

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG140001-O/U2

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi so-  
wie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

## Urteil vom 13. April 2015

in Sachen

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

Klägerin und Berufungsklägerin,

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

gegen

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

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend

### **Kündigungsschutz / Rückweisung / Kosten- und Entschädigungsfolgen**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 19.  
Dezember 2013 (MB120003)

Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 24. Juni  
2014 (NG140001)

Rückweisungsentscheid des Schweiz. Bundesgerichtes vom 20. Januar 2015  
(4A\_482/2014)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte) vermietete der Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) mit Mietvertrag vom 31. Mai 1994 eine 5 ½-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_strasse ... in ... D.\_\_\_\_\_ (act. 13/1/1).

2. Mit amtlichem Formular vom 25. Mai 2012 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis mit der Klägerin auf den 30. November 2012. Zur Begründung verwies die Beklagte auf ihre Absicht, die Liegenschaft zu verkaufen, da sich wirtschaftlich und vermietungstechnisch eine umfassende Renovation des Mietobjekts aufdränge, mit welcher sie sich nicht mehr belasten wolle (act. 13/22-23).

3. Die Klägerin focht die Kündigung vom 25. Mai 2012 am 25. Oktober 2012, mit Einreichung der Klagebewilligung vom 14. September 2012, vor der Vorinstanz an (act. 1, 2). Gegen das abweisende erstinstanzliche Urteil vom 19. Dezember 2013 (act. 39) erhob die Klägerin mit Eingabe vom 14. Februar 2014 (act. 40) Berufung an die II. Zivilkammer, welche die streitgegenständliche Kündigung mit Urteil vom 24. Juni 2014 ebenfalls schützte, das Urteil vom 19. Dezember 2013 bestätigte und die Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin abwies (act. 52).

4. Mit Urteil vom 20. Januar 2015 hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Klägerin gegen das Urteil der Kammer vom 24. Juni 2014 gut, hob das Urteil auf und erklärte die Kündigung vom 25. Mai 2012 für ungültig. Gleichzeitig wies das Bundesgericht die Sache zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die II. Zivilkammer zurück (act. 56).

5. Mit Verfügung vom 13. Februar 2015 wurde den Parteien je eine Frist von 14 Tagen angesetzt, um zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Stellung zu nehmen (act. 57). Die Klägerin erstattete die Stellungnahme

innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 18. März 2015 und stellte die folgenden Anträge (act. 61):

- "1. Es seien die Gerichtskosten im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirkes Meilen und vor dem zweitinstanzlichen Verfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vollumfänglich der Beklagten/Berufungsbeklagten zu überbinden;
2. Es sei die Beklagte/Berufungsbeklagte zu verpflichten, der Klägerin/Berufungsklägerin die im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirkes Meilen und die im zweitinstanzlichen Verfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, geleistete Entscheidunggebühren von je Fr. 8'000.00 zu ersetzen;
3. Es sei die Beklagte/Berufungsbeklagte zu verpflichten, der Klägerin/Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirkes Meilen und für das zweitinstanzliche Verfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, je eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen."

6. Die Beklagte verzichtete auf die Einreichung einer Stellungnahme. Die Stellungnahme der Klägerin wurde der Beklagten zugestellt (act. 62). Damit erweist sich das Verfahren über die Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen als spruchreif.

## II.

1. In den Erwägungen zum Urteil vom 24. Juni 2014 wies die Kammer darauf hin, sowohl die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens als auch jene des Berufungsverfahrens seien der unterliegenden Klägerin aufzuerlegen und die Klägerin werde für beide kantonalen Instanzen entschädigungspflichtig (act. 52 S. 16).

2. Nach dem für die Kammer bindenden Entscheid des Bundesgerichts ist nunmehr die Beklagte als vollumfänglich unterliegende Partei zu betrachten, da die Klage der Klägerin im Hauptstandpunkt geschützt wurde (act. 56). Die Beklagte wird daher für beide kantonalen Instanzen kosten- und entschädigungspflichtig.

3. Was die Festsetzung der erst- und zweitinstanzlichen Entscheidgebühr angeht, wurden keine Gründe für ein Abweichen vom Urteil vom 24. Juni 2014 geltend gemacht. Solche Gründe sind auch nicht ersichtlich. Die Gerichtskosten für das erstinstanzliche Verfahren von Fr. 8'000.00 gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils der Vorinstanz vom 19. Dezember 2013 (act. 39) sind daher erneut zu bestätigen. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist aus den in den Erwägungen zum Urteil vom 24. Juni 2014 aufgezeigten Gründen (act. 52 S. 16), die auch heute noch Geltung beanspruchen, auf Fr. 8'000.00 festzusetzen.

Die Beklagte ist deshalb in Gutheissung des eingangs aufgezeigten Antrags zu verpflichten, der Klägerin die im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren bezahlten Kostenvorschüsse im Betrag von je Fr. 8'000.00 zu ersetzen.

4. / 4.1 Zu entscheiden bleibt über die Höhe der Prozessentschädigung, welche die Beklagte der Klägerin für das Verfahren vor den kantonalen Instanzen zu bezahlen hat. Der Klägerin ist insoweit zuzustimmen, als sie für beide Instanzen von einem Streitwert von rund Fr. 195'000.00 ausgeht und daraus eine ordentliche Anwaltsgebühr von je Fr. 15'700.00 errechnet (§ 4 der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010, AnwGebV; vgl. act. 61 S. 4 sowie act. 52 S. 16).

4.2 Weiter macht die Klägerin geltend, für eine Ermässigung der Grundgebühr nach § 4 Abs. 2 AnwGebV gebe es keine Veranlassung. Der Prozess sei umfangreich gewesen und hätte diverse rechtliche und tatsächliche Abklärungen erfordert. Mit der Frage, ab welchem Zeitpunkt der zeitliche Kündigungsschutz nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR beginne, habe sich eine Frage gestellt, welche vom Bundesgericht bisher nicht entschieden worden sei. Ferner rechtfertige sich auch nach § 4 Abs. 3 AnwGebV keine Reduktion der Grundgebühr. Zwar könne nach dieser Bestimmung die Anwaltsgebühr bei wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen gemäss Art. 92 ZPO bis um die Hälfte ermässigt werden. In einem Verfahren über die Gültigkeit einer Kündigung sei eine solche Reduktion jedoch nicht gerechtfertigt. Sie könnte allenfalls vertreten werden, wenn der Streitwert gemäss Art. 92 Abs. 2 ZPO nach dem zwanzigfachen Wert der jährlichen Nutzung berechnet würde. Da sich der Streitwert im Kündigungsschutzverfahren aber

nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur an der dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 li. e OR orientiere, sei eine nochmalige Reduktion abzulehnen (act. 61 S. 4 f.).

Dem ist nicht zu folgen. Dass der Streitwert im Kündigungsschutzverfahren nicht nach Art. 92 Abs. 2 ZPO auf Basis des zwanzigfachen jährlichen Mietzinses berechnet wird, ist der Sache nach angemessen. Die Praxis, welche den Streitwert nach den Mietzinsen bis zum nächsten Kündigungstermin nach Ablauf der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 li. e OR bemisst, führt in der Regel bereits zu eher hohen Streitwerten (vgl. OGer ZH PD140005 vom 4. August 2014, E. 4.2.1). Die Berechnung erfolgt nämlich gemäss der Regel von Art. 92 Abs. 1 ZPO. § 4 Abs. 3 der AnwGebV knüpft daran an und differenziert nicht danach, ob der Streitwert nach Abs. 1 oder Abs. 2 von Art. 92 ZPO berechnet wird, und das mit Fug. Es soll verhindert werden, dass dort, wo wiederkehrende Leistungen oder Nutzungen den Streitwert bestimmen, bei den Prozesskosten übermässig hohe Grundlagen der Gebührenansätze gegeben sind. Die Prozesskosten umfassen gemäss Art. 95 Abs. 1 ZPO die Parteientschädigung und die Gerichtskosten. Die kantonalen Regelungen knüpfen an diese bundesrechtliche Terminologie an und sehen daher eine § 4 Abs. 3 AnwGebV analoge Regelung für die Bemessung der Gerichtsgebühren in § 4 Abs. 3 GebV OG vor. Das gebietet eine analoge Bemessung von Entscheidgebühren und Parteienentschädigung bei der Streitwertberechnung als Grundlage. Und es ist sachlich gesehen auch nichts Stichhaltiges erkennbar, was eine unterschiedliche Streitwertberechnung bei den Gerichts- und Anwaltstarifen rechtfertigen könnte. Die Klägerin vermag denn auch nur folgerichtig nichts Entsprechendes darzutun. Im Übrigen regeln die § 4 ff. AnwGebV die weiteren Bemessungsgründe in Konkretisierung der Grundsätze des § 2 AnwGebV. Massgebend bleibt demnach die Berücksichtigung des § 4 Abs. 3 AnwGebV.

4.3 Weitere Argumente, die für ein Abweichen von der Bemessung der Parteientschädigung gemäss den Urteilen vom 24. Juni 2014 und 19. Dezember 2013 (act. 39, 52) sprechen würden, hat die Klägerin nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Daher ist die Parteientschädigung für das erstinstanzliche

Verfahren nach wie vor auf Fr. 9'950.00 festzusetzen und diejenige für das zweitinstanzliche Verfahren auf Fr. 7'500.00. Die Verantwortung des Rechtsvertreters, der notwendige Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Falls sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht werden damit angemessen berücksichtigt. Die zusätzliche Stellungnahme im Berufungsverfahren (zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen, act. 61) rechtfertigt einen Zuschlag nach § 11 Abs. 2 AnwGebV in der Höhe von Fr. 600.00.

Zu den Parteientschädigungen für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren ist antragsgemäss ein Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. act. 52 S. 16).

**Es wird erkannt:**

1. Die Gerichtskosten gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils der Vorinstanz vom 19. Dezember 2013 (MB120003-G) werden bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 8'000.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten beider Instanzen werden der Beklagten und Berufungsbeklagten auferlegt.
4. Die Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Klägerin und Berufungsklägerin die im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen und die im vorliegenden Berufungsverfahren geleisteten Kostenvorschüsse im Umfang von je Fr. 8'000.00 zu ersetzen.
5. Die Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Klägerin und Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen eine Parteientschädigung von Fr. 9'950.00 zuzüglich Fr. 796.00 (8 % Mehrwertsteuer auf Fr. 9'950.00) zu bezahlen.
6. Die Beklagte und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Klägerin und Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'100.00 zuzüglich Fr. 648.00 (8 % Mehrwertsteuer auf Fr. 8'100.00) zu bezahlen.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

8. 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 rund Fr. 195'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. T. Engler

versandt am: