

57 § 7 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 VKD; § 7 Abs. 2 AnwT. Ausserordentliche Minderung der Gerichts- und Parteikosten in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, die im vereinfachten Verfahren zu erledigen sind (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO).

Aus dem Entscheid des Obergerichts, 4. Zivilkammer, vom 20. Oktober 2015 in Sachen V.P. und J.P. gegen G.B. (ZVE.2015.50).

Aus den Erwägungen

3.2.

Für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht gilt das vereinfachte Verfahren, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Im vereinfachten Verfahren bemessen sich sowohl die Entscheidgebühr als auch die Parteientschädigung nach dem Streitwert (§ 7 VKD; § 3 Abs. 1 AnwT). Ist die Gültigkeit der Kündigung Gegenstand des Verfahrens, berechnet sich der Streitwert nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wie erwähnt, aufgrund des Mietzinses, der von dem Zeitpunkt, auf den der Mieter gemäss Vermieter das Mietobjekt

verlassen müsste, bis zu dem Zeitpunkt, auf den der Vermieter das Mietverhältnis, wäre die Kündigung ungültig, ordentlicherweise unter Berücksichtigung der Sperrfrist von drei Jahren gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auflösen könnte, geschuldet ist (BGE 137 III 389 E. 1.1). Das ergibt auch bei durchschnittlichen Mietpreisen in aller Regel einen Streitwert, der übermässig hohe Gerichts- und Parteikosten zur Folge haben kann, die sich einerseits für die Parteien prohibitiv auswirken (vgl. dazu AGVE 2013 Nr. 73 S. 390 ff.) und die anderseits in einem Missverhältnis zu dem im vereinfachten Verfahren oft nur geringen Aufwand stehen können. Diesen Gegebenheiten ist daher je nach den Verhältnissen im Einzelfall bei der Festsetzung der Entscheidgebühr und der Parteientschädigung durch die gesetzlich vorgesehene Verminderung der Grundansätze zufolge geringer Aufwendungen gemäss § 7 Abs. 3 VKD und § 7 Abs. 2 AnwT gebührend Rechnung zu tragen.