

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD240018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 29. Januar 2025

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Kündigungsschutz / Kosten und Parteientschädigung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Meilen vom 2. September 2024 (MJ240005)**

Erwägungen:

1.

1.1. Zwischen der Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) und der Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) bestand ein unbefristetes Mietverhältnis für das 7-Zimmer Einfamilienhaus mit Garten und Autoeinstellplätzen an der C. _____-strasse 1 in D. _____ (vgl. act. 3/2). Mit Formular vom 23. November 2023 kündigte die Beschwerdeführerin das Mietverhältnis auf den 31. Dezember 2023. Die Parteien waren sich nicht einig, ob die Beschwerdeführerin das Mietverhältnis gültig gekündigt hat.

1.2. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2023 (Datum Poststempel) und Ergänzung vom 9. Dezember 2023 machte die Beschwerdegegnerin ein Schlichtungsverfahren betreffend Kündigungsschutz bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Meilen anhängig (nachfolgend: Schlichtungsbehörde, act. 33/1; act. 33/4). Die Parteien wurden mit korrigierter Vorladung vom 4. Januar 2024 zu einer auf den 14. Februar 2024 anberaumten Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 33/8). Die Beschwerdeführerin stellte ein auf den 9. Februar 2024 datiertes Gesuch um Sistierung des Schlichtungsverfahrens (act. 33/10). Das Gesuch wurde vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung nicht behandelt. An die Schlichtungsverhandlung erschien die Beschwerdeführerin nicht und liess sich auch nicht vertreten (Prot. Schlichtungsbehörde S. 2). Die Schlichtungsbehörde beschloss als Urteilsvorschlag, die Kündigung als nichtig aufzuheben, keine Kosten zu erheben und keine Entschädigung zuzusprechen. Ferner stellte sie der Beschwerdegegnerin das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerin zu (Prot. Schlichtungsbehörde S. 2, act. 33/13). Mit Schreiben vom 5. März 2024 lehnte die Beschwerdeführerin den Urteilsvorschlag ab und ersuchte um Zustellung der Klagebewilligung (act. 33/18). Mit Beschluss vom 13. März 2024 stellte die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung aus (act. 33/20 = act. 2).

1.3. Mit Eingabe vom 29. April 2024 (Poststempel gleichentags) reichte die Beschwerdeführerin beim Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) eine Klage ein. Zusammengefasst ersuchte sie um Feststellung, die Kün-

digung sei weder nichtig noch ungültig und unwirksam. Der Beschwerdegegnerin sei keine Erstreckung zu gewähren, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Beschwerdegegnerin. Ferner sei das Verfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils im Ausweisungsverfahren zu sistieren (act. 1 S. 2). Die Beschwerdegegnerin teilte in ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2024 mit, sie sei mit der Sistierung des Verfahrens nicht einverstanden und erachte den Urteilsvorschlag als korrekt (act. 9).

Mit Schreiben vom 24. Juni 2024 gelangte die Beschwerdeführerin an die Vorinstanz und beantragte, das Verfahren sei aufgrund des mittlerweile in Rechtskraft erwachsenen Ausweisungsentscheids, mit welchem das Ausweisungsge- such u.a. betreffend die Beschwerdegegnerin gutgeheissen wurde, als erledigt abzuschreiben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Be- schwerdegegnerin (act. 12). In ihrer Stellungnahme vom 8. Juli 2024 widersetzte sich die Beschwerdegegnerin der Abschreibung des Verfahrens nicht, jedoch seien die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen, da diese das Verfahren durch ihr unentschuldigtes Fernbleiben an der Schlichtungsverhand- lung verursacht habe. Entsprechend sei die Beschwerdeführerin zur Leistung ei- ner Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten. Eventualiter seien die Parteikosten wettzuschlagen (act. 17).

Mit Beschluss vom 2. September 2024 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als gegenstandslos ab (Dispositiv-Ziff. 1), setzte die Gerichtsgebühr auf Fr. 400.– fest (Dispositiv-Ziff. 2) und auferlegte diese der Beschwerdeführerin (Dispositiv- Ziff. 3). Zudem verpflichtete sie die Beschwerdeführerin zur Leistung einer Partei- entschädigung von Fr. 500.– (inkl. MwSt.) an die Beschwerdegegnerin (Dispositiv- Ziff. 4, act. 21 = act. 24, Aktenexemplar = act. 26).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2024 gelangte die Beschwerdeführerin an das Obergericht des Kantons Zürich und reichte eine Beschwerde gegen die Kosten- entscheidung ein (act. 25). Sie beantragte, Dispositiv-Ziffer 3 und 4 des angefoch- tenen Beschlusses seien aufzuheben und die Gerichtskosten seien der Be-

schwerdegegnerin aufzuerlegen, evtl. auf die Staatskasse zu nehmen (Antrag 1). Zudem sei die Beschwerdegegnerin zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 500.– (inkl. MwSt.) an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (Antrag 2), unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin (Antrag 3, act. 25 S. 2). Der einverlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 28, act. 30). Die Beschwerdegegnerin reichte innert der ihr angesetzten Frist eine Beschwerdeantwort ein, in welcher sie um vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin, ersuchte (act. 34 S. 1). Mit Verfügung vom 3. Dezember 2024 wurde der Beschwerdeführerin die Beschwerdeantwort zugestellt (act. 36). Die Stellungnahme der Beschwerdeführerin zur Beschwerdeantwort datiert vom 16. Dezember 2024 (act. 38) und wurde der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 18. Dezember 2024 zugestellt (act. 39). Darauf nahm diese mit Eingabe vom 30. Dezember 2024 Stellung (act. 41), welche der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 14. Januar 2025 zugestellt wurde (act. 42). Es erfolgten keine weiteren Eingaben.

2.2. Die Akten der Schlichtungsbehörde sowie der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1 - 22, act. 33/1 - 22). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin ficht die vorinstanzliche Auferlegung der Gerichtskosten und die Pflicht zur Leistung einer Parteientschädigung an. In Anwendung von Art. 110 ZPO ist die Beschwerde – unabhängig vom Streitwert – das zulässige Rechtsmittel.

3.2. Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben (vgl. act. 22/a i.V.m. act. 25A). Sie ist mit Anträgen versehen sowie begründet im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Kammer als zuständige Rechtsmittelinstanz eingereicht worden. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung (vgl. Art. 320 lit. a ZPO), wozu namentlich die Prüfung der Angemessenheit gehört, und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 lit. b ZPO). Die Beschwerdeinstanz prüft den angefochtenen Entscheid somit

auch auf seine Angemessenheit hin, greift aber nur mit einer gewissen Zurückhaltung in einen wohl überlegten und vertretbaren Ermessensentscheid der Vorinstanz ein (vgl. OGer ZH PC180030 vom 3. Januar 2019 E. 2.2. m.w.H.). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3.3. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). In ihrer Beschwerdeschrift macht die Beschwerdeführerin erstmals geltend, die Beschwerdegegnerin sei am 12. Juli 2024, drei Tage vor der durch das Gemeindeammannamt angesetzten gerichtlichen Zwangsäumung, aus der Mietwohnung ausgezogen (act. 25 Rz. 7, zweiter Absatz). Da es sich dabei um Noven handelt, bleiben diese Tatsachenbehauptungen unberücksichtigt.

4. Wird ein Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben, hat das Gericht über die Kostenverteilung zu entscheiden (KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, 3. Aufl. 2021, Art. 242 N 10). Es kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, sofern 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 oder unnötigerweise Kosten verursacht 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; BGer 4A_540/2021 vom 17. Januar 2022 E. 2.1.). Zwischen diesen Kriterien besteht keine Rangordnung. Auch müssen sie nicht stets kumulativ geprüft werden. Vielmehr ist aufgrund des Einzelfalls zu entscheiden, welches Kriterium oder welche Kriterien der Sachlage am ehesten gerecht wird bzw. werden (BGer 5A_717/2020 vom 2. Juni 2021 E. 4.2.1.1; OGer ZH PF220026 vom 11. August 2022 E. 4.2; OFK ZPO-JENT-SØRENSEN, 3. Aufl. 2023, Art. 107 N 6).

5.

5.1. Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens sei eingetreten, weil die Beschwerdeführerin mit ihrem Ausweisungsbegehren obsiegt habe. Jedoch sei auch zu berücksichtigen, dass die

Einreichung der Klage einzig deshalb erforderlich gewesen sei, weil die Beschwerdeführerin den Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde habe ablehnen wollen, welcher aufgrund ihres unentschuldigten Fernbleibens an der Schlichtungsverhandlung unterbreitet worden sei. Folglich habe die Beschwerdeführerin durch ihr unentschuldigtes Fernbleiben unnötigerweise die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens verursacht. Es rechtfertige sich folglich, ihr die Gerichtskosten aufzuerlegen und sie zur Leistung einer Parteientschädigung zu verpflichten (act. 24 E. 3.4.).

5.2. Die Beschwerdeführerin stimmt der Vorinstanz insofern zu, als dass die Gegenstandslosigkeit aufgrund ihres Obsiegens im Ausweisungsverfahren eingetreten sei. Ihr könne jedoch nicht der Vorwurf gemacht werden, durch ihr Fernbleiben unnötigerweise die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens verursacht zu haben. Sie habe rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde ein Sistierungsgesuch gestellt mit der Begründung, dass gleichentags ein Ausweisungsgesuch eingereicht und rechtshängig gemacht worden sei. Nach Treu und Glauben sowie nach der im Kanton Zürich geltenden Praxis, wonach das Kündigungsschutzverfahren vor der Schlichtungsbehörde bei Einreichung eines Ausweisungsgesuchs nach Art. 257 ZPO sistiert werde, habe sie von dessen Gutheissung ausgehen dürfen. Obwohl die Schlichtungsbehörde anlässlich der Schlichtungsverhandlung im Besitz des Ausweisungsbegehrens gewesen sei, habe sie einen Urteilsvorschlag gemacht, gemäss welchem die Kündigung nichtig sei. Der Urteilsvorschlag sei – wie aus dem Ausweisungsentscheid ersichtlich sei – offensichtlich falsch (act. 25 Rz. 5). Er habe deshalb zwingendermassen abgelehnt werden müssen (act. 25 Rz. 7).

Selbst wenn sie an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen hätte, wäre davon auszugehen, dass kein anders lautender Urteilsvorschlag ergangen wäre und aufgrund des Verhaltens der Beschwerdegegnerin keine Einigung hätte erzielt werden können. Letztere habe sich nämlich sowohl im vorinstanzlichen Verfahren als auch im Ausweisungsverfahren auf den Standpunkt gestellt, die Kündigung sei ungültig, unwirksam und nichtig. Zum Zeitpunkt der Klageeinreichung sei die Rechtsmittelfrist des Ausweisungsentscheids noch nicht abgelaufen gewesen

und von der Beschwerdegegnerin habe kein Rechtsmittelverzicht vorgelegen. Das Verhalten der Beschwerdegegnerin habe sie somit veranlasst, das vorinstanzliche Verfahren einzuleiten, in welchem sie materiell obsiegt hätte. Eine Kausalität zwischen ihrem Verhalten während des Schlichtungsverfahrens und den entstandenen Kosten der Vorinstanz liege nicht vor (act. 25 Rz. 6 f.).

Da nach Treu und Glauben von einer Sistierung des Schlichtungsverfahrens habe ausgegangen werden dürfen, könne nicht von einem unentschuldigtem Fernbleiben gesprochen werden. Selbst nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung hätte die Schlichtungsbehörde anstelle eines Urteilsvorschlages einen Gutheissungsbeschluss über die beantragte Sistierung fällen können bzw. müssen. Zudem sei es nicht gerechtfertigt gewesen, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zuzusprechen, da diese keine aufwandrelevanten Umtriebe gehabt habe (act. 25 Rz. 8).

5.3. Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, eine unrichtige Anwendung von Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO sowie eine Ermessensüberschreitung durch die Vorinstanz werde bestritten (act. 34 Rz. 3). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin stehe nicht fest, ob diese im Kündigungsschutzverfahren obsiegt hätte, da weder das Hauptverfahren durchgeführt worden noch ein materieller Entscheid ergangen sei (act. 34 Rz. 5).

Der Urteilsvorschlag sei ergangen, weil die Beschwerdeführerin an der Schlichtungsverhandlung unentschuldigtem nicht erschienen sei. Ob die Beschwerdeführerin rechtzeitig ein Sistierungsgesuch gestellt habe, sei unerheblich, da die Vorladung unstrittig nicht abgenommen und das Verfahren nicht sistiert worden sei. Ob die Verweigerung der Abnahme bzw. Sistierung des Schlichtungsverfahrens zu Recht erfolgt sei, sei ebenfalls unerheblich und im Übrigen von der Beschwerdeführerin auch nicht beanstandet worden. Auch der Umstand, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf eine angebliche Gerichtspraxis allenfalls auf eine Gutheissung ihres Sistierungsgesuchs habe hoffen dürfen, ändere nichts daran, dass eine Gutheissung nicht erfolgt sei und die Beschwerdeführerin an der Schlichtungsverhandlung hätte erscheinen müssen und können - insbesondere da sie anlässlich der Verhandlung selbst nochmals ein Sistierungsgesuch hätte

stellen können. Da die Beschwerdeführerin in Kenntnis der gültigen Vorladung freiwillig auf die Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung verzichtet habe, sei zu Recht ein Urteilsvorschlag ergangen, der die Verwirkungsfrist zur Klageanhebung ausgelöst habe. Die Beschwerdeführerin habe eine Klage erhoben, die gemäss ihren eigenen Ausführungen gar nicht notwendig gewesen wäre (act. 34 Rz. 6 f.).

5.4. In ihrer Stellungnahme vom 16. Dezember 2024 hält die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen und Ausführungen in der Beschwerdeschrift fest bzw. wiederholt diese und führt aus, welche ihrer Vorbringen aus der Beschwerdeschrift von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten worden seien (act. 38). In der Stellungnahme vom 30. Dezember 2024 hält die Beschwerdegegnerin ihrerseits an ihren Vorbringen in der Beschwerdeantwort fest und bestreitet das Vorbringen der Beschwerdeführerin, gewisse Ausführungen seien unbestritten geblieben (act. 41).

6.

6.1. Zum Kriterium des mutmasslichen Prozessausgangs ist festzuhalten, dass der Prozessausgang bloss summarisch, aufgrund der Aktenlage zu prüfen ist. Das Gericht darf sich bei der Prüfung mit einer Prognose begnügen (BGer 9C_464/2016 vom 19. Oktober 2016 E. 7.2; 5P.120/2003 vom 22. April 2003 E. 5.4). In ihrem Gesuch um Verfahrensabschreibung führte die Beschwerdeführerin aus, aus dem rechtskräftigen Ausweisungsentscheid ergebe sich, dass sie der Beschwerdegegnerin zu Recht im Sinne von Art. 257d OR gekündigt habe und die ausgesprochene Kündigung weder nichtig noch ungültig und unwirksam sei (act. 12 f.). Im Ausweisungsentscheid wurde vorfrageweise die Gültigkeit der Kündigung bejaht (vgl. act. 13 E. 3.8.), sowie die Nichtigkeit und Rechtsmissbräuchlichkeit verneint (act. 13 E. 3.10. f.). Das Einzelgericht kam zum Schluss, das Mietverhältnis sei per 31. Dezember 2023 gültig gekündigt worden (act. 13 E. 3.12.). Der Ausweisungsentscheid wurde von den Parteien nicht angefochten und erwuchs in Rechtskraft (vgl. act. 13 S. 13). Gestützt auf die Erwägungen im Ausweisungsentscheid ist nach einer summarischen Prüfung von einer mutmass-

lichen Gutheissung der Klage der Beschwerdeführerin auszugehen. Dies spricht dafür, die Prozesskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

6.2. Betreffend das Kriterium der Gegenstandslosigkeit ist zu beachten, dass, wenn ein Mieter zwangsweise aus einem Mietobjekt ausgewiesen wird oder dieses von sich aus verlässt, Verfahren, welche die Anfechtung der Kündigung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben sind (OGer ZH RU190019 vom 13. März 2019 E. 3.3.1. m.w.H.). Die Beschwerdegegnerin wurde mit rechtskräftigem Entscheid vom 13. April 2024 aus der Mietwohnung ausgewiesen. Dieses Kriterium spricht ebenfalls für eine Auferlegung der Prozesskosten an die Beschwerdegegnerin.

6.3. Hinsichtlich des Kriteriums, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, gilt es zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin das Mietverhältnis (unbestrittenermassen) kündigte, weil sich die Beschwerdeführerin im Zahlungsverzug befand (vgl. act. 1 Rz. 5 S. 4 für die Beschwerdeführerin; act. 33/1 für die Beschwerdegegnerin; act. 13 E. 3.7. des Ausweisungsentscheids). Die Beschwerdegegnerin hat somit durch ihr Verhalten Anlass zur Kündigung gegeben. Auch dies spricht dafür, der Beschwerdegegnerin die Prozesskosten aufzuerlegen.

6.4. Zum Kriterium der unnötig verursachten Prozesskosten ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführerin die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung nicht abgenommen wurde. Sie stellte vor der Schlichtungsverhandlung ein Sistierungsgesuch, das jedoch – vor Verhandlungsdurchführung – nicht gutgeheissen wurde. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die Beschwerdeführerin der Schlichtungsverhandlung unentschuldigt fernblieb und sich nicht vertreten liess. Auf die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente betreffend das Sistierungsgesuch braucht nicht weiter eingegangen werden. Es bleibt anzumerken, dass aus den Akten ersichtlich ist, dass das Sistierungsgesuch auf Freitag, 9. Februar 2024 datiert ist, den physischen Poststempel von Montag, 12. Februar 2024 trägt und am Mittwoch, 14. Februar 2024 bei der Schlichtungsbehörde einging (act. 33/10). Die Schlichtungsbehörde hielt im Urteilsvorschlag fest, dass das Gesuch erst nach der Durchführung der Schlichtungsverhandlung zur Kenntnis genommen werden konnte (vgl. act. 33/13 E. 3.1.)

Bei ihrer Argumentation, auch bei ihrer Anwesenheit wäre es aufgrund der Uneinsichtigkeit der Beschwerdegegnerin zu keiner Einigung gekommen, lässt die Beschwerdeführerin ausser Acht, dass die Schlichtungsbehörde aufgrund des unentschuldigtem Fernbleibens der Beschwerdeführerin dem Urteilsvorschlag einzig den von der Beschwerdegegnerin dargelegten Sachverhalt zu Grunde legen konnte (vgl. act. 33/13 E. 2). Die Vorbringen und Urkunden der Beschwerdeführerin, gestützt auf welche im Ausweisungsentscheid die Gültigkeit der Kündigung bejaht und deren Nichtigkeit verneint wurde (vgl. act. 13 E. 3.7.), konnten nicht berücksichtigt werden. Dass die Schlichtungsbehörde einen – gemäss der Beschwerdeführerin "offensichtlich falschen" – Urteilsvorschlag gemacht hat, den sie "ablehnen musste", ist auf ihr unentschuldigtes Fernbleiben zurückzuführen. Dies spricht dafür, dass auch der Beschwerdeführerin ein Teil der Kosten aufzuerlegen sind.

7. Nach dem Ausgeführten sind die erstinstanzlichen Prozesskosten im Umfang von 1/5 der Beschwerdeführerin und im Umfang von 4/5 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Folglich ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die angefochtenen Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Beschlusses des Mietgerichts des Bezirksgerichts Meilen vom 2. September 2024 (MY240005) sind aufzuheben und die (erstinstanzlichen) Kosten- und Entschädigungsfolgen sind wie folgt neu zu regeln:

Die in der Höhe unangefochten gebliebene vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 400.– ist im Umfang von Fr. 80.– (1/5 von Fr. 400.–) der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 320.– (4/5 von Fr. 400.–) der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten werden von dem von der Beschwerdeführerin vorinstanzlich geleisteten Gerichtskostenvorschuss bezogen. Im Restbetrag wird der Kostenvorschuss der Beschwerdeführerin vorbehaltlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückerstattet. Die Beschwerdegegnerin ist zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 320.– zu ersetzen.

Gestützt auf die von der Vorinstanz für das erstinstanzliche Verfahren festgesetzten Parteientschädigung von Fr. 500.–, die unangefochten blieb (vgl.

act. 25 Rz. 3), ist der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 400.– (inkl. MwSt., 4/5 von Fr. 500.–) und der Beschwerdegegnerin eine solche von Fr. 100.– (inkl. MwSt., 1/5 von Fr. 500.–) zuzusprechen. Die gegenseitig geschuldeten Parteientschädigungen sind zu verrechnen, womit die Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 300.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

8.

8.1. Der Streitwert der Beschwerde beträgt Fr. 900.–. Unter Berücksichtigung des Zeitaufwands der Kammer ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. In Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführerin zu 1/5 und die Beschwerdegegnerin zu 4/5 unterliegt, sind die Gerichtskosten im Umfang von 60.– (1/5 von Fr. 300.–) der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 240.– (4/5 von Fr. 300.–) der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr des Beschwerdeverfahrens wird soweit ausreichend von dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss bezogen. Für die fehlenden Fr. 75.– stellt die Obergerichtskasse der Beschwerdegegnerin Rechnung. Die Beschwerdegegnerin ist zu verpflichten, der Beschwerdeführerin Fr. 165.– zu ersetzen.

8.2. Die Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 13 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV auf Fr. 500.–, inkl. MwSt., festzulegen. Ausgangsgemäss steht der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 400.– (inkl. MwSt., 4/5 von Fr. 500.–) und der Beschwerdegegnerin eine solche von 100.– (inkl. MwSt., 1/5 von Fr. 500.–) zu. Die gegenseitig geschuldeten Parteientschädigungen sind zu verrechnen, womit der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 300.– (inkl. MwSt.) zuzusprechen ist.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositiv-Ziffern 3 und 4 des Beschlusses des Mietgerichts des Bezirksgerichts Meilen vom 2. September 2024 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
 - "3. Die Entscheidunggebühr wird der Klägerin im Umfang von Fr. 80.– und der Beklagten im Umfang von Fr. 320.– auferlegt. Die Entscheidunggebühr wird aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Im Restbetrag wird der Kostenvorschuss der Klägerin vorbehaltlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückerstattet. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 320.– zu ersetzen.
 4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteienschädigung von Fr. 300.–, zzgl. 8.1 % MwSt., zu bezahlen."
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin im Umfang von Fr. 60.– und der Beschwerdegegnerin im Umfang von Fr. 240.– auferlegt. Die Entscheidunggebühr wird soweit ausreichend aus dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss von Fr. 225.– bezogen. Für die fehlenden Fr. 75.– stellt die Obergerichtskasse der Beschwerdegegnerin Rechnung. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin Fr. 165.– zu ersetzen.
3. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung von Fr. 300.–, zuzüglich 8.1 % MwSt., zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw C. Widmer

versandt am:
31. Januar 2025