

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD250013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzoberrichterin Dr. M. Isler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Klaus

Urteil vom 19. März 2026

in Sachen

A._____ GmbH,

Klägerin (Mieterin) und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Beklagte (Vermieterin) und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Y._____

betreffend **Anfechtung der Kündigung / Kostenbeschwerde**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Uster vom 9. September 2025 (MJ250007)**

Erwägungen:

I.

1. Die A._____ GmbH (Klägerin [Mieterin] und Beschwerdeführerin; nachfolgend Beschwerdeführerin) beantragte mit Eingabe vom 14. April 2025 beim Bezirksgericht Uster die Nichtigerklärung und Aufhebung der Kündigung der Parkplätze Nr. E4, E5, 115, 120-122, 129, 131, 140-141, 142, 144-145, 201-251, 301, 303-304, 306-307, 335-336, 417, 507-510, 519-542, 549-551 an der C._____ -strasse ... in D._____ (act. 7/2 S. 2).
2. Mit Verfügung vom 24. April 2025 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 7'000.– an (act. 7/5). Nachdem diese Frist einmalig erstreckt wurde (act. 7/9), setzte die Vorinstanz mit Verfügung vom 16. Juli 2025 der Beschwerdeführerin eine letztmalige, nicht erstreckbare Frist von sieben Tagen zur Leistung des Kostenvorschusses an (act. 7/10). Mit Beschluss vom 9. September 2025 trat die Vorinstanz auf die Klage aufgrund der fehlenden Leistung des Kostenvorschusses nicht ein (act. 2 = act. 7/12). Sodann setzte die Vorinstanz die Entscheidgebühr auf Fr. 7'125.– fest und auferlegte sie der Beschwerdeführerin (act. 2 Dispositiv-Ziffer 2).
3. Gegen die Höhe der vorinstanzlich festgesetzten Gerichtsgebühr erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 3. Oktober 2025 fristgerecht (vgl. act. 7/13) Beschwerde und stellte folgende Anträge (act. 2 S. 2):
 - "1. Ziff. 2 Dispositiv des Entscheides vom 9. September 2025 des Bezirksgerichts Uster sei aufzuheben.
 2. Die Entscheidgebühr vom erstinstanzlichen Verfahren sei auf ein zulässiges Mass zu reduzieren, nicht jedoch auf über **CHF 2'386.–** festzusetzen.
 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners."

4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1-13). Der Kostenvorschuss wurde innert einmalig erstreckter Frist geleistet (act. 8; act. 10; act. 12; act. 13). Die Beschwerdegegnerin ist durch die Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht beschwert, und es braucht von ihr auch keine Beschwerdeantwort eingeholt zu werden. Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

1. Die Beschwerdeführerin beanstandet weder den vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid an sich noch die Kostenverteilung, sondern die Höhe der auferlegten Gerichtsgebühren. Für die Anfechtung der Kostenregelung, darunter die Kostenhöhe, sieht das Gesetz die Beschwerde vor (Art. 110 ZPO; Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Es kommen die Art. 319 ff. ZPO zur Anwendung. Als Beschwerdegründe können unrichtige Rechtsanwendung und/oder offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, dass die Kosten des Verfahrens in Anwendung von § 4 und § 10 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 auf Fr. 7'125.– festzusetzen seien (act. 5/2 E. 3.1).

3. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des Äquivalenzprinzips. Im vorinstanzlichen Verfahren habe der Streitwert Fr. 237'434.– betragen. Somit betrage die Grundgebühr gemäss § 4 Abs. 1 GebV OG Fr. 14'247.36. Da es sich beim Verfahren vor der Vorinstanz um die Anfechtung einer Kündigung der Miete von Geschäftsräumen gehandelt habe, sei dieser Wert gemäss § 7 lit. a GebV OG um einen Drittel zu reduzieren. Ausserdem handle es sich beim Entscheid um einen Nichteintretensentscheid wegen Nichtleistung des Kostenvorschusses. Dies habe erstens gemäss § 4 Abs. 2 GebV OG zu einer Reduktion von 50 % zu führen, da der Aufwand des Gerichts aufgrund der klaren gesetzlichen Regelung für solche Fälle, der mangelnden Komplexität des vorliegenden Falles und des damit verbundenen geringen Begründungsaufwands minim gewe-

sen sei. Schliesslich seien lediglich eine Streitwertberechnung vorgenommen und die entsprechenden Verfügungen versandt worden. Somit liege zweitens ein Verfahren ohne Anspruchsprüfung vor, was gemäss § 10 Abs. 1 GebV OG zu einer weiteren Reduktion von 50 % zu führen habe. Den besonderen Umständen des vorliegenden Falles als Nichteintretensentscheid wegen Nichtleistung des Prozesskostenvorschusses in diesem Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung eines Mietverhältnisses für Geschäftsräume sei im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Rahmen des Äquivalenzprinzips durch die Anwendung der §§ 4 Abs. 2, 7 und 10 Abs. 1 GebV OG Rechnung zu tragen. Daher sei die Gebühr auf Fr. 2'386.– zu reduzieren (act. 2 Rz. 6 S. 4 f.).

4. Das Gericht setzt die Gerichtskosten von Amtes wegen fest (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Die Höhe der Gerichtsgebühren wird nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 bemessen (GebV OG, LS 211.11; Art. 95 Abs. 1 und Art. 96 ZPO; vgl. auch § 199 Abs. 1 GOG ZH). Gemäss § 2 Abs. 1 GebV OG bilden der Streitwert, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls Grundlage für die Festsetzung der Gebühren. In Konkretisierung dieser Grundsätze sieht § 4 Abs. 1 GebV OG für vermögensrechtliche Streitigkeiten ein nach Streitwert abgestuftes Raster für die Grundgebühr vor. Die so ermittelte Grundgebühr *kann* in einem ersten Schritt unter Berücksichtigung des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls frei ermässigt oder um bis zu einem Drittel, in Ausnahmefällen bis auf das Doppelte, erhöht werden (§ 4 Abs. 2 GebV OG). In einem zweiten Schritt ist die ordentliche Gebühr in Anwendung der §§ 6-8 GebV OG verfahrensbezogen anzupassen: Nach § 7 Abs. 1 GebV OG *kann* die Gebühr in Verfahren über die Anfechtung der Kündigung und über die Erstreckung von Miet- und Pachtverhältnissen für Wohn- und Geschäftsräume bis auf zwei Drittel der ordentlichen Gebühr ermässigt werden. Wird das Verfahren ohne Anspruchsprüfung oder nach Säumnis erledigt, *kann* die gemäss §§ 4-8 bestimmte Gebühr sodann nach § 10 Abs. 1 GebV OG bis auf die Hälfte reduziert werden. Das Gericht verfügt dementsprechend bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr, mit Ausnahme der Festsetzung der Grundgebühr, über ein erhebliches (Rechtsfolge-)Ermessen. Dieses wird von der Beschwerdeinstanz

mit grosser Zurückhaltung überprüft (vgl. BGE 139 III 334 E. 3.2.5 ["grösste Zurückhaltung"]; BK-KISTLER/WUILLEMIN, Bd. III, 2. Aufl. 2026, Art. 320 N 11).

5.

5.1. Die Vorinstanz hat betreffend die Festlegung der Gebühr auf die §§ 4 und 10 GebV OG verwiesen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz hätte vorliegend überdies § 7 lit. a GebV OG anwenden müssen. Gemäss dieser Norm kann in Verfahren über die Anfechtung der Kündigung von Geschäftsräumen die Gebühr um bis zu einem Drittel ermässigt werden. Vorliegend handelt es sich indes um die Anfechtung der Kündigung von Parkplätzen (vgl. act. 3 S. 2; act. 7/4/2a, 2b und 2c). Auch wenn der Begriff des Geschäftsraums durch das Bundesgericht weit ausgelegt wird, zählen Parkplätze grundsätzlich nicht dazu (BSK OR I-WEBER, 8. Aufl. 2025, Art. 253a/253b, N 13). Die Beschwerdeführerin legt denn auch nicht dar, inwiefern es sich vorliegend dennoch um einen Geschäftsraum handeln soll. Die Vorinstanz hat mit der Nichtanwendung von § 7 lit. a GebV OG demnach nicht ein wesentliches Kriterium unberücksichtigt gelassen.

5.2. Das Bundesgericht entschied in einem Fall zum Zürcher Gerichtsgebührentarif, dass ein Nichteintretensentscheid mangels Leistung des Kostenvorschusses einen denkbar geringen Aufwand für das Gericht verursache, weshalb hier eine Ermässigung gemäss § 4 Abs. 2 GebV OG und kumulativ die Ausschöpfung der Kürzungsmöglichkeit um die Hälfte nach § 10 Abs. 1 GebV OG zwingend erscheine (BGE 139 III 334 E. 3.2.5).

Die von der Vorinstanz erhobene Gerichtsgebühr von Fr. 7'125.– entspricht gerundet der Hälfte der ordentlichen Gebühr i.S.v. § 4 Abs. 1 GebV OG von Fr. 14'247.– und schöpft damit die Kürzungsmöglichkeit von § 10 Abs. 1 GebV OG aus. Die Vorinstanz hat es aber unterlassen, kumulativ § 4 Abs. 2 GebV OG zur Anwendung zu bringen. Dies wäre indessen vorliegend sachgerecht gewesen: Der Aufwand der Vorinstanz war klein. In einer ersten Verfügung war der Kostenvorschuss zu erheben (sowie Frist für die Nachreichung einer Vollmacht zu setzen), in einer zweiten Verfügung das Fristerstreckungsge-

such der Beschwerdeführerin zu bewilligen, bevor die Nachfrist gemäss Art. 101 Abs. 3 ZPO zu setzen war und nach Ausbleiben des Vorschusses sodann der angefochtene Nichteintretensbeschluss erging. Dabei handelt es sich um gerichtliche Standardentscheide. Es wurden vor dem Endbeschluss keine prozessleitenden Entscheide getroffen und es wurde keine Verhandlung angesetzt, respektive durchgeführt. Die Schwierigkeit des Falls kann als im unteren Bereich liegend eingestuft werden. Sodann resultierte der hohe Streitwert aus der Kapitalisierung der Mietzinse während der Kündigungs- und Sperrfrist, weshalb der wirtschaftliche Nutzen für die Klägerin nicht eins zu eins durch die Höhe des Streitwerts verkörpert wird. Gestützt auf § 4 Abs. 2 GebV OG rechtfertigt sich demgemäss vorliegend eine Ermässigung der Grundgebühr um die Hälfte.

6. Unter Berücksichtigung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 10 Abs. 1 GebV OG ist die ordentliche Gerichtsgebühr nach dem Gesagten auf gerundet Fr. 3'560.– zu reduzieren und die Berufung teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Beschlusses (MJ250007-I) vom 9. September 2025 ist aufzuheben und entsprechend anzupassen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1. Angefochten ist die vorinstanzliche Gerichtsgebühr von Fr. 7'125.–, wobei die Beschwerdeführerin im massgeblichen Hauptbegehren eine Herabsetzung auf maximal Fr. 2'386.– verlangt. Entsprechend stehen mindestens Fr. 4'739.– im Streit. Für die Festsetzung der Gerichtsgebühr des zweitinstanzlichen Verfahrens ist folglich von diesem Streitwert auszugehen. Gestützt darauf ergibt sich in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG eine Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren von rund Fr. 1'000.–. Diese ist nach dem Ausgang des Verfahrens im Umfang des Unterliegens resp. Obsiegens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Die Beschwerdeführerin unterliegt ausgehend von der verlangten Herabsetzung und angesichts der vorliegend festgesetzten Gerichtsgebühr zu einem Viertel. Entsprechend ist ihr die Gerichtsgebühr im Umfang von Fr. 250.– aufzuerlegen und im Übrigen auf die Staatskasse zu nehmen. Die Gerichtsgebühr wird aus dem von

ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen und im Überschuss (Fr. 1350.–, vgl. act. 12 f.), unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs, zurückerstattet.

2. Eine Parteientschädigung ist der Beschwerdeführerin trotz teilweisen Obsiegens nicht zuzusprechen, da die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren nicht formell als Partei zu betrachten ist und deshalb auch nicht zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet werden kann. Eine Parteientschädigung aus der Staatskasse spricht die Kammer mangels gesetzlicher Grundlage einer Partei nur in Ausnahmefällen zu, wenn eine formelle Gegenpartei fehlt (bzw. sich mit dem fehlerhaften Entscheid nicht identifiziert) und sich der angefochtene Entscheid zudem als qualifiziert unrichtig erweist (vgl. OGer ZH PQ140037 vom 28. Juli 2014 E. 3.1). Vorliegend ist die Voraussetzung der qualifizierten Unrichtigkeit nicht erfüllt, kommt doch der Vorinstanz bei der Festsetzung der Höhe der Gerichtsgebühr ein erhebliches Ermessen zu und lag die von ihr festgesetzte Gerichtsgebühr doch noch innerhalb des nach den einschlägigen Bestimmungen des GebV OG vorgegebenen Rahmens. Für das Beschwerdeverfahren ist daher keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses des Bezirksgerichts Uster, Mietgericht (MJ250007-I), vom 9. September 2025 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'560.– festgelegt und der Klägerin auferlegt."
2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden zu einem Viertel (Fr. 250.–) der Beschwerdeführerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Überschuss (Fr. 1'350.–) wird der Beschwerde-

föhrerin zuröckerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs. Im Übrigen werden die Kosten auf die Staatskasse genommen.

5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Uster, Mietgericht, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'739.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Klaus

versandt am:
23. März 2026