

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD240017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 5. Februar 2025

in Sachen

Stadt Zürich,

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

gegen

A. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y. _____,

betreffend **Forderung / Einseitige Vertragsänderung / Rückweisung / Kosten-
und Entschädigungsfolgen**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom
19. Juli 2023 (MJ230012)**

**Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 11. Ja-
nuar 2024 (NG230012)**

**Rückweisungsentscheid des Schweiz. Bundesgerichtes vom 19. August
2024 (4A_105/2024)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Stadt Zürich (Vermieterin) schloss am 6. November 1998 mit A. _____ (Mieter) einen Mietvertrag über eine 3,5-Zimmer-Wohnung an der B. _____ -strasse ... in Zürich ab (act. 3/1).

1.2. Mit Formular und Begleitschreiben vom 21. August 2020 kündigte die Vermieterin dem Mieter eine einseitige Vertragsänderung mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 an. Konkret erklärte die Vermieterin bestimmte Bestimmungen ihrer neuen Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGv; AS 846.100) zum zukünftigen Vertragsinhalt (act. 3/5+8).

1.3. Der Mieter focht diese einseitige Vertragsänderung zunächst bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (act. 6/1-13) und anschliessend mit Klage vom 12. August 2021 beim Mietgericht Zürich (fortan: Vorinstanz) als ungültig bzw. missbräuchlich an (act. 1). Die Vorinstanz trat mit Zirkulationsbeschluss vom 6. April 2022 auf die Klage nicht ein (act. 38).

1.4. Dagegen erhob die Vermieterin Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 43). Dieses hob mit Urteil vom 29. November 2022 den Zirkulationsbeschluss auf und wies die Sache zur Durchführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurück. Das Obergericht erhob für das Berufungsverfahren keine Gerichtskosten und erstattete den von der Vermieterin geleisteten Kostenvorschuss zurück. Parteientschädigungen sprach das Obergericht keine zu (act. 52 = act. 54).

1.5. Mit Urteil vom 19. Juli 2023 hiess die Vorinstanz die Klage des Mieters gut und erklärte die Vertragsänderungsanzeige der Vermieterin vom 21. August 2020 für missbräuchlich, soweit sie sich nicht als nichtig erweise und über eine blosser Absichtserklärung hinausgehe und soweit sich der Mieter mit der Anpassung nicht einverstanden erklärt habe. Die Gerichtskosten setzte die Vorinstanz auf Fr. 4'950.– fest und auferlegte sie der Vermieterin. Weiter verpflichtete die Vorinstanz die Vermieterin, dem Mieter für das erstinstanzliche Verfahren eine Partei-

entschädigung von Fr. 6'207.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (act. 68 = act. 72 [Aktensexemplar] = act. 74).

1.6. Dagegen erhob die Vermieterin wiederum Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 73). Das Obergericht verzichtete auf die Einholung einer Berufungsantwort und wies die Berufung mit Urteil vom 11. Januar 2024 ab. Es setzte die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens auf Fr. 3'900.– fest, auferlegte sie der Vermieterin und verrechnete sie mit dem von der Vermieterin geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe. Parteientschädigungen sprach das Obergericht keine zu (act. 78 = act. 84).

1.7. Gegen den Entscheid des Obergerichts vom 19. Dezember 2023 erhob die Vermieterin Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht (act. 80). Mit Urteil vom 19. August 2024 hiess das Bundesgericht die Beschwerde der Vermieterin gut, soweit es darauf eintrat. Das Bundesgericht hob das Urteil des Obergerichts auf und wies die Klage des Mieters ab. Weiter wies es die Sache zur Neuregelung der kantonalen Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Obergericht zurück (act. 81 [unbegründetes Urteil]; act. 82 = act. 85; BGer 4A_105/2024).

2. Für die Neuregelung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten wurde das vorliegende Verfahren mit der Geschäftsnummer PD240017 angelegt. Mit Verfügung vom 25. September 2024 gab die Kammer den Parteien Gelegenheit, sich zur Regelung der erst- und zweitinstanzlichen Prozesskosten zu äussern (act. 86 ff.). Während die Vermieterin mit Eingabe vom 9. Oktober 2024 auf eine Stellungnahme verzichtete (act. 88), reichte der Mieter innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 eine Stellungnahme ein (act. 91; vgl. auch act. 87/2 und act. 89). Zur Stellungnahme des Mieters äusserte sich die Vermieterin mit Eingabe vom 11. November 2024 (act. 94). Weitere Eingaben der Parteien gingen nicht ein (vgl. act. 95 f.). Das Verfahren ist spruchreif.

3. Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Das Bundesgericht wies die Klage des Mieters mit Urteil vom 19. August 2024 vollumfänglich ab

(act. 82 = act. 85 Dispositiv-Ziff. 1). Damit unterliegt der Mieter im erstinstanzlichen und im zweiten Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG230012) vollständig. Er hat deshalb die entsprechenden Prozesskosten zu tragen. Mit dem Nichteintretensentscheid der Vorinstanz vom 6. April 2022 hatten sich hingegen weder der Mieter noch die Vermieterin identifiziert, weshalb die Kammer im Rückweisungsentscheid vom 29. November 2022 für das erste Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG220007) keine Gerichtskosten erhob und keine Parteientschädigungen zusprach (act. 52 = act. 54 E. III.1 f. und Dispositiv-Ziff. 2 und 3). Das erscheint weiterhin gerechtfertigt. Ohnehin ist die Kammer an die Kosten- und Entschädigungsregelung im Urteil vom 29. November 2022 gebunden (zur Bindungswirkung eines Rückwirkungsentscheids vgl. BGE 143 IV 214 E. 5.3.3; BGE 135 III 334 E. 2; BGer 5A_178/2024 vom 20. August 2024 E. 5.3). Dem Mieter sind deshalb nachfolgend die Prozesskosten des erstinstanzlichen und des zweiten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG230012) aufzuerlegen.

4. Zu diesen Prozesskosten gehören zunächst die Gerichtskosten (Art. 95 Abs. 1 lit. a ZPO).

4.1.

4.1.1. Die Vorinstanz setzte die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens im Urteil vom 19. Juli 2023 auf Fr. 4'950.– fest (act. 72 Dispositiv-Ziff. 2). Sie erwog, die Gerichtsgebühr sei wegen des mittlerweile auch unter Berücksichtigung des gleichzeitig zu entscheidenden Parallelverfahrens beträchtlichen Aufwands auf 5/4 der ordentlichen Gebühr festzulegen. Weil kein Fall des Kündigungsschutzes nach § 7 GebV OG vorliege und die Streitwertangabe auch nicht auf periodischen Leistungen beruhe, kämen die entsprechenden Reduktionsgründe nicht zur Anwendung (act. 72 E. 5).

4.1.2. Dem hält der Mieter entgegen, es seien keine Gründe ersichtlich, die eine Erhöhung der ordentlichen Gebühr um 25% rechtfertigten. Insbesondere sei kein besonderer Zeitaufwand des Gerichts ausgewiesen. Das Mietgericht habe das Urteil vom 19. Juli 2023 unmittelbar nach Durchführung der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2023 gefällt. Es seien weder zusätzliche Instruktionen noch ein Beweis-

verfahren erforderlich gewesen. Zudem sei gleichzeitig ein Parallelverfahren über denselben Streitgegenstand geführt worden, was zwingend zu einer gewissen Zeitersparnis des Mietgerichts geführt habe. So seien die Hauptverhandlungen in beiden Verfahren gemeinsam durchgeführt worden und seien die Erwägungen des Mietgerichts in beiden Urteilen über weite Strecken identisch. Es lasse sich den Erwägungen der Vorinstanz nicht entnehmen, dass diese Zeitersparnis angemessen berücksichtigt worden sei. Die ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 3'958.– sei deshalb nicht zu erhöhen, sondern zu ermässigen. Es komme hinzu, dass Mietvertragsänderungen während eines ungekündigten Mietverhältnisses eine Streitigkeit über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO darstellten, weshalb die Grundgebühr gestützt auf § 4 Abs. 3 GebV OG nochmals zusätzlich zu ermässigen sei. Der Umstand, dass die Parteien den Streitwert übereinstimmend auf Fr. 30'100.– festgesetzt hätten, ändere an der Anwendbarkeit von § 4 Abs. 3 GebV OG nichts. Die durch das Mietgericht festgesetzte Gerichtsgebühr von Fr. 4'950.– sei unangemessen und müsse zwingend und maximal reduziert werden (act. 91 Rz. 4 ff.).

