

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD250012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder so-
wie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss und Urteil vom 24. November 2025

in Sachen

A._____,

Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ [Pensionskasse],

Beklagte und Beschwerdegegnerin

betreffend **Forderung aus Mietvertrag / Kosten- und Entschädigungsfolgen**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Pfäffikon vom 23. Mai 2025 (MJ250001)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mietet von der Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) eine Wohnung an der C.____-strasse 1 in D.____ [Ortschaft] (act. 8/2/1).

1.2. Mit Eingabe vom 24. Februar 2025 (Poststempel gleichentags) reichte die Beschwerdeführerin beim Mietgericht des Bezirksgerichts Pfäffikon (nachfolgend: Vorinstanz) eine Forderungsklage aus einem Mietverhältnis ein (act. 8/16). Sie ersuchte zusammengefasst darum, dass die Beschwerdegegnerin zu verpflichten sei, die aufgeführten Mängel zu beheben, das Mietverhältnis mit Frau E.____ (Nachbarin) zu kündigen und ihr total Fr. 7'057.– zzgl. 5% Zins zu bezahlen (11 Forderungen aus Mietzinsreduktionen mit unterschiedlichen Zinsläufen). Die bei der Gerichtskasse hinterlegten Mietzinse seien an diese Forderung anzurechnen und zu ihren Gunsten freizugeben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten der Beschwerdegegnerin (act. 8/16). Mit derselben Eingabe ersuchte sie um unentgeltliche Rechtspflege (act. 8/18).

1.3. Zur Instruktionsverhandlung vom 22. Mai 2025 erschien die Beschwerdeführerin in Begleitung einer Vertrauensperson. Für die Beschwerdegegnerin erschienen Rechtsanwalt lic. iur. X.____ sowie Frau F.____ und Frau G.____ (Prot. Vi. S. 5). Anlässlich der Verhandlung wurde der Streitgegenstand frei erörtert und es wurden Vergleichsgespräche geführt, im Rahmen welcher die Parteien den folgenden Vergleich abschlossen (Prot. Vi. S. 5; act. 8/29):

"1. Die Beklagte verpflichtet sich, innert 14 Arbeitstagen die Nachbarin E.____ per Brief aufzufordern, dass sämtliche täglich bewegten Möbelstücke (inkl. die auf dem Balkon) mit Filzgleitern zu versehen sind, da man in einem hellhörigen Gebäude lebt und man verpflichtet ist, aufeinander Rücksicht zu nehmen. Zudem soll die Nachbarin E.____ im Brief daran erinnert werden, dass abgenutzte Filzgleiter regelmässig zu ersetzen sind.

Die Beklagte verpflichtet sich, sofort die Klägerin über die Erfüllung von Ziffer 1 Abs.1 zu informieren.

Der Klägerin ist andererseits bewusst, dass in einem Altbau mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, und verpflichtet sich, diese zu dulden, sofern die Nachbarin E. _____ Filzgleiter verwendet.

Sollte nach dieser Massnahme weiterhin derselbe Lärm auftreten, verpflichten sich die Parteien, einen Augenschein durchzuführen. Die Parteien dürfen dabei mit mindestens zwei Personen erscheinen. Die Klägerin verpflichtet sich, dafür – nach Terminabsprachen – Zugang zu ihrer Wohnung zu gewähren. Sollte sich kein Lärm bemerkbar machen, wird ein zweiter Termin vereinbart.

2. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juni 2025 die Filter des Tumblers fachmännisch ersetzen zu lassen sowie einen Schulthess-Techniker für die Innenreinigung anzubieten.

Die Parteien stellen fest, dass derzeit kein Problem mit der Waschmaschine besteht.

3. Die Klägerin schlägt bis Ende Juni 2025 drei professionelle Unternehmen vor, welche im Schweizerischen Handelsregister eingetragen sind. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juli 2025 eines der vorgeschlagenen Unternehmen anzubieten, welches den Dampfabzug sowie dazugehörige Installationen auf ihre Funktionstüchtigkeit hin überprüft. Der Prüfbericht/Rapport wird der Klägerin zur Einsicht zugestellt. Sollten keine Mängel festgestellt werden, verpflichtet sich die Klägerin, die Kosten für die Überprüfung zu übernehmen.
4. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juni 2025 mit Frau H. _____ zu telefonieren, um diese darauf aufmerksam zu machen, beim Rauchen auf dem Balkon auf die Klägerin Rücksicht zu nehmen.
5. Die Klägerin wird im Herbst 2025 die Beklagte kontaktieren, falls die Heizung nicht funktioniert. Die Beklagte verpflichtet sich dann, einen Techniker/ eine Fachperson (nicht diejenige Person, gegen welche durch die Klägerin eine Strafanzeige eingereicht wurde) anzubieten, welche/r die Heizkörper in der Wohnung der Klägerin (ebenfalls die Zentralheizung) sowie dazugehörige Installationen auf ihre Funktionstüchtigkeit hin überprüft. Der Prüfbericht/Rapport wird der Klägerin zur Einsicht zugestellt. Sollten keine Mängel festgestellt werden, verpflichtet sich die Klägerin, die Kosten für die Überprüfung zu übernehmen.
6. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juni 2025 sicherzustellen, dass das Schild "Ballspielen gegen das Velohaus verboten" an allen Seiten des Velohauses angebracht und sichtbar ist.
7. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juni 2025 sicherzustellen, dass das Velohaus abgeschlossen werden kann.
8. Die Beklagte verpflichtet sich, bis Ende Juni 2025 die Zeitschalt-dauer nach Rücksprache mit dem Elektriker neu festzulegen.

9. Die Parteien halten fest, dass die Entsorgung des unerlaubt entsorgten Hausmülls derzeit durch den Hauswart vorgenommen wird.
10. Im Übrigen zieht die Klägerin ihre Klage zurück.
11. Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass der bei der Schlichtungsbehörde hinterlegte Mietzins an die Beklagte auf ein noch zu benennendes Konto ausbezahlt werden kann.
Die Parteien beantragen dem Gericht, die Bezirksgerichtskasse Pfäffikon ZH entsprechend anzuweisen.
12. Mit Erfüllung dieses Vergleichs sind die Parteien per Saldo aller Ansprüche betreffend die geltend gemachten Mängel am Mietobjekt aus dem Mietverhältnis über die 1-Zimmerwohnung, an der C. _____-strasse 1 in D. _____, auseinandergesetzt, insbesondere betreffend
 - Dauerlärm E. _____,
 - Unbenutzbarkeit der Wackküche und des Tumblers,
 - Defekter Dampfabzug,
 - Rauchimmission (Entlüfter und Balkontür),
 - Essensgestank,
 - Nachbarschaftslärm Familie H. _____,
 - Defekte Heizung,
 - Spielplatzlärm durch Fussball und Basketball,
 - Defekte Schlösser im Velohaus,
 - Ungenügendes Licht im Treppenhaus,
 - Müllentsorgung.Ausgenommen davon ist das weitere Prozedere betreffend der Dampfabzug und die Heizung.
13. Die Klägerin übernimmt die Gerichtskosten dieses Verfahrens und die Parteien verzichten gegenseitig auf eine Parteientschädigung."

1.4. Mit Erstverfügung vom 23. Mai 2025 bewilligte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege. Ferner schrieb sie das Verfahren mit Zweitverfügung als durch Vergleich erledigt ab (Dispositiv-Ziff. 1) und nahm vom Vergleich der Parteien Vormerk (Dispositiv-Ziff. 2). Sie setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 900.– fest, unter Anbringung eines Vorbehalts für allfällige weitere Ausgaben, und stellte in Aussicht, die Entscheidgebühr werde auf zwei Drittel reduziert, wenn die Parteien auf eine Begründung des Entscheids verzich-

ten (Dispositiv-Ziff. 4). Die Kosten des unbegründeten Entscheids wurden der Beschwerdeführerin auferlegt, jedoch zufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse genommen und die Beschwerdeführerin wurde auf die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO hingewiesen. Die Mehrkosten für einen begründeten Entscheid trage diejenige Partei, die eine Begründung verlange (Dispositiv-Ziff. 5). Zudem nahm die Vorinstanz vom Verzicht der Parteien auf Parteientschädigung Vormerk (Dispositiv-Ziff. 6, act. 31).

1.5. Die Verfügung wurde den Parteien in unbegründeter Form eröffnet und auf entsprechendes Gesuch der Beschwerdeführerin (act. 8/34) begründet. Die begründete Ausfertigung (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/35) wurde den Parteien am 5. August 2025 bzw. am 6. August 2025 zugestellt (act. 8/36).

1.6. Mit Eingabe vom 31. August 2025 (gleichentags elektronisch eingereicht, act. 5/1) reichte die Beschwerdeführerin beim Obergericht des Kantons Zürich Beschwerde gegen die Verfügung vom 23. Mai 2025 ein. Sie stellte folgende Anträge (act. 2 S. 2):

1. Die Zuteilung der Kosten - und Entschädigungsfolgen (auch die von der begründeten Ausfertigung) der Verfügung vom 23. Mai 2025 (begründete Ausfertigung) sei aufzuheben und die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen die erwähnten Kosten zu übernehmen.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Der Beschwerdeführerin sei die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren und zufolge Mittellosigkeit sei auf die Erhebung von Verfahrenskosten insbesondere eines Kostenvorschusses zu verzichten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu lasten der Beschwerdegegnerin.

1.7. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 8/1 – 41). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mit vorliegendem Entscheid eine Kopie der Beschwerdeschrift zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das Rechtsmittel richtet sich gegen den im vorinstanzlichen Abschreibungsentscheid enthaltenen Kostenentscheid, womit die Beschwerde das zulässige Rechtsmittel ist (BGE 139 III 133 E. 1.2). Die Beschwerde wurde rechtzeitig (vgl. act. 8/36) und mit Anträgen sowie einer Begründung schriftlich bei der Rechtsmittelinstanz eingereicht. Dem Eintreten steht insoweit nichts entgegen.

2.2. In ihrer Beschwerdeschrift macht die Beschwerdeführerin Ausführungen dazu, wie sich die Beschwerdegegnerin nach Erlass des Abschreibungsbeschlusses verhalten habe und reicht entsprechende Unterlagen zu den Akten (act. 2 S. 4; act. 4/5–6). Dabei handelt es sich um neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel, die jedoch nach Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind. Sie bleiben deshalb unberücksichtigt.

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, sie sei ohne anwaltliche Vertretung zur Instruktionsverhandlung erschienen, während für die Beschwerdegegnerin drei Personen anwesend gewesen seien. Sie habe sich benachteiligt gefühlt. Wäre sie von einem Rechtsbeistand vertreten worden, hätte dieser nicht zugelassen, dass sie als obsiegende Partei die Kosten übernehme. Mit dem Vergleich habe die Beschwerdegegnerin anerkannt, dass die geltend gemachten Mängel bestünden und sich zu deren Behebung verpflichtet. Dies entspreche einer Gutheissung ihrer Klage und einem Unterliegen der Beschwerdegegnerin. Unter Berücksichtigung von Art. 106 ZPO wären deshalb die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen gewesen. Als juristische Laiin habe sie die Kostenregelung von Art. 106 ZPO jedoch nicht gekannt und zudem sei sie an der Instruktionsverhandlung nicht anwaltlich vertreten gewesen (act. 2 S. 4 f.).

3.2. Bei einem gerichtlichen Vergleich trägt jede Partei die Prozesskosten nach Massgabe des Vergleichs (Art. 109 Abs. 1 ZPO). Geht die vergleichsweise Regelung jedoch einseitig zu Lasten einer Partei, welcher die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt worden ist, so hat das Gericht den Kostenteil des Vergleichs nicht zu genehmigen. Stattdessen hat es die Kosten im Abschreibungsbeschluss ge-

mäss den vorgegebenen gesetzlichen Bestimmungen (Art. 106–108 ZPO) zu verteilen (BK ZPO-STERCHI, Art. 109 N 5, N 8; DIKE ZPO-GRÜTTER, 3. Aufl. 2025, Art. 109 N 2). Ist die Kostenregelung allerdings durch das Vergleichsergebnis gerechtfertigt, ist sie nicht als einseitig anzusehen, auch wenn die Partei mit unentgeltlicher Rechtspflege höhere Kosten tragen muss (BK ZPO-STERCHI, Art. 109 N 5, N 8; ZPO Kurzkommentar-GASSER/RICKLI/JOSI, 3. Aufl. 2025, Art. 109 N 3).

3.3. Im abgeschlossenen Vergleich ging die Beschwerdegegnerin gewisse Verpflichtungen ein (vgl. Ziff. 1–8 des Vergleichs), welche zumindest teilweise als Zugeständnisse im Sinne der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Klagebegehren 1 und 2 zu werten sind. Demgegenüber zog die Beschwerdeführerin ihre Forderungen im Gesamtbetrag von Fr. 7'057.– vollumfänglich zurück (vgl. Ziff. 10 des Vergleichs) und sie erklärte sich einverstanden damit, dass der hinterlegte Mietzins vollumfänglich der Beschwerdegegnerin ausgezahlt wird (vgl. Ziff. 11).

Grundsätzlich beurteilt sich das Verhältnis von Obsiegen und/oder Unterliegen nach dem Streitwert der betreffenden Klagebegehren. Der Streitwert der in den Klagebegehren 3–13 enthaltenen Forderungsklagen beläuft sich auf Fr. 7'057.–. Demgegenüber lässt sich der Streitwert der Klagebegehren 1 und 2 nicht ohne weiteres bestimmen. Die Beschwerdeführerin äussert sich weder in der Klage noch in der vorliegenden Beschwerdeschrift dazu. Auch die Vorinstanz setzte sich damit nicht auseinander. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist deshalb davon auszugehen, dass den Zugeständnissen der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit den Klagebegehren 1 und 2 kein grosser Geldwert zukommt. Damit fallen die von der Beschwerdegegnerin eingegangenen Verpflichtungen bei der Beurteilung des Obsiegens und Unterliegens nicht gross ins Gewicht. Demgegenüber zog die Beschwerdeführerin ihre Forderungsklagen vollumfänglich zurück und stimmte der Auszahlung der hinterlegten Mietzinse an die Beschwerdegegnerin zu. Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, dass die vollumfängliche Kostentragung durch die Beschwerdeführerin derart vom Vergleichsergebnis abweicht, dass sie nicht hätte berücksichtigt werden dürfen. Ein Anwendungsfall von Art. 109 Abs. 2 lit. b ZPO liegt nicht vor, weshalb die Vorinstanz zu

Recht die vertragliche Kostenregelung gerichtlich genehmigte (vgl. Art. 109 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4. Die Beschwerdeführerin stellt im Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2 3. Antrag). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn (a) sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und (b) ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die Mittellosigkeit der Beschwerdeführerin ist aufgrund der eingereichten Unterlagen ausgewiesen (act. 4/2). Mit heutigem Urteil weist die Kammer die Beschwerde ab, jedoch kann das von der Beschwerdeführerin erhobene Rechtsmittel nicht als aussichtslos bezeichnet werden, weshalb ihr Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren zu bewilligen ist.

5.

5.1. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Zusage bewilligter unentgeltlicher Rechtspflege sind sie jedoch einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.

5.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind.

5.3. Für das oberinstanzliche Gesuchsverfahren um unentgeltliche Rechtspflege werden keine Gerichtskosten erhoben (Art. 119 Abs. 6 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird bewilligt
2. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt, aber zufolge bewilligter unentgeltlicher Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse genommen. Die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 2, sowie an das Mietgericht des Bezirksgericht Pfäffikon, je gegen Empfangsschein.

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 mietrechtliche und vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert wurde nicht ermittelt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: