

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD210004-O/U

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

Urteil vom 8. Juni 2021

in Sachen

A. _____ AG,

Klägerin, Mieterin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____,

Beklagter, Vermieter und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____,

betreffend **Erstreckung des Mietverhältnisses / Geschäftsmiete / Kosten- und
Entschädigungsfolgen**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Uster vom 16. Februar 2021 (MJ200003)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Zwischen der Klägerin, Mieterin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) und dem Beklagten, Vermieter und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) bestand unbestrittenermassen ein Mietverhältnis, das auf elf Jahre fest abgeschlossen wurde und bis 30. Juni 2020 befristet war (vgl. act. 4/2, act. 16, act. 26 S. 3 und act. 34 S. 5). Die Parteien waren sich nicht einig, ob das Mietverhältnis zu erstrecken sei oder nicht.

1.2 Die Beschwerdeführerin leitete am 6. April 2020 ein Schlichtungsverfahren ein. Mit Beschluss vom 29. Juni 2020 unterbreitete die Schlichtungsbehörde Uster den Parteien einen Urteilsvorschlag (vgl. act. 17/1). Der Urteilsvorschlag wurde von der Beschwerdeführerin abgelehnt, weshalb ihr mit Beschluss vom 3. August 2020 (act. 4/0 = act. 1) die Klagebewilligung ausgestellt wurde (vgl. a.a.O., E. I.; act. 16 S. 2).

1.3 Die Beschwerdeführerin beantragte mit ihrer Klageschrift vom 7. September 2020 (act. 2) unter Beilage der Klagebewilligung (act. 1) und weiterer Klagebeilagen (act. 4/2-9) vor dem Mietgericht Uster (nachfolgend: Vorinstanz) die Erstreckung des Mietverhältnisses erstmalig bis Ende September 2021; dies unter Einräumung des Rechts, das Mietverhältnis während der Erstreckungsdauer mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines jeden Monats zu kündigen (vgl. act. 2 S. 2).

1.4 Mit Verfügung vom 9. September 2020 holte die Vorinstanz von der Beschwerdeführerin einen Kostenvorschuss ein, den diese fristgerecht leistete (vgl. act. 5 und act. 10).

1.5 Sodann stellte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 23. November 2020 (act. 12) den Antrag, das Erstreckungsbegehren sei als gegenstandslos geworden abzuschreiben, da sie aufgrund intensiver Suchbemühungen per 1. Januar 2021 ein neues Mietobjekt gefunden habe und per Ende des Jahres ausziehen werde. Eventualiter ziehe sie ihre Klage zurück. Sie habe das Mietverhältnis mit

Schreiben vom 19. November 2020 per 31. Dezember 2020 gekündigt, weil sie ein neues Objekt gefunden habe. Unabhängig von der Art der Erledigung seien die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (vgl. a.a.O., S. 1 und S. 2).

1.6 Die Vorinstanz setzte dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 24. November 2020 (act. 14) Frist an, um insbesondere zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen Stellung zu nehmen. Der Beschwerdegegner nahm mit Eingabe vom 11. Dezember 2020 Stellung (act. 16) und beantragte, der erwähnte Antrag der Beschwerdeführerin sei abzuweisen und die Klage sei zufolge Rückzug am Protokoll abzuschreiben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin (a.a.O., S. 2). Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin diese Stellungnahme zwecks Wahrung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör mit Schreiben vom 29. Dezember 2020 zu (act. 18). Die Beschwerdeführerin liess sich in der Folge nicht mehr dazu vernehmen (vgl. act. 25 E. 1.4).

1.7 Die Vorinstanz schrieb das Verfahren mit Beschluss vom 16. Februar 2021 (act. 22 = act. 25 [Aktenexemplar] = act. 27) ab (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1), setzte die Entscheidegebühr auf Fr. 2'175.– fest (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 2), auferlegte diese der Beschwerdeführerin und verrechnete diese mit dem von ihr geleisteten Vorschuss (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 3) sowie verpflichtete die Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 4).

1.8 Mit Eingabe vom 3. März 2021 (act. 26) erhebt die Beschwerdeführerin rechtzeitig (vgl. act. 22 i.V.m. act. 23 i.V.m. act. 26 S. 1) Beschwerde und beantragt, die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 seien aufzuheben. Die Gerichtskosten seien den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und von einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner sei abzusehen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST zulasten des Beschwerdegegners (vgl. act. 26 S. 2).

1.9 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-23). Mit Verfügung vom 17. März 2021 (act. 29) wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung des Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren an-

gesetzt. Dieser ist eingegangen (vgl. act. 31). Mit Verfügung vom 12. April 2021 (act. 32) wurde dem Beschwerdegegner Frist zur Beantwortung der Beschwerde angesetzt. Die Beschwerdeantwort (act. 34) ist fristgerecht eingegangen (act. 32 i.V.m. act. 33 i.V.m. act. 34 S. 1). Der Beschwerdegegner beantragt darin die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin (a.a.O., S. 2). Ein Doppel der Beschwerdeantwort ist der Beschwerdeführerin mit dem vorliegenden Urteil noch zuzustellen. Anzumerken bleibt der guten Ordnung halber, dass Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann altershalber aus der II. Zivilkammer ausscheiden wird, weshalb er beim vorliegenden Urteil nicht mehr mitwirkt. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Der Kostenentscheid (Entscheid über die Verteilung der Prozesskosten nach Art. 95 Abs. 1 ZPO) kann selbstständig – und unabhängig vom Streitwert – (einzig) mit Beschwerde angefochten werden (vgl. Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. 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).

2.3 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungsobliegenheit 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 Be-

schwerde 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 ff., 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 Beschwerde enthält bezifferte Rechtsmittelanträge und eine Begründung, weshalb dem Eintreten insoweit nichts entgegensteht.

2.4 Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (sog. Novenverbot, vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.5.1 Die Beschwerdeführerin macht vorab zusammengefasst geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie eine summarische Prüfung der Prozessaussichten im Rahmen der Festsetzung und Verteilung der Prozesskosten aufgrund der vorliegenden Aktenlage für nicht möglich erachtet, ihr jedoch keine Frist zur Geltendmachung der Härtegründe angesetzt habe (vgl. act. 26 S. 5).

2.5.2 Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO). Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient der Sachaufklärung und garantiert den Verfahrensbeteiligten ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht. Er umfasst das Recht der Parteien, sich vor Erlass des in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids *zur Sache* zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. BGE 140 I 99 ff., E. 3.4; 132 V 368 ff., E. 3.1; 129 II 497 ff., E. 2.2; je mit Hinweisen). Diese Garantie umfasst auch das Recht, von den beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (sog. Replikrecht, BGE 137 I 197 ff. und 133 I 99 ff.). Jedoch besteht nach der Praxis des Bundesgerichts gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV grundsätzlich kein Anspruch darauf, zur rechtlichen Würdigung der durch die Parteien in den Prozess eingeführten Tatsachen oder zur juristischen Begründung des Entscheids angehört zu werden (vgl. BGE 115 Ia 96 ff., E. 1b; 116 V 182 ff., E. 1a; BGer 9C_417/2017 vom 19. April 2018, E. 4.4.1;

8C_529/2016 vom 26. Oktober 2016, E. 4.2.2, 8C_294/2014 vom 23. September 2014, E. 5.1; 1C_584/2012 vom 4. Juli 2013, E. 4.1; 4P.168/2006 vom 19. Februar 2007, E. 7.1 [in BGE 133 III 139 nicht publiziert]; 5P.433/2005 vom 30. Januar 2006, E. 4).

2.5.3 Die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hatte vor Vorinstanz sowohl in ihrer Eingabe vom 23. November 2020 (act. 12) als auch nach Zustellung der Stellungnahme des Beschwerdegegners (act. 16) Gelegenheit, sich vor dem angefochtenen Entscheid zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen zu äussern. Darauf, zur rechtlichen Würdigung der durch sie in den Prozess eingeführten (oder nicht eingeführten) Tatsachen – hier im Rahmen der Festsetzung und Verteilung der Prozesskosten nach Art. 105 ff. ZPO – vorgängig angehört zu werden, hat eine Partei bzw. die Beschwerdeführerin keinen Anspruch. Der Vorwurf der Beschwerdeführerin erweist sich demnach als unbegründet.

2.5.4 Die Vorinstanz hat den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

3. Materielles

3.1 Das Gericht kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Bei der Kostenverteilung nach Ermessen ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre oder bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (vgl. Botschaft ZPO vom 28. Juni 2006 S. 7221 ff., S. 7297). Eine solche Regelung bezweckt, denjenigen, der in guten Treuen prozessiert hat, nicht im Kostenpunkt dafür zu bestrafen, dass das Verfahren infolge nachträglicher Änderung der Umstände abzuschreiben ist, ohne dass ihm dies anzulasten wäre (vgl. auch BGE 118 Ia 488 ff., E. 4a). Zwischen diesen Kriterien besteht keine Rangordnung, auch müssen sie nicht stets kumulativ geprüft werden, vielmehr ist die vom Gesetz angestrebte angemessene Lösung je nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu treffen.

Das Abwägen des mutmasslichen Obsiegens und Unterliegens hat aufgrund einer summarischen Prüfung und Würdigung des aktenkundigen Sach- und Rechtsstandes zum Zeitpunkt des Eintritts des Erledigungsgrundes zu ergehen (vgl. OGer ZH PD150023 vom 29. Januar 2016 E. II./3.2; LZ130004 vom 4. Dezember 2013, E. III./1.1; LB120068 vom 8. Mai 2013, E. 6.2; PF110014 vom 9. August 2011, E. 3b; NG110009 vom 20. Dezember 2011, E. 9.2; KUKO ZPO-SCHMID, 2. Aufl. 2014, Art. 107 N 9 je m.w.H.).

Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt (act. 25 E. 3.1), entspricht es gängiger Praxis im Kanton Zürich, die Kosten eines zufolge Auszugs der mietenden Partei gegenstandslos gewordenen Kündigungsschutzverfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und keine Prozessentschädigungen zuzusprechen, wenn das Begehren der mietenden Partei nicht ohnehin hätte abgewiesen werden müssen. Lässt sich der mutmassliche Verfahrensausgang aufgrund einer knappen Beurteilung der Aktenlage nicht ohne Weiteres bzw. nicht ohne weitere Umtriebe zu verursachen feststellen, ist auf allgemeine zivilprozessuale Kriterien zurückzugreifen, wonach – wie soeben dargelegt – in erster Linie jene Partei kosten- und entschädigungspflichtig wird, die das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat oder bei der die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (vgl. auch BGer 4A_364/2014 vom 18. September 2014, E. 3 m.w.H.). Mit der erwähnten Praxis soll der von der Beschwerdeführerin – bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 12 S. 2) – angesprochenen, eigentümlichen Situation Rechnung getragen werden, in der sich eine mietende Partei während des Kündigungsschutzverfahrens befindet: sie muss intensiv nach einem Ersatzobjekt suchen, doch hat sie Erfolg, erledigt sich ihr Verfahren (vgl. OGer ZH PD150023 vom 29. Januar 2016, E. II./3.2 m.w.H.). Selbstredend muss dies unabhängig davon gelten, ob die Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses oder – wie hier – einzig Letzteres Gegenstand des Verfahrens bildet.

Bei der Frage, ob das Erstreckungsbegehren der mietenden Beschwerdeführerin ohnehin hätte abgewiesen werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass auch bei befristeten Mietverhältnissen eine Erstreckung zulässig (vgl. Art. 272 Abs. 1 OR), jedoch grundsätzlich nur mit grösster Zurückhaltung zu gewähren ist.

