

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



.Geschäfts-Nr.: PD230014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

Urteil vom 4. März 2025

in Sachen

A. _____ AG,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1. _____ und

Rechtsanwalt MLaw Y2. _____,

betreffend **Vormerkung Miete im Grundbuch (Kostenbeschwerde)**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Horgen vom 19. Juni 2023 (MJ230003)**

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2, act. 15 S. 4)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Mietvertrag mit der Klägerin vom 18. Dezember 2018 (über die Miete von 385 Quadratmetern an der C.____-strasse 1 und weiteren 118 Quadratmetern im Gartenpavillon für den Betrieb des ... Institutes zu einem jährlichen indexierten Mietzins von CHF 197'535) nach Art. 261b OR bzw. Art. 959 GB im Grundbuch der Gemeinde D.____ beim Grundstück Grundbuchblatt 2 (Kataster 3, E.____, C.____-strasse 2, 4, 5 und 1) für die vertraglich vorgesehene feste Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029 vorzumerken bzw. in der Rubrik Vormerkungen eintragen zu lassen.
2. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, die nachfolgende Grundbuchanmeldung rechtsgültig unterzeichnet (und mit notarieller Beglaubigung der Identität der Unterzeichnenden versehen) im Original der Klägerin auszuhändigen:

GRUNDBUCHANMELDUNG

Hiermit wird angemeldet zur Eintragung
im Grundbuch der Gemeinde D.____, beim Grundstück
Grundbuchblatt 2, Kataster 3, E.____, C.____-strasse 2, 4, 5 und 1
von der Allein-Eigentümerin
B.____, Stiftung, UID CHE-6, ... [Adresse]
gestützt auf Ziffer 3 des Mietvertrags vom 18. Dezember 2018 zwischen
dem B.____ (als Vermieterin) und der A.____ AG, ... [Adresse] (als
Mieterin)
für die dort vorgesehene feste Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029
folgende Vormerkung (nach Art. 261b OR):
Miete von 385 Quadratmetern an der C.____-strasse 1 und von 118
Quadratmetern im Gartenpavillon durch die Mieterin A.____ AG, Akti-
engesellschaft, CHE-7, ... [Adresse] für den Betrieb eines ... Institutes zu
einem jährlichen Mietzins von CHF 197'535 (mit Indexierung).
F.____, den

Für das B.____

.....
(Name/Unterschrift)

.....
(Name/Unterschrift)

Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten"

Vollstreckungsbegehren:

"Das Gericht wird ersucht, die ihm gutschneidenden Massnahmen zur Vollstreckung der Verpflichtung der Beklagten anzuordnen für den Fall, dass die Beklagte den ihr im Urteil auferlegten Pflichten nicht oder nicht innert kurzer Frist nachkommen sollte. Nebst indirektem Zwang nach Art. 343 ZPO ist dabei namentlich von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, dem Grundbuchamt G.____ nach Art. 344 Abs. 2 ZPO direkt entsprechende Anweisungen zum Eintrag der Vormerkung zu erteilen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Rechtsbegehren der Beklagten:

(act. 12)

1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Vormerkung bis zum 31. Dezember 2025 zu befristen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten der Klägerin."

Urteil des Mietgerichtes:

(act. 26 = act. 30)

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die nachfolgende Grundbuchanmeldung rechtsgültig unterzeichnet (und mit notarieller Beglaubigung der Identität der Unterzeichnenden versehen) im Original der Klägerin bis zum 31. Juli 2023 auszuhändigen:

GRUNDBUCHANMELDUNG

Hiermit wird angemeldet zur Eintragung

im Grundbuch der Gemeinde D._____, beim Grundstück

Grundbuchblatt 2, Kataster 3, E._____, C._____-strasse 2, 4, 5 und 1

von der Allein-Eigentümerin

B._____, Stiftung, UID CHE-6, ... [Adresse]

gestützt auf Ziffer 3 des Mietvertrags vom 18. Dezember 2018 zwischen dem B._____ (als Vermieterin) und der A._____ AG, ... [Adresse] (als Mieterin)

für die dort vorgesehene feste Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029

folgende Vormerkung (nach Art. 261b OR):

Miete von 385 Quadratmetern an der C._____-strasse 1 und von 118 Quadratmetern im Gartenpavillon durch die Mieterin A._____ AG, Aktiengesellschaft, CHE-7, ... [Adresse], für den Betrieb eines ... Institutes zu einem jährlichen Mietzins von CHF 197'535 (mit Indexierung).

F._____, den ...

Für das B._____

.....

(Name/Unterschrift)

.....

(Name/Unterschrift)

Die Kosten des Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Klägerin.

2. Nach unbenutztem Ablauf der unter Dispositiv-Ziffer 1 genannten Frist und entsprechender Mitteilung an das Bezirksgericht Horgen durch die Klägerin, wird das Grundbuchamt G._____ angewiesen, den Mietvertrag der Parteien vom 18. Dezember 2018 (über die Miete von 385 Quadratmetern an der C._____-strasse 1 und weiteren 118 Quadratmetern im Gartenpavillon für den Betrieb eines ... Institutes zu einem jährlichen indexierten Mietzins von CHF 197'535) nach Art. 261b OR bzw. Art. 959 ZGB im Grundbuch der Gemeinde D._____ beim Grundstück Grundbuchblatt 2 (Kataster 3, E._____, C._____-strasse 2, 4, 5 und 1) für die vertraglich vorgesehene feste Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029 wie folgt vorzumerken bzw. in der Rubrik Vormerkungen einzutragen: Mietvertrag zugunsten der A._____ AG,

... [Adresse] für 385 Quadratmetern an der C.____-strasse 1 und weiteren 118 Quadratmetern im Gartenpavillon für den Betrieb eines ... Institutes, Jahresmietzins: CHF 197'535, indexiert. Vormerkungsdauer: bis 31. 12. 2029.

Die Kosten des Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Klägerin.

3. Nach erfolgter Vormerkung des Mietvertrages vom 18. Dezember 2018 (über die Miete von 385 Quadratmetern an der C.____-strasse 1 und weiteren 118 Quadratmetern im Gartenpavillon für den Betrieb eines ... Institutes zu einem jährlichen indexierten Mietzins von CHF 197'535) oder Erlass eines rechtskräftigen Urteils betreffend Abweisung des Antrages um Vormerknahme ist die Beklagte berechtigt, die Veräusserungsbeschränkung gemäss Dispositiv-Ziffer 1 der Verfügung vom 19. Juni 2023 beim Grundbuchamt G.____ löschen zu lassen.
 4. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 5'000.- festgesetzt.
 5. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss der Klägerin verrechnet.
 6. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.- zu bezahlen. Zudem hat sie der Klägerin den Kostenvorschuss von Fr. 5'000.- zu ersetzen.
- 7./8. (Mitteilung und Rechtsmittel).

Beschwerdeantrag
(act. 29)

"Der erste Satz von Dispositivziffer 6 des Urteils MJ230003 des Mietgerichtes des Bezirkes Horgen vom 19. Juni 2023 sei aufzuheben und der Klägerin eine Prozessentschädigung von CHF 25'000 zuzusprechen, eventualiter eine solche von CHF 18'833; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

1.

1.1. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (fortan Klägerin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in F._____, welche den Betrieb eines ... bezweckt (vgl. Auszug aus dem Handelsregister act. 36/1). Die Beklagte und Beschwerdegegnerin (fortan Beklagte) ist eine Stiftung mit Sitz in F._____, deren Zweck die ... u.a. in den Gemeinden F._____ und D._____ ist (vgl. Auszug aus dem Handelsregister act. 36/2).

1.2. Die Parteien haben am 18. Dezember 2018 einen Miet- und einen Kooperationsvertrag unterzeichnet. Mietobjekt sind Räumlichkeiten an der C._____ -strasse 1, in ... D._____ sowie in einem angrenzenden Gartenpavillon zum Betrieb eines ... Instituts. Im Mietvertrag wurde u.a. vereinbart, dass dieser für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch eingetragen werden könne. Als Mietzins wurden Fr. 197'535.00 pro Jahr (inkl. Nebenkosten und Stromkosten für den Gartenpavillon) vereinbart (act. 4/01). Inhalt des Kooperationsvertrags war, dass die Klägerin die ... Betreuung für die am Standort D._____ der Beklagten stationär behandelten Patienten sicher stelle und dass die Beklagte der Klägerin die Exklusivität am Standort D._____ gewähre (act. 4/02).

Mit Schreiben vom 15. Juli 2021 kündigte die Beklagte den Kooperations- sowie den Mietvertrag aus wichtigem Grund per 31. Dezember 2025. Darin wies sie darauf hin, der Standort D._____ werde per 31. Dezember 2025 geschlossen und die Betriebseinstellung sei definitiv (act. 4/03).

1.3. Die Klägerin erhob am 16. März 2023 Klage am Mietgericht des Bezirks Horgen (fortan Vorinstanz) mit dem eingangs wiedergegebenen Rechtsbegehren (act. 1). Nach durchgeführtem Verfahren verpflichtete die Vorinstanz mit Urteil vom 19. Juni 2023 die Beklagte zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung bzw. wies sie das Grundbuchamt bei Säumnis der Beklagten zur Vormerkung des Mietvertrags an (act. 19 Dispositiv-Ziff. 1 und 2). Die Beklagte wurde zudem verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.00 zu bezahlen (act. 19 Dispositiv-Ziff. 6). Das Urteil erging zunächst unbegründet (act. 19) und

alsdann begründet (act. 26 = act. 30). Das begründete Urteil wurde den Parteien am 24. bzw. 25. Oktober 2024 zugestellt (act. 27/1-3).

1.4. Mit Eingabe vom 6. November 2023 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin eine Kostenbeschwerde mit dem eingangs erwähnten Antrag ein (act. 29). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-27). Die Beklagte erstattete die Beschwerdeantwort am 21. November 2024 (Datum Poststempel; act. 35). Mit Verfügung vom 20. Dezember 2024 wurde der Klägerin die Beschwerdeantwort zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt (act. 38). Es folgten eine Stellungnahme der Klägerin vom 20. Januar 2025 (act. 42) und eine solche der Beklagten vom 3. Februar 2025 (act. 44), die der Klägerin zugestellt wurde (act. 45). Die Sache ist spruchreif.

1.5. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagte gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 19. Juni 2023 mit Eingabe vom 23. November 2023 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung erhoben hatte (act. 30). Mit Urteil der Kammer vom 7. November 2024 wurde die Berufung abgewiesen und das vorinstanzliche Urteil bestätigt (Proz. Nr. NG230019-O, act. 38).

Zudem standen sich die Parteien in einem weiteren Verfahren vor Vorinstanz gegenüber. Gegenstand dieses Verfahrens war die Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrags bzw. dessen Erstreckung. Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Kündigung sei nichtig und der Mietvertrag bestehe (mindestens) bis zum 31. Dezember 2029 fort (Urteil der Vorinstanz vom 26. Oktober 2023 im Verfahren MJ220011). Gegen diesen Entscheid erhob die Beklagte ebenfalls Berufung bei der Kammer. Mit Urteil vom 7. November 2024 wurde die Berufung abgewiesen und das vorinstanzliche Urteil bestätigt (Proz.Nr. NG230021-O, act. 43).

2.

2.1. Die Beschwerde der Klägerin richtet sich ausschliesslich gegen die erstinstanzliche Kostenregelung. Eine solche Anfechtung kann unabhängig vom Streitwert nur mit Beschwerde erfolgen (Art. 110 in Verbindung mit Art. 319 ff. ZPO).

2.2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzuführen. Im Beschwerdeverfahren sind daher neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen zu den Vorgängen, welche zum vorinstanzlichen Verfahren bzw. Entscheid geführt haben, ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Der durch die Vorinstanz beurteilte Sachverhalt darf im Rechtsmittelverfahren nicht nachträglich ergänzt oder korrigiert werden (vgl. statt vieler ZK ZPO-FREIBURGH/AUFHELDT, Art. 326 N 3 m.w.H.).

In rechtlicher Hinsicht ist die Beschwerdeinstanz weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgetragene Argumente der Parteien gebunden. Sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Die Kammer kann die Rügen der Parteien auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (vgl. BGer 2C_124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.2). In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

2.3. Die Beschwerde ist begründet und mit Anträgen versehen bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Sie soll sich dabei sachbezogen mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen und darlegen, inwieweit der angefochtene Entscheid unrichtig sei (CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 321 N 13 f.). Das vorliegende Rechtsmittel entspricht den formellen Voraussetzungen von Art. 321 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin ist durch die Kostenaufgabe der Vorinstanz beschwert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen von Art. 59 Abs. 2 ZPO erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.

3.

3.1. Im angefochtenen Urteil hielt die Vorinstanz fest, ausgangsgemäss werde die Beklagte zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet. Diese sei in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. 1, c, d und e sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 und § 11 Abs. 1 der Anwaltsgebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 auf Fr. 5'000.00 (inkl. MwSt.) festzusetzen (act. 30 S. 15).

3.2.1. In ihrer Beschwerdeschrift macht die Klägerin geltend, die Vorinstanz begründe nicht, weshalb der Aufwand, die Verantwortung und/oder die Schwierigkeiten im vorinstanzlichen Prozess besonders klein gewesen sein sollen bzw. wie sich eine Reduktion der ordentlichen Grundgebühr von Fr. 28'250.00, wie sie mit Beschluss vom 11. April 2023 noch angekündigt worden sei, auf Fr. 5'000.00 ergebe (act. 29 S. 5). Im Weiteren stellt sie sich zusammengefasst auf den Standpunkt, die erhöhte anwaltliche Verantwortung, welche sich aus dem potentiellen Verlust von Fr. 4 bis 6 Mio. ergeben habe, die juristischen Schwierigkeiten, welche zu einem grossen Zeitaufwand geführt und besondere Sorgfalt verlangt hätten, sowie die beträchtlichen Unterschiede zwischen den beiden Rechtsstreitigkeiten (Vormerkung im Grundbuch und Rechtmässigkeit der Kündigung) hätten insgesamt zu einer Erhöhung der Grundgebühr führen müssen und nicht zu einer Reduktion (act. 29 S. 6 ff.).

3.2.2. In ihrer Stellungnahme vom 20. Januar 2025 anerkennt die Klägerin, dass die beiden Prozesse denselben Mietvertrag als Grundlage haben und die Kündigung vom 15. Juli 2021 der Auslöser für beide Prozesse war. Rechtsbegehren, Streitgegenstand und die Ausführungen beim jeweiligen Verfahren seien aber klar verschieden. Sie stellt sich auf den Standpunkt, dass sich die Parteientschädigung nicht nach den Faktoren Zeitaufwand, Verantwortung und Schwierigkeit bemesse (dabei handle es sich um Reduktionsgründe), sondern nach der Höhe des Streitwerts. Die Klägerin wiederholt sodann, dass die Vorinstanz ihre Reduktion nicht begründe und das Urteil vom 19. Juni 2023 schon in formeller Hinsicht keine Grundlage für die Reduktion von Fr. 28'250.00 auf Fr. 5'000.00 darstellen könne (act. 42 S. 2 f.). Im Übrigen bringt sie mit Blick auf die Ausführungen der Gegenseite (sogleich E. 3.3.1) zusammengefasst vor, die Beklagte versuche eine

neue Rechtsgrundlage zu konstruieren, wenn sie das "offensichtliche Missverhältnis" zwischen Streitwert und Zeitaufwand nach § 2 Abs. 2 AnwGebV ins Spiel bringe (act. 42 S. 3). Darüber hinaus liesse sich der jährliche Gewinn von Fr. 1 Mio. buchhalterisch nachweisen (act. 42 S. 4). Das Vollstreckungsbegehren, welches erforderlich gewesen sei, habe zu einer rechtlich komplexen Problematik geführt (act. 42 S. 5 f.). Schliesslich sei das Plädoyer keineswegs eine Wiederholung der Klage gewesen, habe insgesamt vier Seiten umfasst und sei dicht sowie konzis formuliert gewesen (act. 42 S. 6).

3.3.1. Die Beklagte führt in ihrer Beschwerdeantwort zusammengefasst aus, es sei vorliegend alleine um die einfache Frage gegangen, ob die Klägerin über einen Anspruch auf Eintragung des Mietvertrags im Grundbuch verfüge oder nicht. Der relevante Sachverhalt habe sich vollständig mit demjenigen des parallel laufenden Verfahrens überschritten. Die von der Klägerin vorgebrachten angeblichen Schadenspotentiale sowie die angeblich rechtlich komplexen Fragestellungen hätten tatsächlich nicht bestanden bzw. seien von der Klägerin selber konstruiert worden. Der Streitwert in der Höhe von Fr. 790'000.00 stehe in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Verfahrensgegenstand und dem dafür anfallenden Aufwand, da es nur um eine einzige Rechtsfrage gegangen sei. Somit handle es sich um einen Fall eines offensichtlichen Missverhältnisses im Sinne von § 2 Abs. 2 AnwGebV, weshalb die Vorinstanz die Parteientschädigung zu Recht gekürzt habe. Das schriftlich eingereichte Plädoyer der Klägerin rechtfertige auch keine Erhöhung der Parteientschädigung, da dieses auf sehr grosszügigen drei Seiten einzig die schon zuvor erfolgten Ausführungen wiederholt habe (act. 35 S. 6 f.). Selbst wenn man eine Anwendung von § 2 Abs. 2 AnwGebV ablehnen sollte, wäre die Grundgebühr schliesslich auf jeden Fall im Sinne von § 4 Abs. 2 AnwGebV um einen Drittel zu reduzieren (act. 35 S. 7).

3.3.2. In ihrer Stellungnahme vom 3. Februar 2025 wiederholt die Beklagte im Wesentlichen ihre Argumente aus der Beschwerdeantwort und stellt sich auf den Standpunkt, es sei ohne weiteres erkennbar, wie die Vorinstanz zur Reduktion der Parteientschädigung gekommen sei (act. 44 S. 3 ff.).

4.

4.1.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung fliesst aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) der Anspruch auf eine Begründung, die so abgefasst wird, dass sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und diesen in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. Ein Entscheid muss damit mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die er sich stützt (BGE 134 I 83 E. 4.1.). Art. 238 lit. g ZPO nennt darüber hinaus ausdrücklich, dass ein Entscheid gegebenenfalls die Entscheidungsgründe enthalte.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl Tat- als auch Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter diesen Voraussetzungen ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1.).

4.1.2. Kostenentscheide unterliegen grundsätzlich einer beschränkten Begründungspflicht. Eine Begründung ist entbehrlich, wenn die Gebühr innerhalb des kantonal festgelegten Rahmentarifs festgesetzt wird und von den Parteien keine aussergewöhnlichen Umstände vorgebracht werden (OGer ZH LF210008 E. 2.4.1. m.w.H. u.a. auf BGE 111 Ia 1 E. 2a).

4.2.1. Die Klägerin rügt in ihrer Beschwerde vorab, die Begründung zum Entscheid der Vorinstanz betreffend die Festsetzung der Parteientschädigung fehle, d.h. sie begründe nicht, weshalb die Grundgebühr von Fr. 28'250.00 auf Fr. 5'000.00 reduziert werde (act. 29 S. 5).

Die Vorinstanz erwähnt in E. 4 ihres Entscheids dass die Parteientschädigung in Anwendung verschiedener Paragraphen der Anwaltsgebührenverordnung auf Fr. 5'000.00 festzusetzen sei. Sie verweist dabei auf § 2 Abs. 1 lit. 1 (wohl gemeint lit. a), c, d und e AnwGebV, also darauf, dass die Grundlage für die Festsetzung der Gebühr im Zivilprozess der Streitwert, die Verantwortung und der notwendige Zeitaufwand der Anwältin bzw. des Anwalts sowie die Schwierigkeit des Falls bilden. Weiter verweist sie auf § 4 Abs. 2 AnwGebV, wonach die Grundgebühr um bis zu einem Drittel erhöht oder ermässigt werden kann, wenn die Verantwortung oder der Zeitaufwand der Vertretung oder die Schwierigkeit des Falls besonders hoch oder tief ist. Schliesslich bezieht sich die Vorinstanz auf § 11 Abs. 1 AnwGebV, wonach der Anspruch auf die Gebühr mit der Erarbeitung der Begründung oder der Beantwortung der Klage entsteht und diese auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung abdeckt.

Die Grundgebühr für die Parteientschädigung beträgt bei einem unbestrittenen Streitwert von Fr. 790'000.00 (act. 29 S. 6 und act. 35 S. 7) Fr. 28'250.00. Mit der Festsetzung auf Fr. 5'000.00 hat die Vorinstanz diese um mehr als 80% reduziert. Damit bewegt sich der von der Vorinstanz festgesetzte Betrag zwar im Rahmen der Tarifordnung, aber nur insofern, als dass dieser – je nach Begründung – bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach unten grundsätzlich offen ist. Die Abweichung von der Grundgebühr ist erheblich und erfordert eine Begründung.

4.2.2. Eine solche Begründung fehlt nun zwar in E. 4 zur Prozessentschädigung. Zu beachten ist allerdings, dass die Vorinstanz in der vorangehenden E. 3 zur Festsetzung der Gerichtsgebühr erwägt, diese sei aufgrund des parallel geführten Verfahrens betreffend Anfechtung Kündigung/Erstreckung, zu welchem ein enger sachlicher Zusammenhang bestehe und weshalb auch der Arbeitsaufwand verhältnismässig gering ausgefallen sei, von Fr. 26'550.00 auf Fr. 5'000.00 herabzusetzen (act. 30 S. 15). Es ist davon auszugehen, dass die Vorinstanz auch hinsichtlich der Prozessentschädigung hierauf abstellte, wie denn auch die Klägerin annimmt bzw. "spekuliert" (vgl. act. 29 S. 5). Im Übrigen macht die Klägerin nicht geltend, sie sei in ihrem rechtlichen Gehör verletzt (was grundsätzlich zu einer Rückweisung an die Vorinstanz führen würde), sondern sie rügt eine fal-

sche Rechtsanwendung bzw. eine offensichtlich falsche Feststellung des Sachverhalts (act. 29 S. 5). Dies ist nachfolgend zu prüfen.

5.

5.1. Wie erwähnt, beträgt die Grundgebühr gemäss § 4 Abs. 1 AnwGebV beim vorliegenden Streitwert Fr. 28'250.00. Gemäss § 4 Abs. 2 kann diese um bis zu einem Drittel erhöht oder ermässigt werden, wenn die Verantwortung oder der Zeitaufwand der Vertretung oder die Schwierigkeit des Falls besonders hoch bzw. tief war; gemäss § 4 Abs. 3 AnwGebV kann diese Gebühr bei Streitigkeiten über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO bis auf die Hälfte ermässigt werden. Gemäss § 11 Abs. 1 und 2 entsteht der Anspruch auf die Gebühr mit der Erarbeitung der Begründung der Klage und deckt auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab. Für weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Einzelzuschlag von je höchstens der Hälfte der Grundgebühr berechnet.

5.2. Die Klägerin hat vor Vorinstanz ihre Klagebegründung eingereicht und ein an der Hauptverhandlung verlesenes Plädoyer verfasst. Damit ist die Grundgebühr grundsätzlich verdient, jedoch ist von einer Erhöhung zufolge etwaiger weiterer Rechtsschriften abzusehen.

Die Schwierigkeit und Komplexität der Streitsache (Vormerkung des Mietvertrags im Grundbuch; s. dazu act. 29 S. 7 f.; act. 32/10-13; act. 35 S. 6 f.) lag im üblichen Bereich. Entsprechendes gilt für die Verantwortung. Das diesbezüglich von der Klägerin – mit der vagen Behauptung eines Schadenspotentials in mehrfacher Millionenhöhe (act. 29 S. 5 f.; vgl. a. act. 35 S. 4 f.) – hervorgestrichene geldwerte Interesse wird durch die streitwertabhängige Grundgebühr abgedeckt.

Der Umfang der Klagebegründung und des Plädoyers (act. 1 hat insgesamt 10 Seiten, act. 15 hat insgesamt 6 Seiten) ist sowohl inhaltlich als auch von der Anzahl Seiten her überschaubar. Für die beiden Verfahren (betreffend Vormerkung des Mietvertrags im Grundbuch bzw. Rechtmässigkeit der Kündigung) fand eine gemeinsame Hauptverhandlung statt. Sie dauerte insgesamt rund vierein-

halb Stunden (vgl. Prot. VI S. 5 ff) und war damit angesichts dessen, dass zwei parallele Verfahren verhandelt wurden, nicht übermässig lang. Auch die (wie gesehen im üblichen Bereich liegende) Schwierigkeit und Verantwortung lassen entgegen der Ansicht der Klägerin (act. 29 S. 8) nicht auf einen erhöhten Zeitaufwand schliessen. Vielmehr haben sich aus der Parallelität der beiden Fälle Synergien und Zeitersparnisse ergeben, alleine aufgrund des teilweise gleichen Sachverhalts (vgl. etwa act. 32/6 S. 2 ff. und act. 32/10 S. 3 ff.) und aufgrund des Umstands, dass eine Hauptverhandlung für beide Verfahren durchgeführt werden konnte.

Nach dem Ausgeführten rechtfertigt sich eine gewisse Reduktion im Sinne von § 4 Abs. 2 AnwGebV. Da es sich um eine Streitigkeit über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO handelt (vgl. zur Streitwertberechnung act. 5 E. 3), ist die Gebühr zudem gestützt auf § 4 Abs. 3 AnwGebV zu ermässigen. Angemessen erscheint insgesamt eine Reduktion um einen Drittel auf rund Fr. 18'833.00. Eine Mehrwertsteuer ist mangels Antrag nicht geschuldet.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Klägerin im Urteil des Parallelverfahrens die volle Parteientschädigung erhielt.

6.

6.1. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 20'000.00 (Differenz zwischen Fr. 25'000.00 gemäss Beschwerdeantrag und Fr. 5'000.00 gemäss vorinstanzlichem Urteil) sind die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'150.00 festzusetzen. Die Klägerin obsiegt zu rund 70%. Folglich sind der Beklagten von der Gerichtsgebühr Fr. 2'205.00 und der Klägerin Fr. 945.00 aufzuerlegen.

6.2. Bei einem Streitwert von Fr. 20'000.00 beträgt die Grundgebühr einer Parteientschädigung Fr. 3'900.00. Auch die Gebühr im Rechtsmittelverfahren entsteht gemäss § 11 Abs. 1 AnwGebV grundsätzlich mit der Erarbeitung bzw. Begründung des Rechtsmittels; nicht notwendige zusätzliche Rechtsschriften führen zu keinen weiteren Zuschlägen. Den Parteien wurde nach Durchführung des ersten

Schriftenwechsels mitgeteilt, dass der Schriftenwechsel abgeschlossen sei (act. 38). Die in der Folge eingereichte Stellungnahme vom 20. Januar 2025 enthielt keine zu berücksichtigenden Noven und mehrheitlich bloss Wiederholungen bereits erfolgter Vorbringen, weshalb dafür ein minimaler Zuschlag von knapp 10% zu berücksichtigen ist. Die Gebühr von Fr. 4'290.– ist in Anwendung von § 13 Abs. 2 AnwGebV, wonach diese im Beschwerdeverfahren bei endgültiger Streiterledigung auf einen bis zwei Drittel herabgesetzt werden kann, auf Fr. 2'860.00 festzusetzen. Aufgrund des anteilmässigen Obsiegens bzw. Unterliegens hat die Beklagte der Klägerin eine reduzierte Prozessentschädigung von Fr. 1'144.00 zu bezahlen. Die Mehrwertsteuer ist wiederum mangels Antrag nicht geschuldet.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Satz 1 der Dispositivziffer 6 des Urteils des Mietgerichts des Bezirksgerichts Horgen vom 19. Juni 2023 (Geschäfts-Nr. MJ230003-F) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt: "Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 18'833.00 zu bezahlen."
2. Für das Beschwerdeverfahren wird eine Gerichtsgebühr von Fr. 3'150.00 erhoben und im Umfang von Fr. 2'205.00 der Beschwerdegegnerin und im Umfang von Fr. 945.00 der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'144.00 zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Horgen, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 20'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw O. Guyer

versandt am: