

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

Urteil vom 1. Februar 2024

in Sachen

A. _____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch B. _____ AG

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

C. _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Anfechtung Anfangsmietzins (Rückweisung / Kosten- und Entschädigungsfolgen)**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 1. September 2021 (MJ210048)

Rückweisungsentscheid des Schweiz. Bundesgerichtes vom 29. November 2023 (4A_121/2023)

Erwägungen:

1.

1.1. Zwischen den Parteien bestand eine Streitigkeit betreffend den Anfangsmietzins für die 2-Zimmerwohnung (4. OG) in der Liegenschaft D._____-str. ..., ... Zürich, welche die Beklagte bzw. Berufungsbeklagte (fortan: Beklagte) von der Klägerin bzw. Berufungsklägerin (fortan: Klägerin) gemietet hatte.

Die Klägerin klagte vor dem Mietgericht Zürich (fortan: Vorinstanz) auf Feststellung, dass der Anfangsmietzins von Fr. 1'060.– netto monatlich (unter Berücksichtigung des letzten Mietzinses der Vormieterschaft von Fr. 738.– netto monatlich) nicht missbräuchlich sei; eventualiter auf gerichtliche Festsetzung des Nettomietzinses. Mit Urteil vom 26. August 2019 erklärte die Vorinstanz den Nettomietzins von Fr. 1'060.– monatlich in teilweiser Gutheissung der Klage für missbräuchlich und setzte diesen rückwirkend auf den Mietbeginn auf Fr. 855.– fest (Geschäfts-Nr. MA170003-L; act. 76). Die Klägerin erhob dagegen Berufung, welche von der Kammer mit Urteil vom 2. März 2020 abgewiesen wurde (Geschäfts-Nr. NG190019-O; act. 81). In der Folge zog die Klägerin das Verfahren ans Bundesgericht weiter, welches die Beschwerde teilweise guthiess und die Sache zur neuen Entscheidung an die Kammer zurückwies (BGer 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021 = BGE 147 III 431; act. 82). Mit Urteil vom 4. August 2021 wies die Kammer die Sache an die Vorinstanz zurück (Geschäfts-Nr. NG210009; act. 94).

1.2. Mit Urteil vom 1. September 2021 erklärte die Vorinstanz den Nettomietzins von Fr. 1'060.– monatlich wiederum in teilweiser Gutheissung der Klage für missbräuchlich und setzte diesen rückwirkend auf den Mietbeginn auf Fr. 855.– fest (Geschäfts-Nr. MJ210048-L; act. 97 = act. 100/101). Die von der Klägerin erhobene Berufung wies die Kammer mit Urteil vom 17. Januar 2023 ab (Geschäfts-Nr. NG210016; act. 100/109 = act. 102). Auf Beschwerde der Klägerin hob das Bundesgericht das Urteil der Kammer auf und erklärte den Nettomietzins von Fr. 1'060.– für nicht missbräuchlich. Zugleich wies es die Sache zur neuen Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Kammer zurück (BGer 4A_121/2023 vom 29. November 2023; act. 100/112 = act. 103). Demgemäss ist nachfolgend über die Gerichtskosten

und die Parteientschädigungen für die erst- und zweitinstanzlichen Verfahren zu befinden.

2.

2.1. Wie erwähnt, legte die Vorinstanz den Mietzins im ersten Urteil vom 26. August 2019 in teilweiser Gutheissung der Klage auf Fr. 855.– fest (vgl. E. 1.1). Die Kosten- und Entschädigungsfolgen überband sie den Parteien anteilmässig, wobei sie von einem Streitwert von Fr. 77'280.– ausging, bemessen nach der über 20 Jahre aufgerechneten Differenz zwischen dem von der Beklagten (Mieterin) als missbräuchlich angefochtenen Anfangsmietzins (Fr. 1'060.–) und dem von der Beklagten beantragten Mietzins (Fr. 738.–; act. 76 [MA170003-L] E. II/1.2). Dieses Urteil blieb von Seiten der Beklagten unangefochten, während die Klägerin jedenfalls die Bemessung der Gerichtskosten und Parteientschädigungen nicht beanstandete (act. 81 [NG190019-O] E. 10.1). In der Folge wurde den kantonalen Urteilen stets ein Streitwert von Fr. 49'200.– zugrunde gelegt, nunmehr bemessen nach der über 20 Jahre aufgerechneten Differenz zwischen dem von der Beklagten als missbräuchlich angefochtenen Anfangsmietzins (Fr. 1'060.–) und dem von der Vorinstanz festgelegten bzw. von der Beklagten akzeptierten Mietzins (Fr. 855.–; act. 81 [NG190019-O] E. 2.1; act. 94 [NG210009-O] E. 7; act. 97 [MJ210048-L] E. 4; act. 102 [NG210016-O] E. IV/1). Keine Partei hat diese Streitwertberechnung oder die darauf gestützte Bemessung der Prozesskosten (d.h. der Gerichtskosten und Parteientschädigungen) bemängelt. Zudem sind keine Gründe ersichtlich, die eine abweichende Bemessung gebieten würden. Demgemäss sind die Prozesskosten grundsätzlich umfangmässig zu übernehmen und lediglich entsprechend dem Ausgang des Verfahrens neu zu verteilen.

2.2. Gemäss dem für die Kammer bindenden Bundesgerichtsentscheid BGer 4A_121/2023 vom 29. November 2023 unterliegt die Beklagte vollständig (act. 103 Dispositiv-Ziffer 1). Sie wird daher für die kantonalen Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (vgl. Art. 95 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Einzelnen ist folgende Regelung zu treffen:

2.3. Die von der Vorinstanz für die erstinstanzlichen Verfahren (Nrn. MA170003-L und MJ210048-L) festgesetzte Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 9'230.– (act. 97 [MJ210048-L] Dispositiv-Ziffer 2) ist umfangmässig zu übernehmen und ausgangsgemäss der Beklagten aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie ist im Umfang von Fr. 5'150.– aus dem von der Klägerin erstinstanzlich geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen und im Restbetrag von Fr. 4'080.– von der Beklagten nachzufordern. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin Fr. 5'150.– zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO).

2.4. Die von der Kammer für die zweitinstanzlichen Verfahren festgesetzten Entscheidgebühren – nämlich Fr. 5'000.– für die Verfahren Nrn. NG190019-O und NG210009-O (act. 94 [NG210009-O] Dispositiv-Ziffer 2) sowie Fr. 4'000.– für das Verfahren-Nr. NG210016-O (act. 102 [NG210016-O] Dispositiv-Ziffer 2) – sind umfangmässig zu übernehmen. Für das vorliegende Verfahren ist keine Entscheidgebühr zu erheben. Ausgangsgemäss sind die Entscheidgebühren für die zweitinstanzlichen Verfahren von gesamthaft Fr. 9'000.– (= Fr. 5'000.– + Fr. 4'000.–) der Beklagten aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie sind im Umfang von Fr. 8'000.– aus dem von der Klägerin zweitinstanzlich geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen und im Restbetrag von Fr. 1'000.– von der Beklagten nachzufordern. Die Beklagte ist zu verpflichten, der Klägerin Fr. 8'000.– zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO).

2.5. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 77'280.– (vgl. E. 2.1) hat die Vorinstanz die (volle) Parteienschädigung für das erste erstinstanzliche Verfahren auf Fr. 9'460.– inkl. Mehrwertsteuer festgesetzt (act. 76 [MA170003-L] E. V). Davon ist die damals geltende Mehrwertsteuer von 7.7% abzuziehen, da die Klägerin keinen Mehrwertsteuerzusatz beantragt hat und im Übrigen als selbst mehrwertsteuerpflichtige Partei (Mehrwertsteuer-Nummer CHE-...; abrufbar unter www.uid.admin.ch) vorsteuerabzugsberechtigt ist (vgl. Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich über die Mehrwertsteuer vom 17. Mai 2006 S. 3; OGer ZH PE220012 vom 31. Januar 2023 E. 3.2.4 m.w.H.). Die um die Mehrwertsteuer herabgesetzte Parteienschädigung beträgt Fr. 8'784.–. Im zweiten erstinstanzlichen Verfahren sind der Klägerin mangels

Vernehmlassung keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden (act. 97 [MJ210048-L] E. 3.1), weshalb eine Erhöhung der Parteientschädigung ausser Betracht fällt. Somit ist die Beklagte ausgangsgemäss zu verpflichten, der Klägerin für die erstinstanzlichen Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'784.– zu bezahlen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2.6. Im zweitinstanzlichen Verfahren beträgt die ordentliche Parteientschädigung – ausgehend von einem Streitwert von Fr. 49'200.– (vgl. E. 2.1) – Fr. 6'928.– exkl. Mehrwertsteuer (vgl. § 4 Abs. 1 AnwGebV). Für das erste Berufungsverfahren (NG190019-O) ist die ordentliche Parteientschädigung gestützt auf § 4 Abs. 3 AnwGebV (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen nach Art. 92 ZPO) und § 13 Abs. 2 AnwGebV (Berufungsverfahren mit endgültiger Streiterledigung) auf Fr. 3'000.– herabzusetzen. Im zweiten Berufungsverfahren (NG210009-O) sind der Klägerin mangels Vernehmlassung keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden (act. 94). Im Hinblick auf die Parteientschädigung für das dritte Berufungsverfahren (NG210016-O) rechtfertigt sich eine zusätzliche Reduktion der ordentlichen Parteientschädigung auf Fr. 2'500.–, da sich ähnliche Fragen stellten wie bereits im ersten Berufungsverfahren und die Klägerin dadurch einen geringeren Aufwand gehabt haben dürfte (vgl. § 4 Abs. 2 AnwGebV und § 13 Abs. 2 AnwGebV). Im vorliegenden Berufungsverfahren sind der Klägerin wiederum keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen erwachsen. Folglich ist die Beklagte ausgangsgemäss zu verpflichten, der Klägerin für die zweitinstanzlichen Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'500.– (= Fr. 3'000.– + Fr. 2'500.–) zu bezahlen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Entscheidgebühr für die erstinstanzlichen Verfahren wird auf Fr. 9'230.– festgesetzt und der Beklagten auferlegt. Sie wird im Umfang von Fr. 5'150.– mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet und im Restbetrag von Fr. 4'080.– von der Beklagten nachgefordert. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 5'150.– zu ersetzen.

2. Die Entscheidgebühr für die zweitinstanzlichen Verfahren wird auf Fr. 9'000.– festgesetzt und der Beklagten auferlegt. Sie wird im Umfang von Fr. 8'000.– mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet und im Restbetrag von Fr. 1'000.– von der Beklagten nachgefordert. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin Fr. 8'000.– zu ersetzen.
3. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 8'784.– für die erstinstanzlichen Verfahren und Fr. 5'500.– für die zweitinstanzlichen Verfahren zu bezahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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. 32'514.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw L. Jauch

versandt am: