

# ZH\_OBERGERICHT LF200023 vom 29. April 2020

ZH Obergericht, 2020-04-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF200023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200023)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF200023 du 29 avril 2020

IT: ZH\_OBERGERICHT LF200023 del 29 aprile 2020

## Erwägungen

### E. 1

A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin) mietete per 1. Dezember 2013 mit Vertrag vom 28. bzw. 30. Oktober 2013 von der Pensionskasse B. \_\_\_\_\_ eine 2.5-Zimmerwohnung im 4. Stock samt Keller Nr. 4.1 in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'670.-. Vereinbart wurde eine Kündigungsfrist von drei Monaten und die Kündigung war ausser Dezember auf jedes Monatsende möglich (act. 3/1). Mit Schreiben vom 25. September 2019 kündigte A. \_\_\_\_\_ den Mietvertrag per 30. September 2019. Im Kündigungsschreiben führte sie aus, wie telefonisch besprochen und abgeklärt, sei die Miete bis 30. Dezember 2019 zu begleichen. Sie bat um frühstmögliche Information über den Wohnungsabgabetermin und Weiteres (act. 3/2). Die Vermieterin nahm diese Kündigung per Ende Januar 2020 entgegen (act. 1 Rz 5). Mit Schreiben vom 20. Januar 2020 wandte sich die Liegenschaftsverwaltung D. \_\_\_\_\_ AG unter Bezugnahme auf das Kündigungsschreiben an die Mieterin und führte aus, sie hätten in der Zwischenzeit mehrmals vergeblich versucht, sie telefonisch und per E-Mail zu erreichen. Auf ihre Aufforderung vom 17. Dezember 2019 habe sie nicht reagiert und ihnen keine Besichtigungsmöglichkeiten, wie telefonisch besprochen bekannt gegeben. Aufgrund dessen hätten sie im Anschluss zwei fixe Besichtigungsdaten inseriert und ihr per E-Mail kommuniziert. Beide Termine seien durch sie nicht eingehalten worden. Sie würden bis zum 22. Januar 2020 erneut ihre Mitteilung betreffend Besichtigungsmöglichkeiten erwarten. Sollte sie dieser Aufforderung nicht Folge leisten, würden sie sie für die Kosten im Zusammenhang mit der verzögerten Weitervermietung sowie daraus resultierenden Leerstandskosten haftbar machen. Die Rückgabe des oben erwähnten Mietobjektes finde am Montag, 3. Februar 2020 um 10.30 Uhr statt. An diesem Termin müsse das Objekt vollständig geräumt und sauber gereinigt sein. Sollte sie diesen Abnahmetermin nicht einhalten, würden sie umgehend Ausweisung, bei welcher die Polizei vor Ort sein werde, beantragen (act. 3/3). Mit Eingabe vom 20. Februar 2020 gelangte die Vermieterin an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes

- 3 - Zürich und verlangte die Ausweisung der Mieterin aus der 2.5-Zimmerwohnung mit entsprechenden Vollstreckungsanordnungen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten (act. 1). Mit Verfügung vom 21. Februar 2020 wurde der Mieterin Frist zur Stellungnahme zum Gesuch angesetzt (act. 4). Da sich diese innert Frist nicht vernehmen liess, blieb die Sachdarstellung der Vermieterin unbestritten und die Vorinstanz entschied gestützt auf die Akten. Mit Urteil vom 17. März 2020 wurde die Gesuchsgegnerin und Mieterin verurteilt, die von ihr gemietete 2.5-Zimmer-Wohnung, 4. Obergeschoss, inkl. Kellerabteil, in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich, zu räumen und der Gesuchstellerin und Vermieterin unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben (act. 10,

Dispositiv-Ziffer. 1). Das Stadtamt Zürich ... wurde angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckungsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (Dispositiv-Ziffer 2). Die Entscheidegebühr von Fr. 1'150.– wurde der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wurde von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen (Dispositiv-Ziffer 3). Ferner wurde die Gesuchsgegnerin verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'292.– zu bezahlen (Dispositiv-Ziffer 4). Der Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 23. März 2020 zugestellt (act. 7b) und nicht erst am 24. März 2020, wovon die Beschwerdeführerin ausgeht (act. 11). Mit Eingabe vom 30. März 2020 (Poststempel) erhob die Beschwerdeführerin innert der Rechtsmittelfrist Berufung und verlangte, sie sei weder zur Bezahlung der Entscheidegebühr noch der Prozessentschädigung zu verpflichten (act. 11 S. 2).

## **E. 2**

a) Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-8). Ein Kostenvorschuss wurde nicht eingeholt (Art. 98 ZPO) und von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.  
b) Da sich ihre Eingabe nur gegen die Kostenfolgen (Kostenaufgabe und Prozessentschädigung) richtet und der Kostenentscheid selbstständig nur - 4 - mit Beschwerde anfechtbar ist (vgl. Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 110 ZPO), ist die Eingabe als Beschwerde entgegen zu nehmen.

## **E. 3**

Mit der Beschwerde gegen den Kostenentscheid können 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, Art. 320 N 3). Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## **E. 4**

a) Die Vorinstanz hiess, wie bereits erwähnt, das Ausweisungsbegehren gut. Zu den Nebenfolgen erwog die Vorinstanz, bei diesem Ausgang des Verfahrens seien die Kosten der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie seien praxisgemäss von der Gesuchstellerin zu beziehen, ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen. Ferner sei sie antragsgemäss zu verpflichten, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Parteientschädigung enthalte die gesetzliche Mehrwertsteuer (act. 10 Erw. 4).  
b) Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss, es sei der angefochtene Kostenentscheid aufzuheben und die vorinstanzliche Entscheidegebühr vollumfänglich der Vermieterin aufzuerlegen. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus, das Vorgehen der Verwaltung sei unprofessionell. 10 Tage nach der Kündigung habe sie mit Frau E. \_\_\_\_\_ von der Liegenschaftsverwaltung telefoniert, sich nach dem Eingang des Kündigungsschreibens erkundigt und ihre neue Telefonnummer und E-Mailadresse bekannt gegeben. Frau E. \_\_\_\_\_ habe ihr mitgeteilt, dass sie die Wohnung erst per 31. Januar 2020 abgeben könne und sie - die Beschwerdeführerin - habe um eine frühzeitige

Mitteilung der möglichen Termine für die Abgabe der Wohnung ge-

- 5 - ten. Im Januar 2020 habe sie nichts mehr von der Liegenschaftsverwaltung gehört, weshalb sie der Auffassung gewesen sei, dass die Wohnungsabgabe für die Firma nicht mehr dringend gewesen sei und sie habe abgewartet. Sie sei sehr überrascht gewesen, als sie eine Verfügung, datierend vom 21. Februar 2020, vom Bezirksgericht erhalten habe, da ihre Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits leer gestanden habe. Daraufhin habe sie mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Liegenschaftsverwaltung Kontakt aufgenommen. Sie hätten vereinbart, dass die Wohnungs- und Schlüsselübergabe am

## **E. 9**

Ausgangsgemäss hat die Beschwerdeführerin 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 Entscheidgebür nach Massgabe dessen, was vor der Rechtsmittelinstanz noch im Streit liegt, bestimmt (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 2'442.– (Fr. 1'150.– Entscheidgebür zuzügl. Fr. 1'292.– Parteientschädigung). In Anwendung von §§ 4 Abs. 1, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebür für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 300.– festzulegen. Mangels Umtrieben ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.