Denn der Zeitpunkt der Vertragsbeendigung bei befristeten Vertragsverhältnissen ist von Anfang an bekannt, und die mietende Partei hat das Ende des Vertrages im Auge zu behalten und hat sich rechtzeitig um Ersatz zu bemühen (vgl. BGer 4A_552/2009 vom 1. Februar 2010, E. 2.5.1; 4A_420/2009 vom 11. Juni 2010, E. 3.2.2, ZK OR-HIGI, Zürich 1996, Art. 272 N 213). Doch können sich Änderungen im Umfeld oder in der Person der mietenden Partei ergeben, die im Zeitpunkt der Vereinbarung der Befristung noch nicht abzusehen waren und insoweit eine Härte der Vertragsauflösung begründen bzw. bestimmen (vgl. BGer 4A_420/2009 vom 11. Juni 2010, E. 3.2.2 mit Hinweis auf ZK OR-HIGI, a.a.O., Art. 272 N 67). Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten, einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs und die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (vgl. Art. 272 Abs. 2 OR, BGE 142 III 336 ff., E. 5.3.1 m.w.H. = Pra 106 [2017] Nr. 79; 136 III 190 ff., E. 6 = Pra 99 [2010] Nr. 112; 135 III 121 ff., E. 2 = Pra 98 [2009] Nr. 88).

3.2 Die Vorinstanz begründete die Abschreibung des Verfahrens infolge Gegenstandslosigkeit mit dem Wegfall des Rechtsschutzinteresses der Beschwerdeführerin, nachdem diese per 1. Januar 2021 ein Ersatzobjekt gefunden habe (act. 25 E. 2.3).

Zur Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, die Beschwerdeführerin habe eine unbegründete Klage eingereicht, weshalb daraus nicht ersichtlich sei, welche Härtegründe sie für eine Erstreckung vorbringe. Aus den Akten lasse sich einzig entnehmen, dass die Kündigung selbst unbestritten scheine und es sich um einen befristeten Mietvertrag handle. Im Schreiben vom 23. November 2020 habe die Beschwerdeführerin die Klageeinreichung begründet und ausgeführt, seitdem sie vom Beschwerdegegner erfahren habe, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30. Juni 2020 hinaus nicht möglich sei, habe sie intensiv nach einem Ersatzobjekt

gesucht. Der Beschwerdegegner habe ausgeführt, es sei der Beschwerdeführerin ein Jahr vor Ablauf des Mietvertrages mitgeteilt worden, dass der Mietvertrag nicht verlängert werde. Aufgrund der vorliegenden Aktenlage könne eine summarische Prüfung der Prozessaussichten nicht vorgenommen werden, weshalb die erwähnte Praxis keine Anwendung finde und auf die allgemeinen zivilprozessualen Kriterien zurückzugreifen sei (vgl. act. 25 E. 3.1 f. einzig mit Verweis auf die unbegründet eingereichte Klage [act. 1], act. 12 und act. 16).

Die Vorinstanz erwog weiter, es sei aus den Akten nicht ersichtlich, weshalb sich die Beschwerdeführerin nicht frühzeitiger um eine Anschlusslösung bemüht habe. Es mache den Anschein, dass das Erstreckungsbegehren einzig rechtsabhängig habe gemacht werden müssen, weil sie auf eine Verlängerung des befristeten Pachtvertrages vertraut habe. Das Mietgerichtsverfahren sei durch die Beschwerdeführerin veranlasst worden und dieses sei durch ihre Kündigung gegenstandslos geworden (act. 25 E. 3.3).

3.3 Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber im Wesentlichen geltend, eine summarische Prüfung ihrer Härtesituation sei anhand der von ihr eingereichten Klagebeilagen (act. 4/2-9) möglich gewesen. Daraus ergäben sich Härtegründe wie die über zehnjährige Mietdauer (act. 4/2), die für den Betrieb des Geschäfts allenfalls notwendigen Investitionen (act. 4/3) sowie ihre wirtschaftliche Situation (act. 4/9). Überdies habe sie mit Eingabe vom 23. November 2020 (act. 12) darauf hingewiesen, dass sie intensive Suchbemühungen getätigt habe seit Erhalt der Mitteilung des Vermieters betreffend Nichtverlängerung des Mietverhältnisses. Diese Mitteilung sei ein Jahr vor Ablauf der Befristung erfolgt (act. 4/6) und aktenkundig (vgl. act. 12). Die Vorinstanz habe namentlich Art. 107 ZPO verletzt und den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt (vgl. act. 26 S. 5 i.V.m. S. 3).

3.4 Der Beschwerdegegner hält dem im Wesentlichen entgegen, die Beschwerdeführerin habe eine unbegründete Klage mit neun Beilagen eingereicht, in ihrer Eingabe vom 23. November 2020 (act. 12) ihre darin gestellten Anträge nicht begründet und auch zu seiner Eingabe vom 11. Dezember 2020 keine Stellung genommen (vgl. act. 34 S. 2 und 3). Die Vorinstanz sei mangels Begründung der Beschwerdeführerin (zu Recht) davon ausgegangen, dass eine summarische Prü-

fung der Prozessaussichten aufgrund der Akten nicht möglich sei (a.a.O., S. 3 f. und 5). Es sei der Beschwerdeführerin ein Jahr vor dem Auszug mitgeteilt worden, dass sie nicht mit einer Verlängerung rechnen könne. In der Folge habe sie nichts unternommen und darauf vertraut, den Pachtvertrag verlängern zu können. Suchbemühungen seien anlässlich der Verhandlung nicht nachgewiesen worden. Dies sei durch seinen Anwalt auch immer bestritten worden. Daher erscheine es als nahezu ausgeschlossen, dass der Beschwerdeführerin eine Erstreckung gewährt worden wäre (a.a.O., S. 5).

3.5.1 Vorab ist festzuhalten, dass das Gericht die Festsetzung und Verteilung der Prozesskosten – entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners – von Amtes wegen vorzunehmen hat, wobei dies in Bezug auf die Parteientschädigung nur gilt, wenn ein Antrag auf Zusprechung einer solchen gestellt wurde (vgl. Art. 105 ZPO und BGE 139 III 334 ff., E. 4.3 m.w.H.). Hierbei stellt das Gericht – wie bereits dargelegt – den mutmasslichen Verfahrensausgang aufgrund einer knappen Beurteilung der *Aktenlage* fest (vgl. oben E. 3.1). Eine erst unbegründet eingereichte Klage steht einer Beurteilung der Aktenlage grundsätzlich nicht entgegen. Zwar war vor Vorinstanz noch keine (Haupt-)Verhandlung durchgeführt worden. Doch nahmen die Parteien im Rahmen ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen vorgängig Stellung. Entgegen der Behauptung des Beschwerdegegners begründete die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme ihre Anträge auf Abschreibung des Verfahrens und auf hälftige Kostenverlegung mit ihrem Auszug per Ende 2020 bzw. mit dem Klagerückzug – beides aufgrund des Erfolgs der intensiven Suchbemühungen nach einem Ersatzobjekt, welche sie entfaltet habe, seitdem sie vom Beschwerdegegner erfahren habe, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht möglich sei (vgl. act. 12). Der Beschwerdegegner bestritt in seiner Stellungnahme insbesondere die Behauptung der Beschwerdeführerin nicht, sie habe intensive Suchbemühungen entfaltet, seit sie von ihm erfahren habe, dass eine Verlängerung nicht möglich sei. Vielmehr ging er darauf nicht ein (vgl. act. 16 S. 4 i.V.m. act. 12 S. 2). Auch dass diese Mitteilung seinerseits ein Jahr vor Ablauf des Mietverhältnisses erfolgte, blieb seitens des Beschwerdegegners vor Vorinstanz unbestritten (vgl. act. 16 S. 2, siehe auch act. 4/6 = act. 35/2). Somit blieb zwischen den Parteien

