

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD250004-O/U

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

## Urteil vom 17. Oktober 2025

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Vermieter, Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Mieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil  
vom 12. November 2024 (MJ240007)**

### Erwägungen:

#### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Parteien schlossen am 5. Februar 2019 einen unbefristeten Mietvertrag ab, gemäss welchem die Mieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) eine 3,5-Zimmerwohnung, 1. OG rechts, 6. Wohnung an der C.\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_ vom Vermieter, Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mietete (act. 6/10/1). Gleichentags schlossen die Parteien einen Mietvertrag über einen Garagenplatz ab (act. 6/10/2).

1.2. Am 17. Januar 2024 schlossen die Parteien in einem Verfahren betreffend Kündigungsschutz etc. vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil (nachfolgend: Vorinstanz) einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt bis am 29. Januar 2024 (Ziff. 8). Im nicht widerrufenen Vergleich vereinbarten sie unter anderem, dass der Nettomietzins ab 1. Juli 2021 bis zur vollständigen Behebung der Mängel pro Monat um Fr. 180.– reduziert wird (Ziff. 4 S. 4) und dass die Nebenkosten ab 1. Februar 2024 auf Fr. 250.– (eine Reduktion um Fr. 30.–) gesenkt werden (act. 6/18/2, Ziff. 2 S. 3).

1.3. Am 30. Januar 2024 wandte sich die Beschwerdegegnerin resp. deren Rechtsanwalt unter Bezugnahme auf den nicht widerrufenen Vergleich mit folgendem Schreiben an den Beschwerdeführer (act. 6/18/3):

"Ich fordere Sie (...) auf, den Betrag von CHF 5'400.– innert der nächsten zehn Tage auf mein Klientengeldkonto (...) zu überweisen. Sollte die Zahlung nicht fristgerecht eingehen, so wird meine Mandantin von ihrem Verrechnungsrecht Gebrauch machen und den Betrag von CHF 5'400.– mit den Mieten ab 1. März 2024 verrechnen, bis der Gesamtbetrag getilgt ist".

1.4. Der Beschwerdeführer bezahlte innert der zehntägigen Frist nicht.

1.5. Mit Valuta Freitag 1. März 2024 überwies der Beschwerdeführer einen Betrag von Fr. 5'400.– auf das Klientengeldkonto des Rechtsanwalts der Beschwerdegegnerin (act. 6/18/5).

1.6. Gleichentags stellte der Beschwerdeführer ein Betreibungsbegehren mit dem Betreff "Wohnungs- und Garagenmiete März 2024" in der Höhe von Fr. 1'647.80 zzgl. Zins zu 5% seit dem 1. März 2024 beim zuständigen Betreibungsamt (Betreibung Nr. 2, act. 6/10/3). Die für die Betreibung angefallenen Kosten beliefen sich auf Fr. 74.– und wurden vom Beschwerdeführer beglichen (act. 6/10/5). Der Beschwerdegegnerin wurde der Zahlungsbefehl am 6. März 2024 zugestellt und sie erhob noch am selben Tag Rechtsvorschlag (act. 6/10/4).

1.7. Am 7. März 2024 überwies die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer einen Betrag von Fr. 1'617.80 (act. 6/10/6).

1.8. Mit Eingabe vom 21. Juni 2024 wandte sich der Beschwerdeführer unter Beilage der Klagebewilligung (act. 6/8) an die Vorinstanz. Zusammengefasst beantragte er, die Beschwerdegegnerin sei "im Sinne einer Rechtsöffnung" zu verpflichten, den Betrag von Fr. 74.– (Betreibungskosten) zzgl. Zins zu 5 % seit dem 1. März 2024 zu bezahlen und ihm (dem Beschwerdeführer) sei die Verrechnung dieses Betrags mit der Mietkaution zu bewilligen (act. 6/9). Nach Eingang der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin (act. 6/17) fand am 12. November 2024 die Hauptverhandlung statt (Prot. Vi. S. 6 ff.). Mit Urteil vom gleichen Tag wies die Vorinstanz die Klage ab (Dispositiv-Ziff. 1), auferlegte die auf Fr. 150.– festgesetzte Entscheidgebühr dem Beschwerdeführer (Dispositiv-Ziff. 2, 3) und verpflichtete diesen, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 750.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. 4, act. 6/24). Das Urteil wurde den Parteien in unbegründeter Form eröffnet und auf entsprechendes Gesuch des Beschwerdeführers (act. 6/26) begründet. Die begründete Ausfertigung (act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar] = act. 6/28) wurde den Parteien am 26. bzw. 28. Februar 2025 zugestellt (act. 6/29).

1.9. Mit Eingabe vom 26. März 2025 (Poststempel gleichentags) reichte der Beschwerdeführer gegen das Urteil vom 12. November 2024 beim Obergericht des Kantons Zürich Beschwerde ein und stellte folgende (sinngemässen) Anträge (act. 2):

1. Das Urteil der Vorinstanz vom 12. November 2024 sei aufzuheben und die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, dem Be-

schwerdeführer Fr. 74.– Betreuungskosten zzgl. 5% Zins seit dem 1. März 2024 zu bezahlen. Der Beschwerdeführer sei für berechtigt zu erklären, den Betrag mit der von der Beschwerdegegnerin geleisteten Mietkaution zu verrechnen.

2. Es sei die Parteientschädigung zu überprüfen und auf ein angemessenes Mass zu reduzieren, sofern diese überhaupt geschuldet sei.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen – auch für das vorinstanzliche Verfahren – zulasten der Beschwerdegegnerin.

1.10. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 – 31). Mit Verfügung vom 3. April 2025 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 7). Die Beschwerdeantwort datiert vom 2. Mai 2025 (act. 9). Mit Verfügung vom 4. September 2025 wurde dem Beschwerdeführer die Beschwerdeantwort zur Wahrung seines rechtlichen Gehörs zugestellt (act. 10). Die Stellungnahme des Beschwerdeführers wurde mit Verfügung vom 24. September 2025 der Beschwerdegegnerin zugestellt (act. 14). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1. Am 1. Januar 2025 trat die Revision der ZPO (Änderung vom 17. März 2023) in Kraft. Gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO gilt bei Verfahren, die bei Inkrafttreten rechtshängig sind, das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Instanz. Für das erstinstanzliche Verfahren bleiben somit (abgesehen von den in Art. 407f ZPO genannten Bestimmungen) die altrechtlichen Bestimmungen der ZPO massgebend (nachfolgend: aZPO). Für die Rechtsmittel gilt hingegen nach Art. 405 Abs. 1 ZPO das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheides in Kraft ist. Massgebend ist dabei die Eröffnung des Urteilsdispositivs und nicht des begründeten Entscheids (BGE 137 III 127 E. 2; ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 405 N 6). Weil das Urteilsdispositiv den Parteien im November 2024 eröffnet wurde (vgl. E. 1.8. oben), sind die altrechtlichen Bestimmungen der ZPO auch für das vorliegende Rechtsmittelverfahren anwendbar.

2.2. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhalte-

nen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Ist diese Streitwertschwelle nicht erreicht, so ist der erstinstanzliche Entscheid mit Beschwerde anzufechten (Art. 319 lit. a ZPO). Der Streitwert des vorliegenden Verfahrens beträgt Fr. 75.– (vgl. act. 5 E. V.2.), womit die Streitwertschwelle für die Berufung nicht erreicht und folglich die Beschwerde das zulässige Rechtsmittel ist.

2.3.1. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO; BSK ZPO-SPÜHLER, 4. Aufl. 2024, Art. 321 N 4). Noven sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3.2. Die Beschwerdeschrift wurde innert der Rechtsmittelfrist (vgl. act. 6/29) schriftlich und begründet bei der Kammer als zuständige Rechtsmittelinstanz eingereicht. Nach Ablauf der Beschwerdefrist kann die Beschwerdeschrift nicht mehr ergänzt werden. In seiner Stellungnahme vom 18. September 2025 wiederholt der Beschwerdeführer seine bereits in der Beschwerdeschrift vorgebrachte Rüge, die Beschwerdegegnerin habe im Schreiben vom 30. Januar 2025 die Verrechnung nicht erklärt, sondern lediglich in Aussicht gestellt (vgl. act. 12, E. 3.2. unten). Zudem stellt er erstmals den Antrag auf Beizug der vorinstanzlichen Tonaufnahmen und rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Grundsatzes von Treu und Glauben. Diese Vorbringen sind verspätet und deshalb unbeachtlich.

### 3. Angefochtener Entscheid und Parteistandpunkte

3.1. Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid in einem ersten Schritt, ob die Beschwerdegegnerin ihre Forderung aus zu viel bezahlten Mietzinsen in der Höhe von Fr. 5'440.– (Verrechnungsforderung) gültig mit der Forderung des Beschwerdeführers (Mietzins für März 2024 [Hauptforderung]) verrechnete. Sie erwog, dass der zwischen den Parteien am 17. Januar 2024 geschlossene Vergleich in formelle Rechtskraft erwachsen sei, was die Beschwerdegegnerin berechtigt habe, Fr. 5'400.– vom Beschwerdeführer zu fordern und ihm Frist zur

Zahlung anzusetzen. Da keine Zahlungsfrist vereinbart worden sei, habe die Beschwerdegegnerin die Leistung sogleich fordern können (act. 5 E. IV.1.). Mit Schreiben vom 30. Januar 2024 habe sie dem Beschwerdeführer gegenüber die Verrechnungserklärung abgegeben. Das Schreiben sei dem Beschwerdeführer gemäss der Sendungsnachverfolgung am 31. Januar 2024 zugestellt worden und dieser habe den Erhalt bestätigt (m.V.a. Prot. Vi. S. 6). Aufgrund der angesetzten Frist sei die Verrechnungsforderung seit dem 10. Februar 2024 fällig gewesen. Die Schuld der Beschwerdegegnerin sei zu diesem Zeitpunkt erfüllbar gewesen, da der Mietzins des Monats März 2024 gemäss Mietvertrag spätestens am 1. März 2024 habe beglichen werden müssen. Neben der Fälligkeit der Verrechnungsforderung und der Erfüllbarkeit der Hauptforderung bejahte die Vorinstanz auch die für eine gültige Verrechnung verlangten Voraussetzungen der Gleichartigkeit und Gegenseitigkeit der Haupt- und Verrechnungsforderung. Die Beschwerdegegnerin habe den Mietzins für den Monat März 2024 folglich mit der fälligen Schuld des Beschwerdeführers verrechnen können (act. 5 E. IV.2.2.). Durch die korrekt erfolgte Verrechnung sei der Mietzins März 2024 getilgt worden und der Beschwerdeführer habe der Beschwerdegegnerin noch einen Betrag von Fr. 3'782.20 (Fr. 5'400.– - Fr. 1'647.80) geschuldet, welcher mit der Zahlung vom 1. März 2024 über Fr. 5'400.– getilgt worden sei (act. 5 E. IV.3.1.). Die Beschwerdegegnerin habe, so die Vorinstanz weiter, mit der Zahlung von Fr. 5'400.– nicht mehr rechnen müssen, ausserdem sei ihr vom Beschwerdeführer mit der Betreuungseinleitung am Tag der Überweisung (1. März 2024) die Gelegenheit genommen worden, die Rückerstattung der vom Beschwerdeführer zu viel geleisteten Zahlung im Betrag von Fr. 1'647.80 zu veranlassen. Sie habe aber am Tag, an welchem sie über den Zahlungseingang informiert worden sei, den zu viel bezahlten Betrag sogleich zurücküberwiesen (act. 5 E. IV.3.2.). Zum Zeitpunkt der Einleitung des Betreibungsverfahrens am 1. März 2024 habe deshalb zufolge Verrechnung keine Schuld der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer bestanden (act. 5 E. IV.3.3.). Die Vorinstanz kam sodann zum Schluss, dass der Beschwerdegegnerin die Betreuungskosten nicht auferlegt werden könnten, da die Betreuung infolge Rechtsvorschlag eingestellt sei. Im Übrigen erscheine

die sofortige Einleitung der Betreibung am 1. März 2024 als schikanös und verstosse gegen Treu und Glauben (act. 5 E. IV.4.).

3.2. Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, mit dem Schreiben vom 30. Januar 2024 habe die Beschwerdegegnerin nicht die Verrechnung erklärt, sondern lediglich die Abgabe einer Verrechnungserklärung in Aussicht gestellt. Überdies habe die Beschwerdegegnerin zu diesem Zeitpunkt mangels Fälligkeit der Verrechnungsforderung keine Verrechnung erklären können. Ihm sei nämlich mit dem Schreiben vom 30. Januar 2024 eine zehntägige Zahlungsfrist angesetzt worden und erst nach deren ungenützten Ablauf sei die Verrechnungsforderung fällig geworden. Nach Ablauf der Zahlungsfrist (bzw. nach Eintritt der Fälligkeit) sei keine Verrechnung erklärt worden (act. 2 S. 2 f.).

3.3. Dagegen bringt die Beschwerdegegnerin unter Verweis auf den Wortlaut vor, mit Schreiben vom 30. Januar 2024 habe sie eindeutig die Verrechnung erklärt nämlich für den Fall, dass der Beschwerdeführer den Betrag von Fr. 5'400.– nicht innert der Frist von zehn Tagen, d.h. bis am 10. Februar 2024, bezahle. Da der Beschwerdeführer den Betrag nicht fristgerecht überwiesen habe, die Verrechnungsforderung fällig gewesen und die Verrechnung mit Schreiben vom 30. Januar 2024 rechtsgültig erklärt worden sei, habe sie den Beschwerdeführer nicht zu einem späteren Zeitpunkt nochmals zur Zahlung auffordern müssen (act. 9 Rz. 5 ff.).

#### 4. Verrechnung der Beschwerdegegnerin

4.1. Umstritten ist, ob die Beschwerdegegnerin ihre Mietzinsschuld für März 2024 mit der Forderung über Fr. 5'400.– mit Schreiben vom 30. Januar 2024 rechtsgültig verrechnete. Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe das Schreiben dahingehend verstanden, dass die Beschwerdegegnerin die Abgabe der Verrechnungserklärung lediglich in Aussicht stelle (vgl. E. 3.2. oben). Die Beschwerdegegnerin bringt hingegen vor, sie habe mit dem Schreiben die Verrechnungserklärung abgegeben (vgl. E. 3.3. oben).

4.2. Betreffend die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der Verrechnung kann zunächst zur Vermeidung von unnötigen Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 5 E. IV.2.1.). Eine Verrechnung tritt gemäss Art. 124 Abs. 1 OR nur dann ein, wenn der Schuldner dem Gläubiger zu erkennen gibt, dass er von seinem Recht der Verrechnung Gebrauch machen will. Die Verrechnungserklärung (Gestaltungsrecht) ist eine einseitige und empfangsbedürftige Willenserklärung des Verrechnenden. Sie unterliegt keiner Form und kann somit ausdrücklich oder durch konkludentes Handeln erfolgen und muss den Willen des Verrechnenden in unzweideutiger Weise erkennen lassen (BGer 4A\_476/2024 vom 3. März 2025 E. 7.2.2. m.w.H.; 4A\_601/2013 vom 31. März 2014 E. 3.3.; OGer ZH RT180005 vom 27. Februar 2018 E. III.2.2.; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGER, OR AT, 11. Aufl., Zürich 2020, Band II, Rz. 3248 f.).

4.3. Besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit über den Sinn einer Erklärung, ist diese auszulegen. Da der Wortlaut der auszulegenden Erklärung im Schreiben vom 30. Januar 2024 feststeht (act. 6/18/3) und Umstände für einen tatsächlichen Konsens nicht behauptet werden, kann auf eine subjektive Auslegung (zum tatsächlichen Verständnis der Parteien) verzichtet werden und es ist sogleich der objektive Sinn dieser Erklärung zu eruieren. Dabei ist festzustellen, wie der Empfänger – im damaligen Zeitpunkt und unter Würdigung aller ihm erkennbarer Umstände – die Erklärung in guten Treuen verstehen durfte und musste (Vertrauensprinzip: BGE 143 III 157 E. 1.2.2.; 138 III 659 E. 4.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/EMMENEGER, OR AT, 11. Aufl., Zürich 2020, Band I, Rz. 209).

Im Schreiben vom 30. Januar 2024 führte der Rechtsanwalt der Beschwerdegegnerin aus, sofern der Betrag von Fr. 5'400.– nicht fristgerecht eingehe, "wird meine Mandantin von ihrem Verrechnungsrecht Gebrauch machen und den Betrag von CHF 5'400.– mit den Mieten ab 1. März 2024 verrechnen". Die Beschwerdegegnerin bzw. ihr Rechtsanwalt verwendete für die Verben "Gebrauch machen" und "verrechnen" die Zeitform des Futurs. Aufgrund der Verwendung dieser Zeitformen bzw. des Wortlauts durfte der Beschwerdeführer nach Treu und Glaube die Willenserklärung so verstehen, dass die Beschwerdegegnerin (noch)

nicht im damaligen Zeitpunkt, sondern erst in der Zukunft von ihrem Verrechnungsrecht Gebrauch machen wird und folglich die Verrechnungserklärung erst in der Zukunft abgeben wird. So erklärte die Beschwerdegegnerin gerade nicht, dass sie für den Fall, dass der geforderte Betrag nicht fristgerecht eingeht, *hiermit* Verrechnung *erklärt*. Gemäss dem objektiven Sinn, welcher mit dem Verständnis des Beschwerdeführers übereinstimmt, hat die Beschwerdegegnerin mit ihrer Willenserklärung vom 30. Januar 2024 keine Verrechnungserklärung abgegeben. Zwischen den Parteien ist überdies unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin nach dem 30. Januar 2024 keine Verrechnungserklärung abgab (vgl. E. 3.2 f. oben).

Die Beschwerdegegnerin hat folglich keine Verrechnungserklärung abgegeben, weshalb auch keine Verrechnungswirkungen eintreten konnten.

## 5. Leistungsklage des Beschwerdeführers

5.1. Nach dem Gesagten (E. 4. oben) hat die Beschwerdegegnerin den von ihr geschuldeten Mietzins für den Monat März nicht mit ihrer Forderung von Fr. 5'400.– aus zu viel bezahlten Mietzinsen verrechnet. Sie war folglich zur Bezahlung des Mietzinses März 2024 verpflichtet. Der addierte Mietzins der Wohnung und der Garage belief sich unter Berücksichtigung der im Vergleich vom 17. Januar 2024 vereinbarten Reduktion der Nebenkosten (vgl. E.1.2. oben) ab 1. Februar 2024 auf Fr. 1'617.80. Zu bezahlen war der Mietzins jeweils zu Beginn des laufenden Monats (vgl. act. 6/10/1 S. 1, act. 6/10/2 S. 1); der Mietzins für den Monat März 2024 somit bis am 1. März 2024 (vgl. Art. 76 Abs. 1 OR). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin den Mietzins März 2024 nicht fristgerecht bezahlte. Der Beschwerdeführer verfügte somit bei Einleitung der Betreuung über eine Mietzinsforderung gegenüber der Beschwerdegegnerin in Höhe des in Betreuung gesetzten Betrags von Fr. 1'617.80 (Betreibung Nr. 209809, vgl. E. 1.6. oben). Dass der Beschwerdegegner gleichzeitig mit der Überweisung der Fr. 5'400.– die Betreuung einleitete, ist schwer nachvollziehbar, aber nicht geradezu rechtsmissbräuchlich. Die Betreuung war daher nicht treuwidrig.

5.2. Gemäss Art. 68 Abs. 1 SchKG trägt der Schuldner die Betreuungskosten, die jedoch vom Gläubiger vorzuschiessen sind. Bezahlt der Schuldner nach Zustellung des Zahlungsbefehls die Forderung direkt an den Gläubiger, nicht aber die Betreuungskosten, so ist der Gläubiger berechtigt, die Zahlung zuerst auf die Zinsen und Kosten anzurechnen (Art. 68 Abs. 2 SchKG sowie Art. 85 Abs. 1 OR). Ihm verbleibt somit ein Teil der Kapitalforderung in Höhe der Betreuungskosten, für die er Rechtsöffnung verlangen kann (BGE 77 III 9 f.; BSK SchKG I-STAEHELIN, 3. Aufl. 2021, Art. 84 N 67; BSK SchKG I-EMMEL, 3. Aufl. 2021, Art. 68 N 21; BACHOFNER, Neues und Bewährtes zum Rechtsöffnungsverfahren, in: BJM 1/2020, 1 ff., 30 f.).

5.3. Am 7. März 2024 überwies die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer den Betrag von Fr. 1'617.80 (vgl. E. 1.5. oben). Von dieser Zahlung durfte der Beschwerdeführer in Anwendung von Art. 68 Abs. 2 SchKG und Art. 85 Abs. 1 OR vorab die bisher angefallenen Betreuungskosten von Fr. 74.– abziehen (Kosten Zahlungsbefehl, act. 6/10/4 f.). Zur Annahme, die Parteien hätten in Abweichung von Art. 68 Abs. 2 SchKG bzw. Art. 85 Abs. 1 OR die Zahlung ausschliesslich auf die Mietzinsforderung für den Monat März 2024 anrechnen wollen, besteht kein Anlass. Dem Beschwerdeführer verbleibt daher eine Forderung aus Miete gegenüber der Beschwerdegegnerin im Umfang der angefallenen Betreuungskosten von Fr. 74.– (Kosten Zahlungsbefehl, act. 6/10/4 f.) zuzüglich des Zinses von 5% ab 1. März 2024. Dem Beschwerdeführer steht es offen, diese Forderung mit allfälligen Gegenforderungen zu verrechnen (Art. 120 OR, vgl. auch Art. 265 OR) oder, je nach vertraglicher Regelung, aus Mitteln der Mietkaution zu befriedigen. Einer formellen Erklärung des Gerichts bedarf es dazu nicht (vgl. Antrag Ziff. 1).

5.4. Das Urteil der Vorinstanz ist daher in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Beschwerdegegnerin ist zu verpflichten, dem Beschwerdeführer Fr. 74.– zzgl. Zins zu 5 % seit dem 1. März 2024 zu bezahlen.

## 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1 Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Der Beschwerdeführer obsiegt vollumfänglich, weshalb die Prozesskosten vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.2.1. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers aufzuheben und die vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 150.– ist der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Da sich die Beschwerdegegnerin zur Höhe der erstinstanzlichen Entscheidgebühr im Beschwerdeverfahren nicht äussert, unterbleibt deren Überprüfung. In Anwendung von Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 aZPO wird die Entscheidgebühr aus dem vom Beschwerdeführer vorinstanzlich geleisteten Kostenvorschuss (vgl. act. 6/14) bezogen und die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer Fr. 150.– zersetzen.

6.2.2. Eine Partei - oder Umtriebsentschädigung ist für das vorinstanzliche Verfahren nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er keine zu entschädigenden Kosten im Sinne von Art. 95 Abs. 3 ZPO geltend machte, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil sie nach dem Vorstehenden vor Vorinstanz unterliegt.

6.3.1. Bei einem Streitwert von Fr. 74.– ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Schwierigkeit des Falls auf Fr. 300.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. §2 und § 4 Abs. 1 – 3 GebV OG) und nach dem Gesagten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

6.3.2. Auch für das Beschwerdeverfahren ist keine Partei- oder Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Der Beschwerdegegnerin nicht, weil sie unterliegt, und dem Beschwerdeführer nicht, da er keine zu entschädigenden Kosten nach Art. 95 Abs. 3 ZPO geltend macht.

**Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde werden Dispositiv-Ziffern 1, 3 und 4 des Urteils des Mietgerichts des Bezirksgerichts Hinwil vom 12. November 2024 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 74.– zzgl. Zins zu 5 % seit 8. März 2024 zu bezahlen.

3. Die Entscheidgebühr wird der Beklagten auferlegt. Sie wird aus dem vom Kläger für das erstinstanzliche Verfahren geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 150.– zu ersetzen.

4. Es wird keine Partei- und keine Umtriebsentschädigung zugesprochen."

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3. Für das zweitinstanzliche Verfahren wird keine Umtriebs- und keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil, 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 bzw. mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 74. —.

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: