

Kostenrisiko bei Mieterausweisung

Blog 01 | April 2020

Das kantonale Zivilprozessrecht wurde per Ende 2010 aufgehoben. Trotzdem hat das Bezirksgericht Zürich an einer nicht mehr gesetzmässigen Praxis festgehalten und das Kostenrisiko auf die obsiegende Partei überwältzt. Das Obergericht¹ hat die Beschwerde von RA Daniel Burkard gutgeheissen und hält fest: Das Inkassorisiko trägt der Staat, sofern die Gerichtskosten nicht mit Kostenvorschüssen verrechnet werden können.

Hintergrund der beiden Gerichtsurteile war ein Ausweisungsbegehren gegen eine Mieterin. Diese weigerte sich lange auszuziehen. Der Auszug erfolgte erst nachdem die Angelegenheit rechtshängig wurde. Das Ausweisungsbegehren wurde daraufhin wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Anlass zur Beschwerde gab nun nicht etwa die Abschreibung, sondern vielmehr die vom Bezirksgericht Zürich verfügte Kostenfolgen: Die Gerichtskosten wurden der Mieterin auferlegt, jedoch unter solidarischer Haftbarkeit der (obsiegenden) Vermieterin. Damit wurde der Vermieterin gleichsam das Inkassorisiko auferlegt.

Bei Zivilprozessen ist es nicht ungewöhnlich, dass die Kostenrisiken unter den Parteien verteilt werden und nicht etwa der Staat in eine Haftung tritt. Aus diesem Grund wird zu Beginn des Verfahrens vom Kläger meist ein Kostenvorschuss verlangt. Gemäss der eidgenössischen Zivilprozessordnung (ZPO) können die Gerichtskosten anschliessend mit den tatsächlich geleisteten Vorschüssen verrechnet und der Fehlbetrag durch die entschädigungsberechtigte Partei (hier die Vermieterin) von der kostenpflichtigen Partei (hier die Mieterin) zurückgefordert werden.

Ausgangslage in diesem Prozess: Von der Klägerin (der Vermieterin) wurde kein Kostenvorschuss

verlangt – folglich konnten auch keine Gerichtskosten verrechnet werden. Der Fehlbetrag der Verrechnung, welcher von der Mieterin nachgefordert werden konnte, umfasste also die gesamten Gerichtskosten.

Das Bezirksgericht hatte jedoch die Tatsache, dass keine Vorschüsse geleistet wurden und damit auch keine Vorschüsse verrechnet werden konnten, schlichtweg ignoriert. Begründet hat es seine Entscheidung mit einer Praxis, die noch auf kantonale ZPO/ZH zurückzuführen ist. Diese Begründung ist veraltet und wurde auch bereits in einem früheren Entscheid des Obergerichts für nicht mehr gesetzeskonform erklärt.

Im Ergebnis konnte die Vermieterin mittels Beschwerde erhebliche Kostenrisiken abwenden, die sie sonst wegen einer Mieterin, die zuerst die Miete nicht bezahlte, damit ein Gerichtsverfahren verursachte und anschliessend nicht einmal vor Gericht erschien, zu tragen gehabt hätte. Und ergänzend noch dies: Das Verfahren wurde durch RA Burkard so geführt, dass die Anwaltskosten der Vermieterin keinen wirtschaftlichen Nachteil eingebracht haben.

Seidel & Partner

Eichstrasse 1, CH-8142 Uitikon

Zusatzadresse: Balz Zimmermann-Strasse 7, CH-8302 Kloten

Postadresse: Postfach, CH-8058 Zürich-Flughafen

T +41 44 590 20 12 | info@seidelpartner.ch | www.seidelpartner.ch

¹ Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 27. Juni 2019 (PF190023-O/U)