(bereits) vor Vorinstanz insgesamt unbestritten, dass die Beschwerdeführerin seit Erhalt der Mitteilung des Vermieters betreffend Nichtverlängerung des Mietverhältnisses ein Jahr vor dessen Ablauf intensive Suchbemühungen entfaltete (so auch die Vorinstanz, act. 25 E. 3.2). Daher hatte die Beschwerdeführerin auch keine Suchbemühungen nachzuweisen. Da die Vorinstanz diese Vorbringen der Parteien zu berücksichtigen hatte (vgl. Art. 105 und Art. 229 Abs. 3 ZPO), ist die Ansicht des Beschwerdegegners unzutreffend, wonach die Behauptung der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift, sie habe ihre Suchbemühungen ausreichend dargelegt, neu und unzulässig sei (vgl. act. 34 S. 4). Demgegenüber handelt es sich namentlich bei den Vorbringen des Beschwerdegegners, nach Mitteilung der Nichtverlängerung habe die Beschwerdeführerin nichts unternommen und darauf vertraut, den Pachtvertrag (recte: Mietvertrag) verlängern zu können, um unzulässige Noven (vgl. oben E. 2.4). Diese können im Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung finden.

3.5.2 Ob die Vorinstanz bei dieser Ausgangslage zu Recht davon ausgegangen ist, eine summarische Prüfung der Prozessaussichten sei nicht möglich und es könne nicht gesagt werden, ob das Erstreckungsbegehren der Beschwerdeführerin ohnehin abzuweisen gewesen wäre, kann offen bleiben. Denn selbst wenn mit der Vorinstanz und dem Beschwerdegegner hiervon auszugehen wäre, könnte bei Berücksichtigung der allgemeinen zivilprozessualen Kriterien weder gesagt werden, die Beschwerdeführerin habe das Erstreckungsverfahren veranlasst noch sie habe die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens verursacht:

Zum einen ist bei der Veranlassung des Verfahrens nicht in erster Linie massgebend, welche Partei die gerichtliche Hilfe angerufen hat, sondern welche Partei den Tatbestand gesetzt hat, auf Grund dessen diese Hilfe angebetrt wurde. Die Veranlassung des Verfahrens setzt ein fehlerhaftes oder zumindest ein vorwerfbares Verhalten voraus (vgl. dazu ADDOR, Die Gegenstandslosigkeit des Rechtsstreits, Diss. Bern 1997, S. 232 insb. mit Verweis auf ZR 82 Nr. 87 E. 3, ZR 57 Nr. 67 und ZR 53 Nr. 143 E. IV./2). Wie gesehen war zwischen den Parteien vor Vorinstanz unbestritten, dass die Beschwerdeführerin seit Erhalt der Mitteilung des Vermieters betreffend Nichtverlängerung des Mietverhältnisses ein Jahr vor

dessen Ablauf intensive Suchbemühungen entfaltete. Zudem sind den Akten keine konkreten Umstände zu entnehmen, die darauf hindeuten, dass die Beschwerdeführerin auf eine Verlängerung des befristeten Vertrages vertraut hätte. Des Weiteren kann als gerichtsnotorisch gelten, dass auch die nicht vorhersehbare COVID-19-Pandemie und der schweizweite Lockdown von Mitte März bis Mai 2020 die Suche nach Ersatzobjekten erschwerten. Vor diesem Hintergrund kann der Beschwerdeführerin jedenfalls nicht zum Vorwurf gereichen, dass sie "nicht frühzeitiger" bzw. früher als ein Jahr vor Ablauf der Befristung mit ihrer intensiven Suche nach einer Anschlusslösung begonnen hatte und bis zum Ablauf der Befristung im Juni 2020 noch keine Anschlusslösung gefunden hatte. Daran änderte im Übrigen auch nichts, dass der Vertrag der Parteien der Beschwerdeführerin (erstmalig per 30. Juni 2012) ein Kündigungsrecht mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf eine von zwei Kündigungsterminen Mitte und Ende eines Jahres einräumte (vgl. act. 4/2 Ziff. 5.2): Da die Parteien das Vertragsende auf den 30. Juni 2020 festsetzten, hatte die Beschwerdeführerin Anspruch, bis (mindestens) zu diesem Zeitpunkt im Objekt zu verbleiben (*pacta sunt servanda*). Somit ist kein fehlerhaftes oder vorwerfbares Verhalten der Beschwerdeführerin erkennbar.

Zum anderen wurde das Erstreckungsverfahren nicht in erster Linie aufgrund der Kündigung der Beschwerdeführerin gegenstandslos. Zumal die Kündigung erfolgte, weil das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin an einer Erstreckung wegfiel, nachdem sie unbestrittenermassen per 1. Januar 2021 ein Ersatzobjekt gefunden hatte. Davon ging im Übrigen auch die Vorinstanz aus (vgl. act. 25 E. 2.3). Und dass die Suchbemühungen der Beschwerdeführerin erfolgreich waren und zur Gegenstandslosigkeit führten, kann ihr – wie bereits dargelegt – wiederum nicht zur Last gelegt werden. Zumal die Vornahme der Handlung, welche das Erledigungsereignis darstellt (bzw. welche zur Erledigung führte), zur Rechtswahrung der Beschwerdeführerin notwendig war (vgl. ADDOR, a.a.O., S. 231).

3.6 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen. Die angefochtenen Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Beschlusses vom 16. Februar 2021

(MJ200003) sind aufzuheben und die (erstinstanzlichen) Kosten- und Entschädigungsfolgen wie folgt neu zu regeln: Die in der Höhe unangefochten gebliebene vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 2'175.– ist den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und aus dem von der Klägerin bzw. Beschwerdeführerin vor Vorinstanz geleisteten Vorschuss zu beziehen. Der Beklagte bzw. Beschwerdegegner ist zu verpflichten, der Klägerin bzw. Beschwerdeführerin die Hälfte bzw. Fr. 1'087.50 zu ersetzen (neue Dispositiv-Ziffer 3). Die Parteientschädigungen sind wettzuschlagen (neue Dispositiv-Ziffer 4).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Der Beschwerdegegner wird ausgangsgemäss kostenpflichtig (vgl. Art. 106 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 2'587.50 ([Fr. 2'175.– : 2] + Fr. 1'500.–) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 i.V.m. § 7 GebV OG). Die Gerichtskosten sind aus dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss zu beziehen (vgl. Art. 111 ZPO). Der Beschwerdegegner ist zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 500.– zu ersetzen.

4.2 Die Beschwerdeführerin beantragt für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zuzüglich MWST (vgl. act. 26 S. 2). Die Parteientschädigung ist auf Fr. 430.– zuzüglich 7,7 % MWST, also auf total Fr. 463.10, festzusetzen (§ 13 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 i.V.m. § 4 AnwGebV OG). Der Beschwerdegegner ist zu verpflichten, diese der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Beschlusses des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Uster vom 16. Februar 2021 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"3. Die Entscheidgebühr wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt und aus dem von der Klägerin geleisteten Vorschuss bezogen. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 1'087.50 zu ersetzen.

4. Die Parteientschädigungen werden wettgeschlagen."
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdegegner auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden aus dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss von Fr. 500.– bezogen. Der Beschwerdegegner wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 500.– zu ersetzen.

3. Der Beschwerdegegner wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 430.– zuzüglich 7,7 % MWST, total Fr. 463.10, zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerin unter Beilage des Doppels der Beschwerdeantwort samt Beilagenverzeichnis (act. 34), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Uster, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'587.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. A. Götschi

versandt am: