Verweis auf die Botschaft ZPO, S. 7297).

2.3. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Mieterin habe das Verfahren verursacht, indem sie der Vermieterin telefonisch angekündigt habe, das Mietobjekt nicht innert Frist zu übergeben. Die Vermieterin sei durch das Verhalten der Mieterin zur Einreichung des Ausweisungsbegehrens veranlasst gewesen. Es rechtfertige sich daher, die Prozesskosten gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO der Mieterin aufzuerlegen (act. 13 S. 2).

2.4. Die Mieterin macht in ihrer Beschwerde geltend, sie habe die Wohnung bereits am 27. September 2016 verlassen und keinerlei Grund zur Annahme gegeben, sie werde länger darin verweilen. Die Behauptung der Vermieterin, sie habe telefonisch angekündigt, in der Wohnung bleiben zu wollen, treffe nicht zu. Es sei somit schikanös, bereits am 6. September 2016 (gemeint wohl 16. September 2016) ein Ausweisungsbegehren zu stellen, obschon das Mietverhältnis erst am 30. September 2016 ende. Die Kosten für ein solches voreiliges und haltloses Verhalten müsse einzig die Vermieterin tragen. Zudem sei sie, die Mieterin, mittellos und seit Jahren von der Sozialhilfe abhängig (act. 14). Mit handschriftlicher Bemerkung auf der angefochtenen Verfügung rügt sie sodann die Feststellung der Vorinstanz, die Mieterin habe nicht bestritten, telefonisch angekündigt zu haben, das Mietobjekt nicht fristgerecht zu übergeben. Die Mieterin macht sinngemäss geltend, sie habe dies nicht bestreiten können, da vor der Verhandlung der Rückzug erfolgt sei (vgl. handschriftlicher Vermerk auf act. 15 S. 2).

2.4.1. Letzteres trifft nicht zu. Nach Eingang eines Gesuchs im summarischen Verfahren gibt das Gericht der Gegenpartei Gelegenheit, mündlich oder schriftlich Stellung zu nehmen (Art. 253 ZPO). Die Vorinstanz führte das Verfahren schriftlich durch und setzte der Mieterin wie erwähnt Frist an, um zum Ausweisungsbegehren der Vermieterin Stellung zu nehmen. Dies mit der Androhung, bei Säumnis treffe das Gericht einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif sei (act. 3). Mit Verfügung vom 5. Oktober 2016 gab die Vorinstanz der Mieterin ausserdem Gelegenheit, sich zum Antrag der Vermieterin auf Abschreibung des Ver-

fahrens unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Mieterin zu äussern (act. 7). Zu beiden Eingaben der Vermieterin nahm die Mieterin innert Frist keine Stellung. Die Vorinstanz hat das Vorbringen der Vermieterin, die Mieterin habe angekündigt, die Wohnung nicht verlassen zu wollen, daher zu Recht als unbestritten betrachtet.

2.4.2. Nachdem sich die Mieterin im vorinstanzlichen Verfahren nicht äusserte, stellt ihre diesbezügliche Bestreitung im Beschwerdeverfahren ein neues Vorbringen dar, welches nicht mehr berücksichtigt werden kann (Art. 326 ZPO). Bei der Beschwerde geht es nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine (Rechts-)Kontrolle des vorinstanzlichen Entscheides (so z.B. auch ZK ZPO-FREIBURGH/AUS/ AFHELDT, a.a.O., Art. 326 N 3). Es ist daher auf den Sachverhalt, wie er vor Vorinstanz vorgetragen wurde, abzustellen.

2.4.3. Indem die Mieterin der Vermieterin zunächst zu verstehen gab, das Mietobjekt nicht rechtzeitig zurück zu geben, hat sie sowohl das vorinstanzliche Verfahren wie auch dessen Gegenstandslosigkeit veranlasst. Nachdem die Sachverhaltsdarstellung der Vermieterin unbestritten blieb, ist ferner davon auszugehen, dass die Mieterin auch in der Sache unterlegen wäre. Insbesondere ist damit auch das Rechtsschutzinteresse für das vorzeitige Ausweisungsbegehren dargetan. Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, die Kosten seien gestützt auf Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO der Mieterin aufzuerlegen. Daran vermag auch ihr Hinweis, sie sei mittellos, nichts zu ändern, zumal sie im vorinstanzlichen Verfahren kein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellte. Das führt zur Abweisung der Beschwerde, denn die Höhe der von der Vorinstanz festgelegten Prozesskosten beanstandet die Mieterin nicht.

3.

3.1. Ausgangsgemäss wird die Mieterin auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert des Rechtsmittelverfahrens von Fr. 1'500.– und in Anwendung von § 4 Abs. 1 sowie § 8

Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 200.– festzusetzen.

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt und der Vermieterin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die es zu entschädigen gölte (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf und an die Obergerichtskasse, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'500.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
15. Dezember 2016