

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200071-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## **Beschluss und Urteil vom 18. September 2020**

in Sachen

1. ...,
2. **A.\_\_\_\_\_ GmbH,**
3. **B.\_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. et lic. oec. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.\_\_\_\_\_ AG,**  
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung (Kosten- und Entschädigungsfolgen)**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 13. August 2020 (ER200043)

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Gesuchstellerin) verlangte im vorinstanzlichen Verfahren, die Gesuchsgegner 1-3 seien zu verpflichten, den Geschäftsraum Nr. 0.02 im EG, bestehend aus vier Räumen, und die Aussenparkplätze Nr. 1, 2, 3 und 5 am D.\_\_\_\_\_-weg ..., E.\_\_\_\_ [Ort], unverzüglich zu räumen und ihr ordnungsgemäss zu übergeben, sowie das Gemeindeammannamt sei anzuweisen, den Befehl auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (vgl. Prot. Vi. S. 2; act. 1/1-2). Die Ausweisung der Gesuchsgegnerin 1 (Mieterin) verlangte die Gesuchstellerin gestützt auf Art. 267 OR und jene der Gesuchsgegner 2 und 3 gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB (vgl. act. 1/1).

1.2 Mit Eingaben vom 27. und 31. Juli 2020 teilten die Parteien dem Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (nachfolgend: Vorinstanz) mit, das streitgegenständliche Mietobjekt sei inzwischen geräumt und übergeben worden (vgl. act. 32 E. 1.2 f.; act. 21 und 22; zur vollständigen vorinstanzlichen Prozessgeschichte vgl. act. 32 E. 1).

1.3 Mit Verfügungen vom 13. August 2020 (act. 24 = act. 31 = act. 32 [Aktenexemplar]) wies die Vorinstanz das Gesuch des Gesuchsgegners 3 um unentgeltliche Rechtspflege ab (vgl. erste Verfügung, act. 32 S. 7). Des Weiteren schrieb sie das Ausweisungsverfahren infolge Gegenstandslosigkeit ab (Dispositiv-Ziffer 1 der zweiten Verfügung), setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 1'500.– fest und behielt sich allfällige weitere Auslagen vor (Dispositiv-Ziffer 2 a.a.O.), auferlegte die Entscheidgebühr den (drei) Gesuchsgegnern und bezog diese aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss sowie verpflichtete die (drei) Gesuchsgegner, der Gesuchstellerin die Entscheidgebühr unter solidarischer Haftung zu ersetzen sowie ihr – ebenfalls unter solidarischer Haftung – eine Parteientschädigung von Fr. 1'900.– (inkl. MWST) zu bezahlen (Dispositiv-Ziffern 3 und 4, act. 32 S. 7 f.).

1.4 Die Gesuchsgegner 2 und 3 erhoben gegen die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 der zweiten Verfügung vom 13. August 2020 (Kosten- und Entschädigungsfolgen)

mit Eingabe vom 28. August 2020 rechtzeitig (vgl. act. 24 i.V.m. act. 25/3 i.V.m. act. 30 S. 1, Art. 321 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 257 ZPO) "Berufung" (vgl. act. 30); diese ist als Kostenbeschwerde entgegenezunehmen (Art. 110 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Sie enthält folgende Haupt-, Eventual- und Subeventualanträge:

- "1. Ziff. 3 und 4 des vorinstanzlichen Urteils seien aufzuheben (betreffend Kostenaufgabe und Parteientschädigung).
2. Die Entscheidgebür sei der Gesuchstellerin aufzuerlegen.
3. Die Gesuchstellerin sei zu verpflichten, den Gesuchsgegnern 2 und 3 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (mindestens Fr. 1'900.00; eventualiter weniger).
4. Eventualiter sei die der Gesuchstellerin zugesprochene Parteientschädigung massiv zu senken (von Fr. 1'900.00 auf einen viel tieferen Betrag).
5. Subeventualiter seien die Gesuchsgegner 2 und 3 zu verpflichten, eine tiefere Entschädigung / eine tiefere Parteientschädigung zu bezahlen, als dies in Art 3 und 4 des vorinstanzlichen Entscheides festgelegt wurde (höchstens Fr. 1'000.00 als Entscheidgebür, d.h. 2/3 der in Ziff. 3 genannten Fr. 1'500.00 (1/3 muss zu lasten der Gesuchsgegnerin 1 gehen). Die Parteikosten seien auf maximal Fr. 1'265.– festzulegen (2/3 der festgelegten Fr. 1'900.00).
6. Der Gesuchstellerin seien die obergerichtlichen Kosten aufzuerlegen; den Gesuchsgegnern 2 und 3 sei für dieses Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen."

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen und befinden sich im Parallelverfahren mit der Geschäfts-Nr. LF200052 (Kostenbeschwerde der Gesuchsgegnerin 1). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wird verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.6 Nachfolgend wird auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte eingegangen; eine einlässliche Auseinandersetzung mit allen Parteistandpunkten und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen, ist nicht erforderlich (vgl. BGE 134 I 83 ff., E. 4.1 m.H.).

## 2. Prozessuales

2.1 Der Kostenentscheid (Entscheid über die Verteilung der Prozesskosten nach Art. 95 Abs. 1 ZPO) kann selbstständig – und unabhängig vom Streitwert – nur mit Beschwerde angefochten werden (vgl. Art. 110 ZPO).

2.2 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerdeinstanz prüft den angefochtenen Entscheid auch auf seine Angemessenheit hin (vgl. Art. 320 lit. a ZPO), greift aber nur mit einer gewissen Zurückhaltung in einen wohl überlegten und vertretbaren Ermessensentscheid der Vorinstanz ein (vgl. ZR 111 [2012] Nr. 53 S. 161 f. E. 3). Mit anderen Worten ist nur in eindeutigen Fällen von Ermessensmissbrauch oder -überschreitung einzuschreiten (vgl. auch BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 320 N 3).

2.3 Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.4 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Die Beschwerde wirkt grundsätzlich kassatorisch, sie kann jedoch auch reformatorisch wirken. Ist die Sache spruchreif, kann die Beschwerdeinstanz einen Sachentscheid treffen (Art. 327 Abs. 3 ZPO). Kommt ein Entscheid durch die Rechtsmittelinstanz in Frage, so ist ein Antrag in der Sache erforderlich. Dies bedeutet, dass ein in Geld ausdrückbarer Antrag beziffert werden muss bzw. sich dessen Höhe zumindest aus der Beschwerdebegründung ergeben muss. Fehlt ein genügender Antrag, so ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, ohne dass eine Nachfrist anzusetzen wäre (vgl. etwa OGer ZH PC200004 vom 30. März 2020, E. 2.1; zum Ganzen BGE 137 III 617 E. 4.2 f.; BGer 4D\_61/2011 vom 26. Oktober 2011; OGer ZH NP130019 vom 28. Oktober 2013 E. 4. und OGer ZH PF110013 vom 21. Juni 2011 E. II.1., je mit weiteren Hinweisen).

Die Höhe der Parteientschädigung wird nach kantonalen Tarifen bemessen (Art. 96 ZPO), im Kanton Zürich nach der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV; LS 215.3). Damit ist eine Bezifferung der für die betreffende Instanz geforderten Parteientschädigung entbehrlich. Beanstandet hingegen eine Partei im anschliessenden Rechtsmittelverfahren die erstinstanzlichen Entschädigungsfolgen, hat sie diesbezüglich einen bezifferten und begründeten Antrag zu stellen (vgl. BGE 143 III 111 ff., E. 1.2 m.w.H. = Pra 107 [2018] Nr. 47).

2.5 Wie nachfolgend darzulegen sein wird, sind die Hauptanträge (Rechtsbegehren Ziff. 1-3) der Gesuchsgegner abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (sogleich E. 3). Daher ist auf den Eventual- und aus sogleich darzulegenden Gründen auch auf den Subeventualantrag einzugehen:

Der Eventualantrag der Gesuchsgegner, wonach die der Gesuchstellerin von der Vorinstanz zugesprochene Parteientschädigung von Fr. 1'900.– "massiv" "auf einen viel tieferen Betrag" zu senken sei (vgl. act. 30 S. 2 Rechtsbegehren Ziff. 4), genügt mangels Bezifferung als Antrag nicht (vgl. oben E. 2.3). Ein beziffertes Antrag ergibt sich namentlich auch weder aus dem vorinstanzlichen Urteil noch aus der Begründung der Beschwerde. In ihrer Beschwerdebegründung führen die Gesuchsgegner zwar aus, die Parteientschädigung habe sich ausgehend von einem Streitwert von Fr. 15'870.– in einem summarischen Verfahren zwischen Fr. 2'187.– und Fr. 656.10 zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer zu bewegen sowie es habe bei Übernahme der Vertretung während des Verfahrens eine Kürzung im Rahmen des Minderzeitaufwandes zu erfolgen (a.a.O., S. 7). Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, welchen Betrag die Gesuchsgegner für angemessen halten und auf welchen Betrag das Obergericht die Parteientschädigung mittels eines Sachentscheides reduzieren soll. Mangels rechtsgenügenden Antrags ist somit auf den Eventualantrag nicht einzutreten.

2.6 Der Subeventualantrag der Gesuchsgegner (Rechtsbegehren Ziff. 5) ist ihrer Ansicht nach selbsterklärend ("Zur Kostenaufgabe sind im Rechtsbegehren Eventual- und Subeventual-Anträge gestellt worden", act. 30 S. 7). Dem ist jedoch nicht so: Sie verlangen im Subeventualantrag "eine tiefere Entschädigung / eine tiefere Parteientschädigung" bzw. "höchstens Fr. 1'000.– als Entscheidgebühr,

d.h. 2/3 der in (Dispositiv-)Ziff. 3 genannten Fr. 1'500.– (1/3 muss zulasten der Gesuchsgegnerin 1 gehen)" und "die Parteikosten seien auf maximal Fr. 1'265.– festzulegen (2/3 der festgelegten Fr. 1'900.–)" (vgl. act. 30 S. 2).

Mit Blick auf den Eventualantrag (Beanstandung der Höhe der Parteientschädigung) und den Kontext der Beschwerdebegründung (vgl. act. 30 S. 7) ist davon auszugehen, dass sie mit dem Subeventualantrag einzig die Kostenverteilung beanstanden und diesbezüglich die Auferlegung von "maximal 2/3" der vorinstanzlich festgesetzten Prozesskosten (Entscheidgebühr und Parteientschädigung) an sie beide zusammen erreichen wollen. Welcher Teil ihnen (zusammen oder je einzeln) auferlegt werden soll, ist unklar. Es fehlt somit auch hier an einem bezifferten Antrag, weshalb auf den Subeventualantrag ebenfalls nicht einzutreten ist.

Sofern sie damit die Höhe der Prozesskosten und/oder die Anordnung der solidarischen Haftung hätten anfechten wollen, hätten sie zur Höhe entsprechend bezifferte Anträge stellen und zur solidarischen Haftung entsprechende Beanstandungen in ihrer Beschwerde anbringen müssen.

### 3. Materielles

#### 3.1 Verteilung der Prozesskosten nach Ermessen (Art. 107 ZPO)

Wie die Vorinstanz bereits zutreffend ausführte, kann das Gericht namentlich dann von den Verteilungsgrundsätzen nach Art. 104 ff. ZPO abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn das Verfahren – wie dies hier der Fall war – als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (vgl. Art. 106 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 (vgl. Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO] vom 28. Juni 2006, S. 7221 ff., S. 7297 m.w.H.) und welche Partei unnötigerweise Kosten verursacht hat (vgl. BSK ZPO-RÜEGG, 3. Aufl. 2017, Art. 107 N 8 m.w.H.).

Die Vorinstanz schrieb das Verfahren infolge Gegenstandslosigkeit ab, weil die Parteien mit Eingaben vom 27. und 31. Juli 2020 mitgeteilt hatten, das streitgegenständliche Mietobjekt sei inzwischen geräumt und übergeben worden (vgl. act. 32 E. 1.2 f.; act. 21 und 22). Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegner 1-3 begründete die Vorinstanz im Wesentlichen mit dem mutmasslichen und vollumfänglichen Obsiegen der Gesuchstellerin gegenüber sämtlichen Gesuchsgegnern, wäre das Verfahren nicht gegenstandslos geworden (vgl. act. 32 E. 3.1 f.).

### 3.1.1 Anlass zur Klage / Mutmasslicher Prozessausgang / Passivlegitimation der Gesuchsgegner 2 und 3

3.1.1.1 Die Vorinstanz erwog, aufgrund der unangefochten gebliebenen Kündigung habe seit dem 1. Mai 2020 kein Rechtsgrund mehr bestanden, sich im Mietobjekt aufzuhalten. Die Gesuchsgegner hätten das Mietobjekt (jedoch erst) Ende Juli 2020 verlassen (vgl. act. 32 E. 3.2).

Ersteres anerkennen die Gesuchsgegner 2 und 3 in ihrer Beschwerde (vgl. act. 30 S. 2 und 6) und Letzteres bestreiten sie nicht. Sie bringen zwar vor, "im entscheidenden Moment" hätten sie das von der Gesuchsgegnerin 1 gemietete Mietobjekt bereits verlassen gehabt; die Gesuchstellerin habe sich schlichtweg geweigert, die geräumten Büroräumlichkeiten zu besichtigen (vgl. a.a.O., S. 6 f.). Sie machen jedoch weder geltend, zu welchem (früheren) Zeitpunkt sie der Gesuchstellerin die Mietobjekte zurückgegeben haben wollen, noch legen sie dar, inwiefern dieses Vorbringen ein zulässiges Novum darstellen soll. Selbst wenn dieser "entscheidende Moment" noch vor dem 27. Juli 2020 gewesen sein sollte, hätte dies im Übrigen an der Kostenverteilung im Ergebnis wohl nichts geändert, zumal sie diesfalls bis zum Zeitpunkt der entsprechenden Mitteilung der Räumung unnötige Kosten verursacht hätten, welche ihnen gestützt auf Art. 108 ZPO aufzuerlegen gewesen wären.

Des Weiteren machen die Gesuchsgegner 2 und 3 zwar geltend, die Gesuchstellerin habe vor Vorinstanz gar nicht behauptet, sie würden die Mieträume belegen und sie hätten sich noch im Mietobjekt aufgehalten (gemeint

wohl: nach unbenutztem Verstreichen des Kündigungstermins) (vgl. act. 30 S. 5 f.). Dies trifft jedoch nicht zu: bereits im Ausweisungsgesuch wurde dies von der Gesuchstellerin vorgebracht (vgl. act. 1/1 S. 2 i.V.m. act. 3 i.V.m. act. 4/2).

Damit bleibt es bei den vorinstanzlichen Feststellungen.

3.1.1.2 In Bezug auf die Passivlegitimation der Gesuchsgegnerin 2 hielt die Vorinstanz fest, die Gesuchsgegnerin 2 habe gemäss Auszug aus dem Handelsregister des Kantons Zürich ihren Sitz im streitgegenständlichen Mietobjekt und die Gesuchsgegnerin 1 (Mieterin) sei deren Geschäftsführerin und einzige Gesellschafterin. Daraus könne ohne Weiteres geschlossen werden, dass die Gesuchsgegnerin 2 von der Gesuchsgegnerin 1 gemietete Objekt mitbenutzt habe. Die Vermieterschaft habe gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB Anspruch auf Räumung ihrer Liegenschaft gegenüber jedermann, der sich darin ohne Rechtsgrund aufhalte (vgl. act. 32 E. 3.2).

Die Gesuchsgegner 2 und 3 setzen dem im Wesentlichen entgegen, dass die Gesuchsgegnerin 2 im relevanten Zeitpunkt noch am D.\_\_\_\_-weg ... in E.\_\_\_\_ registriert gewesen sei (meint: dort ihren Sitz gehabt habe), heisse nicht, dass die Gesellschaft im "relevanten Zeitpunkt" immer noch in den Mieträumlichkeiten betrieben worden sei (vgl. act. 30 S. 4). Dies geht an der vorinstanzlichen Begründung vorbei. Mangels Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Begründung ist darauf von vornherein nicht einzugehen. Im Übrigen räumen die Gesuchsgegner 2 und 3 ein, die Tätigkeit der Mitarbeiter der Gesuchsgegnerin 2 sei (nur) Stück für Stück abgebaut und das Mietobjekt geräumt worden (vgl. a.a.O.), und nach dem soeben unter E. 3.1.1.1 Gesagten ist davon auszugehen, dass das Mietobjekt erst Ende Juli 2020 geräumt wurde.

Auch in Bezug auf die Passivlegitimation der Gesuchsgegnerin 2 bleibt es somit bei den vorinstanzlichen Feststellungen.

3.1.1.3 Hinsichtlich der Parteistellung des Gesuchsgegners 3 erwog die Vorinstanz, dessen Rechtsvertreter, Rechtsanwalt lic. iur. et lic. oec. X.\_\_\_\_, sei darauf zu behaften, dass er selbst in seiner Stellungnahme vom 25. Juni 2020 aus-

geführt habe, dass er "zu ihm [dem Gesuchsgegner 3] ins Büro am D.\_\_\_\_-weg ... in E.\_\_\_\_" gefahren sei. Somit sei auch bezüglich des Gesuchsgegners 3 klar, dass sich dieser nach dem 1. Mai 2020 ebenfalls unberechtigterweise im streitgegenständlichen Mietobjekt aufgehalten habe (vgl. a.a.O., E. 3.2 mit Verweis auf act. 8 S. 2).

Die Gesuchsgegner 2 und 3 halten dem sinngemäss entgegen, falls der Gesuchsgegner 3 am D.\_\_\_\_-weg ... in E.\_\_\_\_ gewesen sei, sei dies nur kurze Zeit gewesen und er habe nur geholfen, Möbel zu entfernen. Daher sei es rechtlich gesehen nicht haltbar, den Schluss zu ziehen, der Gesuchsgegner 3 habe sich unberechtigterweise im streitgegenständlichen Mietobjekt aufgehalten (vgl. act. 30 S. 5).

Auch diesbezüglich setzen sich die Gesuchsgegner 2 und 3 namentlich mit der Erwägung der Vorinstanz nicht auseinander, wonach deren Rechtsvertreter selbst ausgeführt habe, *zum Gesuchsgegner 3 ins Büro am D.\_\_\_\_-weg ... in E.\_\_\_\_* gefahren zu sein. Es kann daher auch auf diese Vorbringen nicht eingegangen werden.

### 3.2 Unnötige Kosten (Art. 108 ZPO)?

3.2.1 Die Vorinstanz hielt weiter fest, es seien keine Umstände ersichtlich, aus denen sich ableiten liesse, dass die Gesuchstellerin unnötige Kosten im Zusammenhang mit diesem Verfahren verursacht habe. Entscheidend sei, dass die (drei) Gesuchsgegner die Liegenschaft der Gesuchstellerin im Zeitpunkt der Einleitung des Ausweisungsverfahrens hätten geräumt haben müssen. Sie hätten die Liegenschaft jedoch erst rund drei Monate später geräumt. Eine Pflicht der Gesuchstellerin, mit den Gesuchsgegnern eine einvernehmliche Lösung zu finden, bestehe auch angesichts der erschwerenden Umstände aufgrund der Corona-Pandemie nicht. Im Übrigen hätten die Gesuchsgegner bereits seit Anfang Oktober 2019 und somit weit vor dem Corona-Virus-Ausbruch hier in der Schweiz gewusst, dass sie das Mietobjekt Ende April 2020 zu verlassen hätten. Dass den Gesuchsgegnern und deren Anwälten nun durch dieses Verfahren ein Aufwand

entstanden sei, hätten sie sich selbst zuzuschreiben; dies könne nicht der Gesuchstellerin angelastet werden (vgl. act. 32 E. 3.3).

3.2.2 Die Gesuchsgegner 2 und 3 machen demgegenüber geltend, das Verfahren sei nicht mehr nötig gewesen, hätten sie doch das Mietobjekt im "entscheidenden Moment" bereits verlassen gehabt (vgl. act. 30 S. 3 und 6 f.). Diesbezüglich kann auf die Ausführungen in E. 3.1.1.1 verwiesen werden. Im Übrigen wäre das Verfahren höchstens dann nicht nötig gewesen, wenn das Mietobjekt vor Einreichung des Ausweisungsgesuchs der Gesuchstellerin bereits ordnungsgemäss zurückgegeben worden wäre. Dass dies der Fall gewesen sein soll, haben die Gesuchsgegner 2 und 3 von vornherein nicht behauptet.

### 3.3 Parteientschädigung für die Gesuchstellerin

3.3.1 Zur Parteientschädigung für die Gesuchstellerin erwog die Vorinstanz, zwar habe die anwaltlich vertretene Gesuchstellerin ihr Gesuch selber eingereicht. Dies bedeute jedoch nicht, dass sie nicht bereits damals anwaltlich beraten worden sei (vgl. a.a.O., E. 3.4). Ausgehend vom Streitwert und unter Berücksichtigung von § 9 und 12 AnwGebV setzte sie die Parteientschädigung auf Fr. 1'900.– (inkl. 7.7 % MWST) fest (vgl. a.a.O., E. 3.5).

3.3.2 Die Gesuchsgegner 2 und 3 bringen vor, die Gesuchstellerin betreibe seit Jahren professionell die Verwaltung von Liegenschaften. Es gehe nicht an ihr zu attestieren, sie habe für das extrem einfache Verfahren, nämlich das simple Ausfüllen eines Formulars, anwaltliche Hilfe benötigt (vgl. act. 30 S. 3).

Sofern diese Vorbringen mit Blick auf das im Beschwerdeverfahren geltende Novenverbot (vgl. Art. 326 ZPO) überhaupt zu hören wären, verkennen die Gesuchsgegner 2 und 3, dass bei der Festlegung der Parteientschädigung grundsätzlich nicht überprüft werden darf, ob die berufsmässige Vertretung als solche notwendig war (vgl. BGE 144 III 164 ff., Regeste). Insbesondere kann die Zuspreehung einer Parteientschädigung nicht deshalb verwehrt oder diese reduziert werden, weil die berufsmässig vertretene Partei über spezifische Sach- bzw. juristische Kenntnisse verfügt und/oder ein wenig komplexer Fall vorliegt. Auch kann

der Beizug einer berufsmässigen Vertretung nicht als Verursachung unnötiger Prozesskosten im Sinne von Art. 108 ZPO erachtet werden. Gemäss Art. 68 Abs. 1 ZPO kann sich jede prozessfähige Partei im Prozess vertreten lassen. Die Kantone und Gerichte verfügen mit dem Tarifrecht, den Verteilungsgrundsätzen von Art. 104 ff. ZPO (insbesondere Art. 108 ZPO) und der allfälligen Einführung von Kostenbefreiungen nach Art. 116 ZPO über genügende Möglichkeiten, um allenfalls unnötigen Aufwand, der von berufsmässigen Vertretern generiert wird, bei der Bemessung der von der Gegenpartei zu leistenden Parteientschädigung nicht zu berücksichtigen (vgl. a.a.O., E. 3.5).

Auf die beanstandete Höhe der von der Vorinstanz festgesetzten Parteientschädigung ist nicht weiter einzugehen, da auf diesen Antrag nicht eingetreten werden kann (vgl. oben E. 2.5). Festzuhalten bleibt, dass der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin vor Vorinstanz insgesamt drei Stellungnahmen je zu Eingaben des Rechtsvertreters der Gesuchsgegner 2 und 3 einreichte (vgl. act. 12, 20 und 22).

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss unterliegen die Gesuchsgegner 2 und 3 mit ihrer Beschwerde vollumfänglich und werden kostenpflichtig (vgl. Art. 106 ZPO).

Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 3'400.– (Fr. 1'500.– und Fr. 1'900.–) ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 i.V.m. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 4 GebV OG auf Fr. 350.– festzusetzen und den Gesuchsgegnern 2 und 3 je zur Hälfte aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Gesuchsgegnern 2 und 3 nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegen, und der Gesuchstellerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf den Eventualantrag der Beschwerdeführer 2 und 3 (Rechtsbegehren Ziff. 4) wird nicht eingetreten.
2. Auf den Subeventualantrag der Beschwerdeführer 2 und 3 (Rechtsbegehren Ziff. 5) wird nicht eingetreten.
3. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

**Es wird erkannt:**

1. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 350.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern 2 und 3 je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 30), sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dietikon, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 3'400.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: