

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD260003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Klaus

Urteil vom 14. Juli 2026

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

gegen

B._____ AG,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C._____ GmbH,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____

betreffend **Anfechtung der Mietzinserhöhung / Mietzinsherabsetzung /
Rückweisung / Kosten**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Dielsdorf vom 12. Dezember 2025 (MJ250008)**

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 23. März 2023 reichte die Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) eine begründete Klage beim Mietgericht des Bezirks Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) hinsichtlich der Garage- und Galerie-Einheit 1 in der Gewerbeliegenschaft D._____, E._____-strasse ..., F._____, ein (act. 7/6/1). Sie machte geltend, der Mietzins sei missbräuchlich. Mit Urteil vom 15. Oktober 2024 wurde die Klage abgewiesen (act. 7/6/23). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Dieses hob das Urteil mit Urteil vom 18. August 2025 auf und wies die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück (NG250005-O; act. 7/25). Mit Urteil vom 12. Dezember 2025 stellte die Vorinstanz fest, dass die im Nachtrag vom 23. August 2022 erfolgte Mietzinserhöhung nichtig ist und wies die Klage im Übrigen ab, soweit sie darauf eintrat (act. 3 = act. 6 = act. 7/26 Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Ihre Entscheidgebühr setzte sie auf Fr. 5'640.– fest und hielt fest, dass Fr. 4'230.– für das obergerichtliche Verfahren dazukommen. Die Gerichtskosten wurden im Umfang von Fr. 6'580.– der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 3'290.– der Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) auferlegt. Sodann wurde die Beschwerdeführerin verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das vorinstanzliche sowie das obergerichtliche Verfahren eine (reduzierte) Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 5'100.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (act. 3 Dispositiv-Ziffern 3, 4 und 5).

2. Gegen die Verteilung der Prozesskosten erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht (vgl. act. 7/27/2) mit Eingabe vom 23. Februar 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Sie stellt folgende Anträge (act. 2 S. 2 f.):

- "1. Es sei Dispositiv-Ziff. 4 des Urteils des Mietgerichts Dielsdorf vom 12. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250008) aufzuheben und durch folgende Fassung zu ersetzen:

Die Gerichtskosten werden im Umfang von CHF 4'935.- der Klägerin und im Umfang von CHF 4'935.- der Beklagten auferlegt. Der Anteil der Klägerin wird mit den von ihr geleisteten Prozesskostenvorschüssen von insgesamt CHF 5'950.- verrechnet. Der Überschuss in Höhe von CHF 1'015.- wird der Klägerin zurückerstattet.

Eventualiter sei Dispositiv-Ziff. 4 des Urteils des Mietgerichts Dielsdorf vom 12. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250008) aufzuheben und durch folgende Fassung zu ersetzen:

Die Gerichtskosten werden im Umfang vom CHF 5'626.- der Klägerin und im Umfang von CHF 4'244.- der Beklagten auferlegt. Der Anteil der Klägerin wird mit den von ihr geleisteten Prozesskostenvorschüssen von insgesamt CHF 5'950.- verrechnet. Der Überschuss von CHF 324.- wird der Klägerin zurückerstattet.

2. Es sei Dispositiv-Ziff. 5 des Urteils des Mietgerichts Dielsdorf vom 12. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250008) aufzuheben und festzustellen, dass gegenseitig keine Parteientschädigungen geschuldet sind.

Eventualiter sei Dispositiv-Ziff. 5 des Urteils des Mietgerichts Dielsdorf vom 12. Dezember 2025 (Geschäfts-Nr. MJ250008) aufzuheben und durch folgende Fassung zu ersetzen:

Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das vorliegende Verfahren sowie das obergerichtliche Verfahren NG250005-O eine Parteientschädigung in Höhe von insgesamt CHF 1'739.- (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1–27). Der mit Verfügung vom 20. März 2026 einverlangte Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 9, 10 und 11). Mit Verfügung vom 9. April 2026 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 12). Mit Eingabe vom 6. Mai 2026 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf eine Beschwerdeantwort und eigene Anträge (act. 14). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Die Beschwerdeführerin ficht die vorinstanzliche Verteilung der Prozesskosten an. In Anwendung von Art. 110 ZPO ist die Beschwerde – unabhängig vom Streitwert – das zulässige Rechtsmittel. Die Beschwerde ist mit Anträgen versehen sowie begründet im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO bei der Kammer als zuständige Rechtsmittelinstanz eingereicht worden. Als Beschwerdegünde können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.

2.1 In Bezug auf die Parteientschädigung führt die Beschwerdeführerin zunächst aus, die Vorinstanz habe nicht substantiiert, wie die von ihr festgesetzte (reduzierte) Parteientschädigung in Höhe von Fr. 5'100.– (inkl. MwSt.) berechnet worden sei. Die Höhe der von der Vorinstanz berechneten vollen Parteientschädigung – als Ausgangslage für die anschliessende ausgangsgemässe Verteilung – ergebe sich höchstens im Sinne einer Rückrechnung des festgesetzten, geschuldeten Betrags anhand der Festsetzung des Verhältnisses zwischen Obsiegen und Unterliegen. Gehe die Vorinstanz (zu Unrecht) davon aus, dass die Beschwerdeführerin zu einem Drittel obsiege bzw. zu zwei Dritteln unterliege, entspreche die festgesetzte, reduzierte Parteientschädigung folglich einem Drittel der vollen Parteientschädigung. Gestützt auf den festgesetzten Betrag der geschuldeten Parteientschädigung in Höhe von Fr. 5'100.– (inkl. MwSt.) folge, dass die Vorinstanz die volle Parteientschädigung für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren folglich auf insgesamt Fr. 15'300.– (inkl. MwSt.) festgesetzt habe. Damit habe die Vorinstanz § 4 AnwGebV verletzt. Für das erstinstanzliche Verfahren sei von einer streitwertabhängigen, vollen Parteientschädigung in Höhe von Fr. 7'100.– auszugehen. Selbst wenn die vom Obergericht für das zweitinstanzliche Verfahren festgesetzte volle Parteientschädigung von Fr. 5'320.– addiert werde, liege die volle Parteientschädigung für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren noch immer erst bei maximal Fr. 12'420.– (inkl. MwSt.; act. 2 Rz. 14 ff.).

2.2 Die Vorinstanz führte aus, die Beschwerdeführerin sei antragsgemäss zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen, die sich nach dem Streitwert richte und ausgangsgemäss zu reduzieren sei (Art. 106 Abs. 1 ZPO sowie § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 9 AnwGebV). Dementsprechend sei die Parteientschädigung auf Fr. 5'100.– (inkl. MwSt.) festzusetzen (act. 3 E. Ziff. IV. 3.).

2.3 Die Grundgebühr der Parteientschädigung nach § 4 Abs. 1 AnwGebV beträgt beim gestützt durch das obergerichtliche Verfahren festgelegten unbestrittenen Streitwert von Fr. 51'087.– total Fr. 7'098.– (gerundet Fr. 7'100.–), nämlich Fr. 6'100.– zzgl. 9 % des Fr. 40'000.– übersteigenden Streitwerts (vgl. act. 7/25

E. 7.2). Der Beschwerdeführerin ist zuzustimmen, dass sich dem angefochtenen Urteil keine Begründung für eine allfällige Erhöhung der Parteientschädigung entnehmen lässt (vgl. act. 3; act. 2 Rz. 18). Auszugehen ist damit von einer vollen Parteientschädigung in Höhe von Fr. 7'100.– für das vorinstanzliche Verfahren. Dazu kommt die mit Urteil vom 18. August 2025 für das zweitinstanzliche Verfahren festgesetzte Parteientschädigung von Fr. 5'320.– (vgl. act. 7/25 Dispositiv-Ziffer 5). Somit beträgt die Höhe der maximalen vollen Parteientschädigung in Übereinstimmung mit der Beschwerdeführerin Fr. 12'420.– (inkl. MwSt.).

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin rügt weiter zusammengefasst, die vorinstanzliche Prozesskostenaufgabe basiere auf einer mathematisch falschen Berechnung des Verhältnisses zwischen Obsiegen und Unterliegen. Die Vorinstanz sei bei ihrer erneuten Entscheidung zufolge der Rückweisung an das Dispositiv des oberen Gerichts gebunden. Es könnten ihr maximal 57 % der Prozesskosten auferlegt werden (act. 2 Rz. 22 ff.).

3.2 Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin obsiege dahingehend, dass die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachte Mietzinserhöhung vom 23. August 2022 im Umfang von Fr. 366.35 (Differenz des Nettomietzinses gemäss Mietvertrag vom 8. März 2018 und des im Nachtrag vom 23. August 2022 festgelegten Nettomietzinses von Fr. 2'034.45) und damit vollumfänglich als nichtig beurteilt werde. Die Beschwerdeführerin unterliege (im Zusammenhang mit der verlangten Herabsetzung) indes im Umfang von Fr. 851.45 (Differenz des im Nachtrag vom 23. August 2022 festgelegten Nettomietzinses von Fr. 2'034.45 zum von der Beschwerdeführerin zuletzt geforderten Maximal-Nettomietzins von Fr. 1'183.– [recte]). Bei dieser Ausgangslage unterliege die Beschwerdeführerin circa zu 2/3 und die Beschwerdegegnerin circa zu 1/3 (act. 3 E. Ziff. IV. 2.).

3.3 Nach Art. 106 Abs. 2 ZPO werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt hat. Massgebend für die Festlegung der Prozesskosten ist gemäss § 4 Abs. 1 GebV OG der Streitwert. In Übereinstimmung mit dem Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich

vom 18. August 2025 (NG250005-O) ist die Vorinstanz von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 51'087.– ausgegangen (act. 3 E. Ziff. IV. 1.; act. 7/25 E. 7.2). Dieser ergibt sich aus der fünfjährigen Mietzinsdifferenz zwischen der Erhöhung des Mietzinses auf Fr. 2'034.45 und der von der Beschwerdeführerin beantragten Mietzinszinsherabsetzung auf Fr. 1'183.–, was einer Differenz von Fr. 851.45 entspricht (act. 7/25 E. 7.2). Die Beschwerdeführerin obsiegte unbestritten im Umfang von Fr. 366.35. Sie kann deshalb bei einem Streitwertrahmen von Fr. 851.45 nur mit Fr. 485.10 unterliegen. Andernfalls würde der Streitwert Fr. 1'217.80 für die Dauer von fünf Jahren und damit Fr. 73'068.– betragen. Der Streitwert wäre damit höher als der durch das Obergericht des Kantons Zürich verbindlich festgelegte Streitwert. Fr. 485.10 entspricht zudem, worauf die Beschwerdeführerin hinweist (vgl. act. 2 Rz. 27), auch der Differenz zwischen dem bisherigen Mietzins von Fr. 1'668.10 (vgl. act. 7/25 E. 3.3) und dem durch die Beschwerdeführerin geltend gemachten Mietzins von Fr. 1'183.–.

3.4 Bei einem Streitwertrahmen von Fr. 851.45 obsiegt die Beschwerdeführerin im Umfang von Fr. 366.35 und damit zu rund 43 % und unterliegt im Umfang von Fr. 485.10 und damit zu rund 57 %. Der Beschwerdeführerin ist damit zuzustimmen, dass ihr maximal 57 % der Prozesskosten auferlegt werden können. Die Höhe der Gerichtskosten ist nicht bestritten und beträgt insgesamt Fr. 9'870.– (Fr. 5'640.– für das vorinstanzliche Verfahren und Fr. 4'230.– für das zweitinstanzliche Verfahren). Auf die Beschwerdeführerin entfallen davon 57 % und damit gerundet Fr. 5'626.– und auf die Beschwerdegegnerin 43 % und damit gerundet Fr. 4'244.–. In Bezug auf die Parteientschädigung schuldet die Beschwerdeführerin somit eine Parteientschädigung von 14 % der maximal möglichen Parteientschädigung von Fr. 12'420.– (vgl. dazu vorstehend E. Ziff. II. 2.3) und damit gerundet Fr. 1'739.– (inkl. MwSt.).

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 107 ZPO die Kosten einzig (und falsch) nach Obsiegen und Unterliegen verteilt. Keine Berücksichtigung habe die Tatsache gefunden, dass der erste materielle Endentscheid der Vorinstanz vom 15. Oktober 2024 mit Urteil des Oberge-

richts des Kantons Zürich vom 18. August 2025 aufgehoben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen worden sei. Auch wenn das Obergericht des Kantons Zürich die Verteilung der Prozesskosten gestützt auf Art. 104 Abs. 4 ZPO der Vorinstanz überlassen habe und auch im Fall eines Rückweisungsentscheids die Prozesskostenverteilung durch die Vorinstanz grundsätzlich vom definitiven Ausgang des Verfahrens abhängig sei, hätte es sich der Vorinstanz vorliegend geradezu aufgedrängt, bei der Kostenaufgabe ihr pflichtgemässes Ermessen gemäss Art. 107 ZPO walten zu lassen, zumal sie nicht nur über die erstinstanzlichen, sondern auch die zweitinstanzlichen Kosten zu entscheiden gehabt habe (act. 2 Rz. 32 ff.).

4.2 Wird die Verlegung der Kosten des Rechtsmittelverfahrens der Vorinstanz überlassen, berücksichtigt sie im Rahmen des für die Kostenverteilung grundsätzlich geltenden Unterliegerprinzips (Art. 106 Abs. 1 ZPO) den Prozessausgang in der Sache und nicht denjenigen in jenem Rechtsmittelverfahren, ansonsten die Regelung von Art. 104 Abs. 4 ZPO überhaupt keinen Sinn ergeben würde. Bezogen auf das Rechtsmittelverfahren wird das Unterliegerprinzip mithin relativiert: Es ist nicht massgebend, welche Partei mit ihren Rechtsmittelanträgen, sondern welche Partei später mit ihren ursprünglichen Begehren in der Sache obsiegt. In Bezug auf das Gesamtverfahren wird jedoch dem Unterliegerprinzip zum Durchbruch verholfen, indem für die Kostenverteilung nicht massgebend ist, wie über einzelne Angriffs- oder Verteidigungsmittel entschieden wurde, sondern nur, wie das Gesamtergebnis ausfällt (vgl. BGE 148 III 182 E. 3.2; BGer 4A_171/2020 vom 28. August 2020 E. 7.2; BGer 4A_364/2013 vom 5. März 2014 E. 15.4; BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, 4. A. 2024, Art. 104 N. 18).

4.3 Vorliegend hat das Obergericht des Kantons Zürich die Prozesskostenverteilung gemäss Art. 104 Abs. 4 ZPO im Urteil vom 18. August 2025 der Vorinstanz überlassen (vgl. act. 7/25 Dispositiv-Ziffer 6). Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die Kosten nach dem Ausgang des Gesamtergebnisses verteilt hat. Art. 107 ZPO ist nicht verletzt.

5. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als (in den Eventualanträgen) begründet und ist entsprechend gutzuheissen. Die Gerichtskosten in der

Höhe von insgesamt Fr. 9'870.– sind im Umfang von Fr. 5'626.– der Beschwerdeführerin und im Umfang von Fr. 4'244.– der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Der Anteil der Beschwerdeführerin ist mit den von ihr geleisteten Prozesskostenvorschüssen von insgesamt Fr. 5'950.– zu verrechnen. Der Überschuss von Fr. 324.– ist unter dem Verrechnungsvorbehalts des Staats der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. Weiter ist die Beschwerdeführerin zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in Höhe von insgesamt Fr. 1'739.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1.

1.1 Art. 106 Abs. 1 ZPO stellt den Grundsatz auf, dass die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt werden. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Zur Bestimmung des teilweisen Obsiegens und Unterliegens sind die Eventualbegehren (Fr. 4'315.–) zu den Hauptbegehren (Fr. 6'745.–), ins Verhältnis zu setzen. Demnach obsiegt die Beschwerdeführerin zu 2/3 bzw. unterliegt zu 1/3. Es rechtfertigt sich daher der Beschwerdeführerin Prozesskosten im Umfang von 1/3 aufzuerlegen.

1.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung orientiert sich das Obsiegen und Unterliegen einer Partei im Prozess einzig am Rechtsbegehren der beschwerdeführenden Partei, wobei massgeblich ist, ob und in welchem Umfang das ergriffene Rechtsmittel eine Änderung des vorinstanzlichen Entscheids zu bewirken vermag, und zwar ohne Rücksicht auf die Anträge der Gegenpartei. Dies gilt selbst dann, wenn die Gegenpartei auf eine Stellungnahme verzichtet hat, verliert sie dadurch ihre Parteistellung im Prozess doch nicht und trägt deshalb auch das Prozess- und Kostenrisiko mit (OGer ZH PQ250017 vom 7. Juli 2025 E. Ziff. III. 1.; OGer ZH PD190018 vom 18. März 2020 E. Ziff. III. 2. mit diversen weiteren Hinweisen auf höchstrichterliche Rechtsprechung; SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, Rz. 1564 mit weiteren Hinweisen). Eine Ausnahme davon rechtfertigt sich nach der konstanten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann,

wenn ein gravierender, vom Rechtsmittelbeklagten nicht mitverschuldeter Verfahrensfehler (eine sogenannte Justizpanne) zur Gutheissung des Rechtsmittels führt und der Rechtsmittelbeklagte entweder die Gutheissung des Rechtsmittels beantragt oder gar keine Anträge gestellt hat (vgl. BGer 5A_280/2018 vom 21. September 2018 E. 7, mit Verweis auf BGer 5A_61/2012 vom 23. März 2012 E. 4 sowie BGer 5A_845/2016 vom 2. März 2018 E. 3.2). Nach den vorstehenden Erwägungen kann vorliegend von einer Justizpanne im Sinne eines gravierenden Verfahrensfehlers nicht die Rede sein. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise zu erfolgende Kostenüberbindung zulasten der Staatskasse gestützt auf Art. 107 Abs. 2 ZPO sind nicht erfüllt (vgl. auch OGer ZH PQ250017 vom 7. Juli 2025 E. Ziff. III. 1.; OGer ZH LY190025 vom 4. Oktober 2019 E. 5.2. anders im Ergebnis OGer ZH LC200010 vom 15. Juni 2020 E. 2. und 9.1., wo von qualifiziertem Verfahrensfehler ausgegangen wurde und bewusstem Abstandnehmen der rechtsmittelbeklagten Partei). Die Beschwerdegegnerin ist damit kostenpflichtig. Ihr sind im Sinne vorstehender Erwägung 2/3 der Prozesskosten aufzuerlegen.

2. Ausgehend von einem Streitwert basierend auf den Hauptbegehren von Fr. 6'745.– (Fr. 1'645.– plus Fr. 5'100.–; vgl. act. 9) 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. 1'294.– festzusetzen. Der Beschwerdeführerin sind davon, wie aufgezeigt (vgl. E. Ziff. III. 1.), 1/3 und damit Fr. 431.– und der Beschwerdegegnerin 2/3 und damit Fr. 863.– aufzuerlegen. Die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten des Beschwerdeverfahrens werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Mehrbetrag (Fr. 863.–) wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs. Für die der Beschwerdegegnerin auferlegten Fr. 863.– wird die Obergerichtskasse der Beschwerdegegnerin Rechnung stellen. Die Parteientschädigung ist ausgehend vom Streitwert der Hauptbegehren und in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a und lit. c–e, § 4 Abs. 1–2, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1–2 AnwGebV OG auf Fr. 1'785.– (inkl. MwSt.) festzusetzen. Der Beschwerdeführerin ist infolge ihres teilweisen Obsiegens eine Parteientschädigung von 1/3 von Fr. 1'785.– (inkl. MwSt.) und damit Fr. 595.– (inkl. MwSt.) zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden Dispositiv-Ziffern 4 und 5 des Urteils des Bezirksgerichts Dielsdorf, Mietgericht, vom 12. Dezember 2025 (MJ250008-D) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
 - "4. Die Gerichtskosten werden im Umfang von Fr. 5'626.– der Klägerin und im Umfang von Fr. 4'244.– der Beklagten auferlegt. Der Anteil der Klägerin wird mit den von ihr geleisteten Prozesskostenvorschüssen von insgesamt Fr. 5'950.– verrechnet. Der Überschuss in Höhe von Fr. 324.– wird der Klägerin, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs, zurückerstattet.
 5. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das vorliegende Verfahren sowie das obergerichtliche Verfahren NG250005-O eine Parteientschädigung in Höhe von insgesamt Fr. 1'739.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen."
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'294.– festgesetzt und im Betrag von Fr. 431.– der Beschwerdeführerin und im Betrag von Fr. 863.– der Beschwerdegegnerin auferlegt.
3. Der der Beschwerdeführerin auferlegte Anteil der Entscheidgebühr von Fr. 431.– werden aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Im Mehrbetrag (Fr. 863.–) wird der Beschwerdeführerin der Kostenvorschuss zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.
4. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 595.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und an das Bezirksgericht Dielsdorf, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.
6. 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Klaus

versandt am: