

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD150023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

## Urteil vom 29. Januar 2016

in Sachen

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

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

Klägerinnen und Beschwerdeführerinnen,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_ -Stiftung,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D.\_\_\_\_\_ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

### betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Beschwerde gegen einen Beschluss des Kollegialgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 1. Oktober 2015 (MB140006)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Die Klägerinnen und Beschwerdeführerinnen (nachfolgend Beschwerdeführerinnen) waren seit dem 1. Oktober 2007 Mieterinnen einer 5-Zimmerwohnung der Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) an der E.\_\_\_\_-Strasse ... in Zürich (act. 3/1). Später mieteten sie einen Bastelraum in derselben Liegenschaft dazu (act. 3/2). Die Beschwerdegegnerin kündigte den Beschwerdeführerinnen die Mietverhältnisse über Wohnung und Bastelraum zunächst mit amtlichem Formular vom 18. März 2013 auf den 30. September 2013 und vorsorglich – für den Fall, dass die bereits ausgesprochenen Kündigungen als ungültig oder missbräuchlich erachtet würden – mit amtlichen Formular vom 18. Oktober 2013 erneut ausserordentlich auf den 31. Januar 2014 (act. 3/10/1 und 3/10/3).

2. Mit Eingabe vom 20. März 2014 reichten die Beschwerdeführerinnen beim Mietgericht Zürich Klage betreffend Ungültigerklärung der ausserordentlichen Kündigungen vom 18. Oktober 2013 ein (act. 1). Um dieses vorinstanzliche Verfahren (Geschäfts-Nr. MB140006) geht es vorliegend.

Im parallel geführten Kündigungsschutzverfahren betreffend die Kündigungen vom 18. März 2013 (Geschäfts-Nr. MB130013) kam das Mietgericht Zürich mit Urteil vom 27. Oktober 2014 zum Schluss, dass diese wirksam und gültig seien. Die Klägerinnen zogen am 29. Dezember 2014 aus den Mietobjekten aus (vgl. act. 63 S. 1; act. 110 S. 7). Demzufolge wurde eine gegen das Urteil vom 27. Oktober 2014 erhobene Berufung vom Obergericht mit Beschluss vom 17. März 2015 mangels Rechtsschutzinteresse als gegenstandslos abgeschrieben, soweit darauf eingetreten wurde (Geschäfts-Nr. NG140012).

Auch das Verfahren betreffend die Kündigungen vom 18. Oktober 2013 wurde von der Vorinstanz mit Beschluss vom 1. Oktober 2015 aufgrund des nachträglich weggefallenen Rechtsschutzinteresses der Beschwerdeführerinnen als

gegenstandslos abgeschrieben (act. 104 = act. 109 = act. 111). Der Beschluss lautet wie folgt:

1. Das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:  
Fr. 4'000.– ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 0.00 Barauslagen  

---

---

  
Fr. 4'000.– Kosten total
3. Die Gerichtskosten werden den Klägerinnen auferlegt und von ihnen unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 6'500.– bezogen. Der Restbetrag von Fr. 2'500.– wird den Klägerinnen von der Gerichtskasse herausgegeben.
4. Die Klägerinnen werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 4'000.– (zuzüglich 8% MwSt.) zu bezahlen.

3. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2015 (Datum Poststempel: 26. Oktober 2015) erhoben die Beschwerdeführerinnen fristgerecht Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Abschreibungsbeschluss (act. 110, act. 105/6). Mit Verfügung vom 28. Oktober 2015 wurde ihnen Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 113). Dieser ging rechtzeitig ein (act. 114, 115). Die vorinstanzlichen Akten (Geschäfts-Nr. MB140006) wurden beigezogen (act. 1-107). Die Sache erweist sich in sämtlichen Belangen als spruchreif.

## II.

1. Die Beschwerdeführerinnen beantragen im Hauptstandpunkt die Aufhebung der Dispositivziffern 2-4 des vorinstanzlichen Beschlusses unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin (act. 110 S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 1).

2.1 In Bezug auf die Höhe der Gerichtsgebühr rügen die Beschwerdeführerinnen einerseits, dass die Vorinstanz einen übersetzten Streitwert angenommen habe. Wenn wie vorliegend das Mietobjekt bereits verlassen worden sei, d.h. ein

Verbleib darin nicht infrage käme, dürfe die dreijährige Sperrfrist nicht eingerechnet werden. Der Streitwert setze sich vielmehr zusammen aus den ihnen auferlegten Gerichtskosten und Parteientschädigungen von insgesamt Fr. 8'320.–, einer Spesenentschädigung von Fr. 300.– sowie der Schlussrechnung ihres Anwaltes im Umfang von Fr. 11'425.20 (act. 110 S. 17 f.; vgl. auch act. 110 S. 3, Rechtsbegehren Ziff. 4). Andererseits machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass die Vorinstanz zu Unrecht die Kosten aus dem Ausstandsverfahren (Geschäfts-Nr. BV150007) mitberücksichtigt habe, was zu einer Reduktion der Gerichtsgebühr um Fr. 2'000.– führe (act. 110 S. 24 f.; vgl. auch act. 110 S. 3, Rechtsbegehren Ziff. 7).

2.2 Die Höhe von Entscheidgebühren richtet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG). Grundlage für die Bemessung der Gebühr in Zivilprozessen bilden § 2 Abs. 1 GebV OG (allgemeine Kriterien) sowie die §§ 4 ff. GebV OG (Bemessung der Gebühr im Einzelfall). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist zunächst anhand des Streitwertes des Verfahrens die ordentliche Grundgebühr festzulegen (§ 4 Abs. 1 GebV OG).

2.3 Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 119'328.– aus, den sie nach dem Bruttomietzins ab dem strittigen Kündigungszeitpunkt bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist berechnete (act. 109 S. 13). Beim Streit um die Gültigkeit einer Kündigung, wie er von den Beschwerdeführerinnen anhängig gemacht wurde, entspricht der Streitwert nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene als ungültig erweisen. Und dies bedeutet eine Berücksichtigung der Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR (BGE 137 III 289 E. 1.1). Dass das Verfahren vorliegend ohne Endentscheid in der Sache zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben wurde, ändert an der Berechnungsmethode des Streitwertes (insbesondere der Einrechnung der Sperrfrist) nichts. Auf die Aufstellung der Beschwerdeführerinnen kann allein schon deshalb nicht abgestellt werden, weil sich der Streitwert für das Verfahren vor einer Instanz nach dem jeweiligen Rechtsbegehren richtet (Art. 91

Abs. 1 ZPO). Und dieses betraf vor der Vorinstanz den Kündigungsschutz. Erst vor der hiesigen Rechtsmittelinstanz, wo (im Hauptbegehren) die Kosten- und Entschädigungsregelung angefochten wird, sind somit die erstinstanzlichen Gerichtskosten und Parteientschädigungen für den Streitwert massgeblich, wie es in der Kostenvorschussverfügung vom 28. Oktober 2015 überdies erläutert wurde (act. 113).

2.4 Der Streitwert ist aber immer nur Ausgangspunkt bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr; daneben fallen der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls entscheidend ins Gewicht (§ 2 Abs. 1 GebV OG). In Anwendung der einzelfallspezifischen Kriterien von § 7 und § 10 Abs. 1 GebV OG reduzierte die Vorinstanz die ordentliche Gerichtsgebühr von rund Fr. 9'500.– um zwei Drittel, weil es sich um ein Kündigungsschutzverfahren handelte und nochmals um die Hälfte aufgrund der Verfahrenserledigung ohne Anspruchsprüfung. Die so ermittelte Gebühr von nicht ganz Fr. 3'200.– rundete sie schliesslich unter Berücksichtigung der Kosten für das Ausstandsverfahren auf Fr. 4'000.– auf (act. 109 S. 13 f.).

2.5 Nachfolgend ist zu prüfen, ob dieses Vorgehen korrekt war, m.a.W. ob die Vorinstanz das ihr bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr zustehende Rechtsfolgeermessen angemessen angewendet hat.

Die gestützt auf § 4 Abs. 1 GebV OG ermittelte ordentliche Grundgebühr kann in einem ersten Schritt unter Berücksichtigung des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls ermässigt oder um bis zu einem Drittel, in Ausnahmefällen bis auf das Doppelte, erhöht werden (§ 4 Abs. 2 GebV OG). Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass das Verfahren nach Eingang des Kostenvorschusses eine Zeitlang aufgrund des parallel geführten Verfahrens betreffend die Kündigungen vom 18. März 2013 sistiert war. Dennoch verursachten die Beschwerdeführerinnen dem Gericht mit unaufgefordert eingereichten Eingaben (vgl. act. 42; act. 100), Änderungen und Unklarheiten im Vertretungsverhältnis (act. 51, 52, 63, 73) sowie einem Antrag auf Verhandlungverschiebung (act. 59-62) einen nicht zu unterschätzenden Aufwand. Es wurden denn auch neun Präsidialverfügungen getroffen und diverse Schreiben des Mietgerichtspräsidenten fie-

len an. Eine Reduktion aufgrund geringen Zeitaufwands rechtfertigt sich daher nicht. Die in einem zweiten Schritt Anwendung findenden Bemessungskriterien von § 7 lit. a und § 10 Abs. 1 GebV OG flossen sodann korrekterweise in die Berechnung der Vorinstanz ein. Offensichtlich schöpfte sie den vorgesehenen Ermässigungsrahmen bei beiden Bestimmungen maximal aus.

Erhöhend fallen laut Vorinstanz die für das Ausstandsverfahren (Geschäfts-Nr. BV150007) zu veranschlagenden Kosten ins Gewicht (act. 113 S. 13 f.). Mit Beschluss vom 24. Februar 2015 hatte die 1. Abteilung des Bezirksgerichts Zürich über das Ausstandsgesuch der Beschwerdeführerinnen vom 30. Januar 2015 gegen den Mietgerichtspräsidenten und den Leitenden Gerichtsschreiber zu befinden. Das Gesuch wurde abgewiesen, wobei der Entscheid über die Prozesskosten im Sinne von Art. 104 Abs. 1 ZPO dem Endentscheid vorbehalten wurde (act. 78, Dispositivziffern 1-2). Die Einrechnung der betreffenden Kosten im angefochtenen Beschluss ist demzufolge zu Recht erfolgt. Wenn die Beschwerdeführerinnen sinngemäss geltend machen, den Ausstandsentscheid nie erhalten zu haben (act. 110 S. 24), sind sie darauf hinzuweisen, dass sie im Rahmen eines bestehenden Prozessrechtsverhältnisses mit einer gerichtlichen Sendung hätten rechnen müssen, weshalb der Beschluss vom 24. Februar 2015 auch bei fehlender Kenntnisnahme als zugestellt gälte (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die Gebühr für Ausstandsgesuche beträgt gemäss § 9 Abs. 1 GebV OG Fr. 100.– bis Fr. 7'000.–. Das vorliegende Gesuch erwies sich als verspätet und überdies als unzureichend begründet (act. 78 S. 5 f.). Die Begründung der Abweisung war demzufolge ohne grossen Aufwand möglich. Die von der Vorinstanz veranschlagten Fr. 800.– bewegen sich denn auch im unteren Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Spannweite und sind vertretbar.

2.6 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz den Rahmen der gemäss Gebührenverordnung massgeblichen Bestimmungen eingehalten hat. Dennoch erweist sich bei diesem Abschreibungsbeschluss eine Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– als zu hoch. Zwar trägt § 7 lit. a GebV OG eigens dem Umstand Rechnung, dass (u.a.) in Verfahren über die Anfechtung der Kündigung aufgrund der anwendbaren Berechnungsmethode hohe Streitwerte resultieren. Die vorge-

sehene Reduktionsmöglichkeit auf bis zwei Drittel der ordentlichen Gebühr führt regelmässig zu einer befriedigenden Korrekturmöglichkeit, wenn ein Entscheid in der Sache zu fällen ist. Wird das Verfahren indessen wie vorliegend als gegenstandslos abgeschrieben, bietet der Ermässigungsrahmen selbst bei voller Ausschöpfung zu wenig Spielraum nach unten. Daran vermag auch die zusätzliche Reduktionsmöglichkeit von § 10 Abs. 1 GebV OG nichts zu ändern. Unter Berücksichtigung des Verfassungsrang genießenden Äquivalenzprinzips erscheint vorliegend eine Gerichtsgebühr von Fr. 2'500.– als angemessen. Damit werden die Kosten des Ausstandsverfahrens sowie des doch einigermaßen zeitaufwändigen Kündigungsschutzverfahrens bis zum Abschreibungsentscheid angemessen abgedeckt. Es wird aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Parallelbezüge zum anderen Kündigungsschutzverfahren gerade betreffend Aktenstudium und Sachverhaltsermittlung für die Vorinstanz erleichternd ins Gewicht fielen.

3.1 Die Beschwerdeführerinnen beantragen sodann eine Abänderung von Dispositivziffer 3 und eine Auferlegung der Gerichtskosten an die Beschwerdegegnerin, eventualiter an die Staatskasse (act. 110 S. 15).

Zur Begründung bringen sie vor, dass ihre Klage vom 20. März 2014 allein deshalb eingereicht werden müssen, weil die Vorinstanz das parallel geführte Kündigungsschutzverfahren nicht beförderlich behandelt und kein Urteil gefällt habe. Durch die vorsätzliche Rechtsverzögerung und formelle Rechtsverweigerung habe die Vorinstanz das vorliegende Verfahren überhaupt erst notwendig gemacht (act. 110 S. 6, 8, 15). Verursacherin der Kosten sei ausserdem die Beschwerdegegnerin, weil sie während des laufenden Kündigungsschutzverfahrens eine zweite Kündigung nachgeschoben habe (act. 110 S. 16). Als Mieterinnen habe sie im Kündigungsschutzverfahren die Pflicht getroffen, Suchbemühungen für eine andere Wohnung an die Hand zu nehmen. Freiwillig ausgezogen seien sie nicht. Führten die Suchbemühungen aber zum Erfolg, dürfe den Mietern daraus im Zusammenhang mit den Kostenfolgen des Kündigungsschutzverfahrens kein Nachteil erwachsen (act. 110 S. 8 ff.). Die Abwägung der Vorinstanz nach mutmasslichem Obsiegen und Unterliegen im Prozess stehe sodann im Wider-

spruch zum Entscheid des Obergerichts im Parallelverfahren, wonach nicht auf dem Weg über den Kostenentscheid ein materielles Urteil gefällt werden solle (act. 110 S. 14).

3.2 Nach Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO können die Kosten in Verfahren, die als gegenstandslos abgeschrieben werden, nach Ermessen verteilt werden. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, entspricht es der gängigen Praxis im Kanton Zürich, dass die Kosten eines zufolge Auszugs des Mieters gegenstandslos gewordenen Kündigungsschutzverfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und keine Prozessentschädigungen zuzusprechen sind, wenn das Begehren des Mieters nicht ohnehin hätte abgewiesen werden müssen (OGer ZH NM090010 E. 4.1 sowie NG090026 E. 2.1; mp 2000, S. 198; MRA 1/2000 S. 247 ff.). Diese Rechtsprechung berücksichtigt die von den Beschwerdeführerinnen angesprochene eigentümliche Situation, in der sich ein Mieter während des Kündigungsschutzverfahrens befindet. Die Vorinstanz nahm demzufolge korrekterweise aufgrund der Aktenlage eine summarische Prüfung des Begehrens der Beschwerdeführerinnen vor. Ein materielles Urteil wurde damit nicht vorweggenommen, was ohnehin nicht zulässig wäre (vgl. BGer 2C\_237/2009 E. 3.1). Sondern es geht bei der Frage, wer die Prozesskosten zu tragen hat, allein um eine knappe Beurteilung des mutmasslichen Verfahrensausgangs aufgrund der Aktenlage. Lässt sich dieser nicht ohne Weiteres feststellen, ist auf allgemeine zivilprozessuale Kriterien zurückzugreifen, wonach in erster Linie jene Partei kosten- und entschädigungspflichtig wird, die das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat oder bei der die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (BGer 2C\_201/2008 E. 2.3). Dies wurde auch im betreffenden Urteil des Obergerichts, das die Beschwerdeführerinnen zitieren, ausgeführt (OGer NG140012 E. 4).

Die Einschätzung der Vorinstanz, dass die Beschwerdeführerinnen mit ihrem Kündigungsschutzbegehren mutmasslich nicht durchgedrungen wären, ist zu teilen. Eine subsidiäre Kündigung für den Fall, dass sich die erste Kündigung als ungültig erweist, ist zulässig, sofern der Vermieter diesen Willen deutlich zum Ausdruck gebracht hat (BGE 137 III 389 E. 8.4). Letzteres ist vorliegend unbestrit-

tenermassen der Fall (vgl. act. 3/10/1 und 3/10/3). Die Beschwerdeführerinnen erstatteten gegen die Beschwerdegegnerin, ihre Verwaltung, deren Angestellte sowie den Rechtsvertreter im Anschluss an die ordentliche Kündigung vom 13. März 2013 insgesamt drei Strafanzeigen wegen Nötigung etc., die alle von der mit der Untersuchung betrauten Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat nicht anhand genommen wurden (act. 91/2/1, 91/3/1, 91/4/1). Die dagegen erhobenen Beschwerden wurden vom Obergericht abgewiesen und das Bundesgericht ist nicht darauf eingetreten (act. 91/2/2-3, 91/3/2-3, 91/4/2-3). Die Beschwerdeführerinnen weisen darauf hin, dass in allen drei Fällen die Akten zur Überprüfung, ob eine Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325bis StGB vorläge, an die zuständige Übertretungsstrafbehörde überwiesen worden seien. Dort seien sie nach wie vor hängig, weshalb die Vorinstanz fehlerhaft und verfrüht auf ihr Unterliegen geschlossen habe (act. 110 S. 23 f.). Unabhängig vom Ausgang des Übertretungsstrafverfahrens stellen derartige schwerwiegende persönliche Differenzen zwischen den Mietparteien, wie sie hier offensichtlich vorliegen und zu einem unberechtigten Vorwurf der Nötigung führten, ohne Weiteres einen Grund dar, der die Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar macht und eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigt (BSK OR I-WEBER, 6. Aufl., Art. 266g N 5; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Art. 266g N 15). Insofern erfolgt auch der Vorwurf der Beschwerdeführerinnen, dass die Beschwerdegegnerin mit ihren "nachgeschobenen" Kündigungen während eines bereits laufenden Kündigungsschutzverfahrens als Verursacherin gelte, zu Unrecht. Vielmehr haben sie durch die Strafanzeigen die ausserordentlichen Kündigungen provoziert. Auch der Vorinstanz kann kein rechtsverzögerndes Verhalten zum Vorwurf gemacht werden; erfolgten die beiden Kündigungen doch je aus einem anderen Grund, weshalb die Verfahren auch getrennt zu führen waren.

4.1 Ferner stellen die Beschwerdeführerinnen einen Antrag auf Aufhebung von Dispositivziffer 4, worin der Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zuzügl. 8 % MwSt. zugesprochen wurde.

4.2 Die Beschwerdeführerinnen begründen diesen Antrag nicht näher. Sie machen weder Ausführungen zur Verpflichtung an sich noch zur konkreten Bemessung der Parteientschädigung. Damit genügen sie den Anforderungen an die Begründungspflicht gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO nicht. Vor diesem Hintergrund ist auf dieses Begehren nicht einzutreten. Würde in der Sache darüber entschieden, wäre dieser Antrag abzuweisen und die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu bestätigen. Zur Begründung könnte auf die Erwägungen zur Kostenaufgabe (oben E. 3.2) verwiesen werden.

5. Die Beschwerdeführerinnen stellen sodann ein Eventual- und ein Subeventualbegehren (act. 110 S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3), womit sie die Aufhebung von Dispositivziffer 1 bzw. eine Abschreibung des Verfahrens zufolge Nichtigkeit beantragen. Offensichtlich geht es ihnen aber auch damit lediglich um eine Korrektur der Kosten- und Entschädigungsfolgen, da es zufolge Rückgabe der Mietobjekte keinen Sinn mehr mache, den Entscheid zu ändern (act. 110 S. 13). Wie unter Erwägung 3.2 bereits ausgeführt wurde, ist an der Kostenverteilung durch die Vorinstanz nichts auszusetzen. Daran ändern auch die von den Beschwerdeführerinnen behaupteten Verfahrensfehler und Verschleppungstaktiken der Vorinstanz nichts (act. 110 S. 7 f.). Einerseits betreffen diese Rügen weitgehend das Verfahren der ersten Kündigungen vom 18. März 2013 (vgl. act. 110 S. 9 ff.), welche hier nicht Prozessthema sind. Soweit die Beschwerdeführerinnen andererseits der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen, da ihre Eingaben vom 18. und vom 22. Juli 2014 unbeachtet zu den Akten gelegt worden seien (act. 110 S. 12, 16), ist festzuhalten, dass diese Prozessleitungsakte aufgrund der Sistierung erfolgten und das Wesen der Sistierung darin begründet ist, dass weder das Gericht noch die Parteien Prozesshandlungen vornehmen (DIKE ZPO-KAUFMANN, Art. 126 N 17).

6. Schliesslich stellen die Beschwerdeführerinnen einen Antrag auf Schadenersatz aus Staatshaftung für die Gerichtskosten und Parteientschädigungen aus den Verfahren PD140008 und MB130013 (act. 110 S. 3, Rechtsbegehren Ziff. 5 und 6). Allfällige Rügen gegen die in den betreffenden Urteilen auferlegten Kosten- und Entschädigungsfolgen hätten mit Beschwerde gegen die besagten Urtei-

le geltend gemacht werden müssen. Darauf ist nicht einzutreten. Aus diesem Grund erübrigte sich auch ein diesbezüglicher beantragter Aktenbeizug.

### III.

1. Die Beschwerdeführerinnen unterliegen zu einem wesentlichen Teil und werden dafür kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Im Rechtsmittelverfahren bestimmt sich der Streitwert nach Massgabe dessen, worüber die Rechtsmittelinstanz noch zu entscheiden hat (§ 12 Abs. 1 GebV OG). Der Streitwert beläuft sich auf Fr. 32'687.30 (vgl. act. 113). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 2'000.– zu veranschlagen. Sie ist zu drei Vierteln den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen und im Restbetrag auf die Staatskasse zu nehmen.

2. Eine (reduzierte) Parteientschädigung ist den Beschwerdeführerinnen trotz teilweisen Obsiegens nicht zuzusprechen. Zwar kann der Staat nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichts entschädigungspflichtig werden, wenn er materiell als Partei zu betrachten ist, was im Streit um die Höhe der Gerichtsgebühr der Fall ist. Indes übt die Kammer Zurückhaltung aus, wenn wie vorliegend ausgesprochene Ermessensentscheide zu beurteilen sind und kein eigentlicher Fehler zu konstatieren ist (vgl. OGer ZH PQ150008 vom 9. März 2015). Der Beschwerdegegnerin kommt sodann in Bezug auf die Höhe der Gerichtsgebühr keine Parteistellung zu, weshalb sie von vornherein nicht zu einer Parteientschädigung verpflichtet werden kann.

### **Es wird erkannt:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositivziffer 2 des Beschlusses des Mietgerichts Zürich vom 1. Oktober 2015 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf total Fr. 2500.–."

2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt.
4. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden zu drei Vierteln den Beschwerdeführerinnen auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 110, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

7. 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 Fr. 32'687.30.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:  
1. Februar 2016