4.1.3. Bei einem Streitwert von Fr. 30'100.– beträgt die Grundgebühr gemäss § 4 Abs. 1 GebV OG Fr. 3'958.–. Diese Grundgebühr *kann* 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). Bei Streitigkeiten über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO wird die Grundgebühr *in der Regel* ermässigt (§ 4 Abs. 3 GebV OG). Wie sich bereits aus der Formulierung ergibt, kommt dem Gericht bei der Anwendung von § 4 Abs. 2 und 3 GebV OG ein erhebliches Ermessen zu (OGer ZH LZ230042 vom 14. Dezember 2023 E. IV.5; OGer ZH PP210030 vom 26. August 2021 E. 3.3; OGer ZH RB190015 vom 25. Oktober 2019 E. II.3.5.1). Die Berufungsinstanz ist bei der Neuregelung der erstinstanzlichen Gerichtskosten zwar grundsätzlich frei (vgl. Art. 310 und Art. 318 Abs. 3 ZPO). Sie greift aber nur mit einer gewissen Zurückhaltung in einen wohl überlegten und vertretbaren Ermessensentscheid der Vorinstanz ein (OGer ZH LY230022 vom 1. September 2023 E. II.3.1). Ein Eingreifen rechtfertigt sich bei-

spielsweise dann, wenn die Vorinstanz Tatsachen ausser Betracht gelassen hat, die zwingend hätten beachtet werden müssen (vgl. OGer ZH LZ190005 vom 19. Juli 2019 E. III.3.2.3).

4.1.4. Der Vorwurf des Mieters, die Vorinstanz habe die Zeitersparnis infolge des Parallelverfahrens nicht berücksichtigt, erweist sich als unzutreffend. Die Vorinstanz sprach im Rahmen der Kostenfestsetzung von einem "auch unter Berücksichtigung" des Parallelverfahrens "beträchtlichen Aufwand". Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz ihren Zeitaufwand trotz gewisser Zeitersparnisse infolge des Parallelverfahrens als beträchtlich erachtete. Die Überlegungen des Mieters dazu, weshalb vorliegend kein besonderer Zeitaufwand des Gerichts ausgewiesen sei, greifen zu kurz. Es ist zwar richtig, dass das Urteil unmittelbar nach Durchführung der Hauptverhandlung gefällt werden konnte und weder zusätzliche Instruktionen noch ein Beweisverfahren erforderlich waren. Die Vorinstanz hatte jedoch die Zulässigkeit zahlreicher einseitiger Vertragsänderungen der Vermieterin zu prüfen. Dabei handelt es sich um nicht alltägliche Rechtsfragen. Das OR enthält keine spezifische Regelung zur inhaltlichen Zulässigkeit von einseitigen Vertragsänderungen im Mietrecht (vgl. Art. 269d Abs. 3 und Art. 270b Abs. 2 OR). In der Literatur gehen die Meinungen dazu auseinander (vgl. act. 72 E. 4.1.2 S. 13-26). Eine abschliessende höchstrichterliche Klärung der Zulässigkeitsvoraussetzungen liegt bis heute nicht vor. Das Bundesgericht liess auch im Urteil vom 19. August 2024 gewisse Fragen offen (vgl. act. 72 E. 4.1.3 S. 26-34; act. 82 = act. 85 E. 3.1.2, 3.3.1, 3.3.2). Entsprechend ist davon auszugehen, dass u.a. die Urteilsfällung und -redaktion einen deutlich grösseren Aufwand verursachte als in einem durchschnittlichen mietrechtlichen Verfahren mit einem Streitwert in derselben Höhe. Das gilt selbst dann, wenn man eine gewisse Zeitersparnis des Gerichts infolge der gleichzeitigen Durchführung zweier sehr ähnlicher Verfahren berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund erscheint die Erhöhung der Grundgebühr um einen Viertel vertretbar und besteht kein Anlass, davon abzuweichen.

4.1.5. Soweit der Mieter sodann eine Ermässigung gestützt auf § 4 Abs. 3 GebV OG verlangt, ist ihm Folgendes entgegenzuhalten: Für die Anwendung von § 4 Abs. 3 GebV genügt es nicht, dass der Streit ein Vertragsverhältnis betrifft, in wel-

chem die Parteien wiederkehrende Leistungen (z.B. Mietzinszahlungen) erbringen. Die Anwendung dieser Bestimmung setzt vielmehr voraus, dass der Streitwert auf Basis dieser wiederkehrenden Leistungen oder Nutzungen berechnet wird (vgl. Art. 92 ZPO). Die Bestimmung will verhindern, dass dort, wo wiederkehrende Leistungen oder Nutzungen den Streitwert bestimmen, übermässig hohe Gerichtsgebühren resultieren (OGer ZH NG140001 vom 13. April 2015 E. 4.2). Das ist beispielsweise dann häufig der Fall, wenn der Streitwert aufgrund der ungewissen bzw. unbeschränkten Dauer dem zwanzigfachen Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung entspricht (vgl. Art. 92 Abs. 2 ZPO). Vorliegend setzten die Parteien den Streitwert einvernehmlich auf Fr. 30'100.– fest (vgl. act. 1 Rz. 3; act. 60 Rz. 5). Der Mieter führt in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2024 zur Neuregelung der Prozesskosten nicht aus, wie die Parteien auf diesen Betrag gelangt seien (act. 91 Rz. 8). Er zeigt auch nicht mit Aktenhinweisen auf, dass die Parteien dazu im erstinstanzlichen Verfahren irgendwelche Angaben gemacht hätten (vgl. act. 1 Rz. 3; act. 60 Rz. 5). Es ist weder Aufgabe der Vorinstanz noch Aufgabe der Berufungsinstanz, in den Akten nach möglichen Anhaltspunkten zur Aufschlüsselung des Streitwerts zu suchen. Vielmehr ist es mangels entsprechender Angaben der Parteien richtig, dass die Vorinstanz von einer Anwendung von § 4 Abs. 3 GebV OG absah. Es kommt hinzu, dass der Streitwert von Fr. 30'100.– im konkreten Fall nicht zu einer übermässigen Gebühr führt. Selbst bei Anwendbarkeit von § 4 Abs. 3 GebV OG wäre daher auf eine Ermässigung zu verzichten gewesen.

4.1.6. Zusammenfassend sind die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens auf Fr. 4'950.– festzusetzen und dem Mieter aufzuerlegen.

4.2.

4.2.1. Die Kammer setzte die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG230012) im – durch das Bundesgericht aufgehobenen – Urteil vom 11. Januar 2024 auf Fr. 3'900.– fest (act. 78 = act. 84 E. III.1 und Dispositiv-Ziff. 2).

4.2.2. Der Mieter verlangt auch diesbezüglich eine Ermässigung. Ein besonderer Zeitaufwand sei nicht erkennbar, habe das Obergericht sein Urteil vom 11. Januar 2024 doch ohne Einholung einer Berufungsantwort gefällt. Weiter verweist er auf die gleichzeitige Durchführung zweier Parallelverfahren. Die Erwägungen seien in beiden Urteilen des Obergerichts über weite Strecken ähnlich, was auf eine erhebliche Zeitersparnis schliessen lasse. Weil es sich zudem um eine Streitigkeit über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO handle, müsse die ordentliche Gerichtsgebühr auch im zweitinstanzlichen Verfahren zusätzlich ermässigt werden (act. 91 Rz. 12 f.).

4.2.3. Mit seiner Kritik übersieht der Mieter, dass die Kammer keine Erhöhung der Grundgebühr wegen des Zeitaufwands des Gerichts vornahm. Der Betrag von Fr. 3'900.– entspricht der abgerundeten Grundgebühr gemäss § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG (vgl. vorstehende E. 4.1.3). Die Kammer ging also unter Berücksichtigung des Verzichts auf die Einholung einer Berufungsantwort und der Zeitersparnis aufgrund der Parallelverfahren von einem durchschnittlich aufwändigen Verfahren aus. Daran ist festzuhalten. Für eine Ermässigung gemäss § 4 Abs. 3 ZPO besteht sodann weder Raum noch Anlass. Es kann auf vorstehende Erwägung 4.1.5 verwiesen werden.

4.2.4. Die Gerichtskosten für das zweite Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG230012) sind auf Fr. 3'900.– festzusetzen und dem Mieter aufzuerlegen.

4.3. Die erst- und zweitinstanzlichen Gerichtskosten werden aus den in den jeweiligen Verfahren geleisteten Kostenvorschüssen bezogen (aArt. 111 Abs. 1 ZPO). Der revidierte Art. 111 Abs. 1 ZPO, gemäss welchem nur die Kostenvorschüsse der kostenpflichtigen Partei zur Deckung der Gerichtskosten heranzuziehen sind, ist auf das vorliegende Verfahren noch nicht anwendbar (vgl. Art. 407f ZPO). Soweit die Vorschüsse von der Vermieterin geleistet wurden, ist der Mieter zum Ersatz der Kostenvorschüsse zu verpflichten. Im erstinstanzlichen Verfahren reicht der vom Mieter eingeholte Kostenvorschuss von Fr. 3'960.– zur Deckung der Gerichtskosten von Fr. 4'950.– nicht aus. Der Fehlbetrag von Fr. 990.– ist beim Mieter nachzufordern (aArt. 111 Abs. 1 ZPO).

5. Weiter ist der Mieter zu verpflichten, die Vermieterin für ihre Parteikosten im erstinstanzlichen Verfahren und im zweiten Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG230012) zu entschädigen (Art. 95 Abs. 1 lit. b und aArt. 111 Abs. 2 ZPO).

5.1.

5.1.1. Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren setzte die Vorinstanz inklusive eines Mehrwertsteuerzuschlags von 7.7% auf Fr. 6'207.– fest. Die Vorinstanz erwog, wegen der separaten schriftlichen Eingabe im Erstverfahren sei zur ordentlichen Anwaltsgebühr gemäss Streitwert ein Zuschlag von 15% zu gewähren (act. 72 E. 5 und Dispositiv-Ziff. 4).

5.1.2. Dagegen wendet der Mieter wiederum ein, Gründe, die eine Erhöhung der ordentlichen Parteientschädigung rechtfertigten, seien keine ersichtlich. Im Gegenteil sei die Angelegenheit bereits nach Durchführung der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2023 spruchreif gewesen. Zwingend zu berücksichtigen sei auch der Umstand, dass die Rechtsschriften des Rechtsvertreters der Vermieterin im vorliegenden und im Parallelverfahren zu weiten Teilen identisch gewesen seien und die beiden Hauptverhandlungen gemeinsam hätten durchgeführt werden können. Dies allein rechtfertige bereits eine erhebliche Ermässigung der ordentlichen Parteientschädigung. Hinzu komme, dass es sich um eine Streitigkeit über eine wiederkehrende Nutzung oder Leistung handle, weshalb die ordentliche Anwaltsgebühr zusätzlich zu reduzieren sei (§ 4 Abs. 3 AnwGebV). Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren sei weit unter den ordentlichen Tarifen festzusetzen (act. 91 Rz. 10 f.).

5.1.3. Die Vermieterin entgegnet, das erstinstanzliche Verfahren sei mit erheblichem Aufwand verbunden gewesen. Ihr Rechtsvertreter habe nebst der Erstattung der Klageantwort und der Teilnahme an der Hauptverhandlung die zusätzliche Stellungnahme vom 7. März 2022 zu verfassen gehabt. Der von der Vorinstanz dafür veranschlagte Zuschlag von 15% sei nicht unangemessen und schon gar nicht überhöht (act. 94 Rz. 2 ff.).

5.1.4. Grundlage für die Festsetzung der Anwaltsgebühr bildet im Zivilprozess der Streit- bzw. Interessenwert (§ 2 Abs. 1 AnwGebV). Bei einem Streitwert von

Fr. 30'100.– beträgt die Grundgebühr Fr. 5'011.– (§ 4 Abs. 1 AnwGebV). Ist die Verantwortung oder der Zeitaufwand der Vertretung oder die Schwierigkeit des Falls besonders hoch oder tief, *kann* die Gebühr um bis zu einem Drittel erhöht oder ermässigt werden (§ 4 Abs. 2 AnwGebV). Bei Streitigkeiten über wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen gemäss Art. 92 ZPO *kann* die Gebühr bis auf die Hälfte ermässigt werden (§ 4 Abs. 3 AnwGebV). Beim Entscheid über die Erhöhung oder Ermässigung der Grundgebühr kommt dem Gericht ein erhebliches Ermessen zu. Es hat dabei insbesondere zu berücksichtigen, dass der Anspruch auf die Gebühr mit der Erarbeitung der Begründung oder Beantwortung der Klage entsteht. Die Gebühr deckt aber auch den Aufwand für die Teilnahme an der Hauptverhandlung ab (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Für die Teilnahme an zusätzlichen Verhandlungen und für weitere notwendige Rechtsschriften wird ein Einzelzuschlag von je höchstens der Hälfte der Gebühr nach § 11 Abs. 1 bzw. nach § 13 oder ein Pauschalzuschlag berechnet (§ 11 Abs. 3 AnwGebV).

5.1.5. Entgegen der Auffassung des Mieters erscheint die ordentliche Grundgebühr von Fr. 5'011.– für die schriftliche Beantwortung der Klage sowie die Vorbereitung und Teilnahme an der Hauptverhandlung vom 15. Juni 2023 nicht als überhöht. Es mag zutreffen, dass die Hauptverhandlung des vorliegenden und des Parallelverfahrens zusammen durchgeführt wurden. Es ist auch richtig, dass die Klageantworten der beiden Verfahren viele identische oder ähnliche Ausführungen enthalten. Gleichwohl erscheint eine Ermässigung gestützt auf § 4 Abs. 2 AnwGebV nicht angezeigt. Ein im Vergleich zu einem durchschnittlichen Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 30'100.– allenfalls leicht reduzierter notwendiger Zeitaufwand wird ohne Weiteres durch die erhöhte rechtliche Schwierigkeit des Falls kompensiert. Ebenso wenig ist eine Ermässigung nach § 4 Abs. 3 AnwGebV vorzunehmen. Es kann diesbezüglich auf das bereits Gesagte (vorstehende E. 4.1.5) verwiesen werden. Nicht zu beanstanden ist schliesslich, dass die Vorinstanz für die Stellungnahme der Vermieterin zum Rechtsschutzinteresse vom 7. März 2022 (act. 34) einen Zuschlag von 15% gewährte. Dabei handelt es sich um eine weitere notwendige Rechtsschrift im Sinne von § 11 Abs. 2 AnwGebV. Die von der Vorinstanz festgesetzte Parteientschädigung ist deshalb grundsätzlich zu bestätigen. Einzig die Mehrwertsteuer ist zu streichen, da die nunmehr ent-

schädigungsberechtigte Vermieterin keinen Mehrwertsteuerzuschlag beantragt hatte (act. 72 S. 2; act. 34 S. 2; act. 60 S. 2). Somit ist der Mieter zu verpflichten, der Vermieterin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'763.– zu bezahlen.

5.2. Für das zweite Berufungsverfahren wurde bisher keine Parteientschädigung festgesetzt. Dem Mieter, der im Urteil vom 19. Dezember 2023 obsiegt hatte, war mangels Einholens einer Berufungsantwort kein nennenswerter Aufwand entstanden (act. 78 E. III. 2.2 und Dispositiv-Ziffer 3). Nunmehr obsiegt jedoch die Vermieterin. Diese hatte das Berufungsverfahren mit ihrer Berufung angestossen und hat entsprechend Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 11 Abs. 1 AnwGebV). Auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist weder eine Ermässigung nach § 4 Abs. 2 AnwGebV noch eine solche nach § 4 Abs. 3 AnwGebV angezeigt (vgl. die vorstehenden Erwägungen). Die Grundgebühr von Fr. 5'011.– ist jedoch gestützt auf § 13 Abs. 2 AnwGebV auf drei Fünftel herabzusetzen, da der Rechtsvertreter der Vermieterin bereits aus dem erstinstanzlichen Verfahren mit dem Prozessstoff vertraut war. Sodann ist für die zusätzliche Eingabe vom 11. November 2024 ein Pauschalzuschlag von Fr. 200.– zu gewähren, sodass gerundet eine Parteientschädigung von 3'200.– resultiert. Ein Mehrwertsteuerzuschlag ist mangels eines entsprechenden Antrags nicht zuzusprechen. Der Mieter ist somit zu verpflichten, der Vermieterin für das zweite Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.– zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Es wird davon Vormerk genommen, dass das Obergerichts des Kantons Zürich mit Urteil vom 29. November 2022 für das erste Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG 220007) keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen hat.
2. In Gutheissung der Berufung werden die Ziffern 2 bis 4 des Urteils des Mietgerichts Zürich vom 19. Juli 2023 (Geschäfts-Nr.: MJ230012) aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

2. Die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens werden auf Fr. 4'950.– festgesetzt.
 3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt. Für die Kosten wird der vom Kläger geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'960.– herangezogen; im Mehrbetrag stellt die Gerichtskasse Rechnung.
 4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'763.– zu bezahlen.
3. Die Gerichtskosten des zweiten Berufungsverfahrens (Geschäfts-Nr.: NG230011) werden auf Fr. 3'900.– festgesetzt und dem Berufungsbeklagten auferlegt. Die Kosten werden aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 3'900.– bezogen. Der Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin Fr. 3'900.– zu ersetzen.
 4. Der Berufungsbeklagte wird verpflichtet, der Berufungsklägerin für das zweite Berufungsverfahren (Geschäfts-Nr.: NG230011) eine Parteientschädigung von Fr. 3'200.– zu bezahlen.
 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert in der Hauptsache beträgt Fr. 30'100.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw S. Widmer

versandt am:
6. Februar 2025