

ZH_OBERGERICHT NG210003 vom 19. April 2021

ZH Obergericht, 2021-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG210003

FR: ZH_OBERGERICHT NG210003 du 19 avril 2021

IT: ZH_OBERGERICHT NG210003 del 19 aprile 2021

Erwägungen

E. 1

Mit "Mietvertrag über Geschäftsräume" vom 22. Februar 2019 mietete der Beklagte und Berufungskläger (fortan Beklagter) als Untermieter (dazu nachfolgend E. III./4.) vom Kläger und Berufungsbeklagten (fortan Kläger) als Hauptmieter bzw. Untervermieter per 1. April 2019 das sich im Erdgeschoss der Liegenschaft an der E.____-strasse ... in F.____ befindliche Restaurant samt Sitzplatz, Parkplätzen und dazugehörigen Nebenräumen zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 3'800.– zzgl. Fr. 300.– (Kabel-TV/Antennengebühren) (act. 4/1). Der Vertrag enthielt auf Seite 2 unter "Besondere Vereinbarungen" u.a. die folgenden Klauseln: "Der Untermieter wird von der Vermieterin, so wie in Artikel 12 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume aufgeführt, zugestimmt. [...] Das Restaurant wird ohne Küche vermietet, der Untermieter kann auf eigene Kosten eine Küche anbringen lassen, die Bewilligung sind bei den Behörden einzuholen und die Vorgaben der Behörden sind einzuhalten. [...]" Mit Einschreiben vom 29. April 2019 erklärte der Beklagte, den Mietvertrag wegen nicht erfüllter Vertragsvereinbarungen und nicht erfolgter Mangelbeseitigung fristlos zu kündigen (act. 4/19). Gegen die fristlose Kündigung gelangte der Kläger mit Schlichtungsgesuch vom 29. Mai 2019 an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Dietikon und verlangte die Feststellung der Unwirksamkeit bzw. Ungültigerklärung dieser Kündigung (act. 4/12). Nachdem der Beklagte einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt widerrufen hatte, unterbereitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit Beschluss vom 24. Juli 2019 einen Urteilsvorschlag, wonach die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung und die Fortdauer des Mietverhältnisses festgestellt wurden (act. 4/13). Mit Schreiben vom 5. August 2019 lehnte der Beklagte den Urteilsvorschlag ab (act. 4/15), worauf ihm mit Beschluss vom 8. August 2019 die Klagebewilligung erteilt worden war (act. 4/16). Auf die daraufhin vom Beklagten am 7. September 2019 beim Mietgericht Dietikon eingereichte Klage trat das Gericht nicht ein, da der Beklagte den Kostenvorschuss auch innert Nachfrist nicht geleistet hatte (act. 4/17). Die gegen den Nichteintentsentscheid erhobene Berufung wurde durch die Kammer mit Urteil vom 12. Februar 2020 abgewiesen (Geschäfts Nr. NG190024, vgl. act. 4/18). Bereits mit Schreiben vom 29. Juli 2019 mahnte der damalige Rechtsvertreter des Klägers den Beklagten für Mietzinsausstände der Monate Mai, Juni und Juli 2019 und setzte ihm Frist zur Zahlung unter Androhung der Kündigung an (act. 4/21). Am 4. September 2019 kündigte der Kläger das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars in Anwendung von Art. 257d Abs. 2 OR infolge Zahlungsverzugs ausserordentlich per 31. Oktober 2019 (act. 4/22). Diese Kündigung focht der Beklagte nicht an. Sodann hatte der Kläger den Beklagten für seine Mietzinsforderungen der Monate Mai, Juni und Juli 2019 mit Zahlungsbefehl vom 29. Juli 2019 (act. 4/24) und für die Mietzinsforderungen der Monate August, September und

Oktober 2019 mit Zahlungsbefehl vom 1. November 2019 (act. 4/27) betrieben, wogegen der Beklagte jeweils Rechtsvorschlag erhoben hat.

E. 2

Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung reichte der Kläger mit Eingabe vom 9. Juli 2020 (Datum Eingang: 13. Juli 2020) beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Dietikon (fortan Vorinstanz) eine unbegründete Klage im vereinfachten Verfahren ein und verlangte im Wesentlichen die Zahlung der Mietzinse von Mai bis Oktober 2019 (act. 1). Nachdem der Kläger den verlangten Prozesskostenvorschuss fristgerecht geleistet hatte, fand vor Vorinstanz am 15. Oktober 2020 die Hauptverhandlung statt, anlässlich derer der Kläger seine ursprünglichen Rechtsbegehren leicht modifizierte (act. 15 S. 2; eingangs wiedergegeben auf S. 2) und die Parteien – der Beklagte noch ohne anwaltliche Vertretung – ihre zwei Parteivorträge erstatteten (wobei der Beklagte die Abweisung der Klage beantragte), dem Kläger Gelegenheit zur Novenstellungnahme gegeben wurde sowie der Kläger und der Beklagte im Anschluss daran je persönlich durch die Vorinstanz befragt wurden (Prot. VI. S. 5 ff.). Am 23. Oktober 2020 erging durch die Vorinstanz das unbegründete Urteil, in welchem sie die Klage vollumfänglich guthiess (act. 18). Auf Verlangen des Be-

- 6 - klagten (act. 19/1) erfolgte eine schriftliche Begründung dieses Entscheides (act. 21 = act. 27, nachfolgend zitiert als act. 27).

E. 3

Aufl. 2016, Art. 55 N 20). Für rechtsaufhebende bzw. rechtsvernichtende oder rechtshindernde Tatsachen liegt die Behauptungs- und Beweislast bei derjenigen Partei, die die Durchsetzbarkeit eines Anspruchs bestreitet (statt vieler auch: BGE 130 III 321, E. 3.1). Ein Grundlagenirrtum als qualifizierter Motivirrtum gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR liegt vor, wenn der Irrtum einen bestimmten Sachverhalt betrifft, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde. Vorausgesetzt sind hierbei u.a. die objektive und subjektive Wesentlichkeit. Die subjektive Wesentlichkeit meint, dass der Irrende von einem Sachverhalt ausgegangen sein muss, der für ihn notwendige Grundlage für den Vertragsschluss bildet. Mit anderen Worten: Hätte er die korrekten Umstände gekannt, hätte er den Vertrag nicht abgeschlossen (vgl. statt vieler: BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 24 N 21 m.w.H.). Was für den Beklagten ein subjektiv wesentlicher Umstand war bzw. was er bei Vertragsschluss wusste und wollte, ist ebenso eine Tatfrage wie, ob und in welchem Umfang er sich zum Zeitpunkt seiner Willensäusserung in einem Irrtum befand (z.B. BGer 4A_461/2016 vom 10. Februar 2017, E. 4.3.1.; BGE 113 II 25, E. 1a). Zu behaupten, dass die Eigentümerstellung des Klägers für ihn subjektiv wesentlicher Vertragsinhalt war, ist mit Blick auf das Dargelegte Aufgabe des sich darauf berufenden Beklagten, und dies bereits im erstinstanzlichen Verfahren. Er behauptete anlässlich der Hauptverhandlung aber lediglich, nicht verstanden zu haben, was der im Vertrag verwendete Begriff "Untermieter" bedeute bzw. dass der Kläger gesagt habe, Inhaber der Liegenschaft zu sein bzw. (Prot. VI. S. 31 u. 42; dies dürfte denn der Rechtsvertreter auch mit dem "sinngemässen" Standpunkt meinen). Dass der Beklagte den Vertrag bei Kenntnis der tatsächlichen Sachlage nicht hätte abschliessen wollen, macht er aber nicht geltend. Damit handelt es sich bei diesem in der Berufung erstmals Vorgetragenen um eine neue Tatsachenbehauptung. Eine solche ist im Berufungsverfahren nur noch unter den in Art. 317 Abs. 1 ZPO genannten Voraussetzungen

zulässig. Dass der Beklagte dieses Vorbringen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor erster Instanz hätte

- 13 - vorbringen können, wird von ihm weder behauptet, noch ist dies ersichtlich. Somit erfolgen diese Ausführungen des Beklagten in der Berufung verspätet. Sie sind nicht zu beachten, und auf die entsprechenden Vorbringen ist damit nicht weiter einzugehen. 4.3.2 Der Vollständigkeit halber ist zudem festzuhalten, dass dem Kläger mit Blick auf den klaren Wortlaut des Vertrages auch keineswegs eine Verletzung seiner Informationspflicht, wie der Beklagte dies nun geltend machen will (und was im Übrigen ebenfalls ein neues und damit grundsätzlich unbeachtliches Vorbringen darstellt), vorgeworfen werden kann: Zwar trifft zu, dass der Mietvertrag mit "Miet- vertrag über Geschäftsräume" und nicht mit "Untermietvertrag über Geschäfts- räume" betitelt ist. Auf Seite 2 des Mietvertrages, welche anerkannter massen die Unterschrift des Beklagten trägt (vgl. Prot. VI. S. 41), ist aber wiederholt von "Un- termietvertrag" und "Untermieter" die Rede. Bereits mit Blick auf diesen Wortlaut verfängt der Standpunkt nicht, der Kläger habe den Beklagten nicht darüber auf- geklärt, selbst nicht Eigentümer der Liegenschaft zu sein. 4.4 Die Berufung wäre daher in diesem Punkt abzuweisen, wäre auf sie einzu- treten. 5.1 Der Beklagte trägt in seiner Berufung weiter vor, entgegen der Vorinstanz sei nicht belegt, dass die Zustimmung der Vermieterin zum Kucheneinbau vorge- legen habe. Zwar sei davon unter den besonderen Bestimmungen des Mietver- trages die Rede. Das stelle aber nur eine Behauptung des Klägers und keinen Beleg im Sinne einer schriftlichen Einverständniserklärung der Eigentümerin dar. Ebenfalls treffe es nicht zu, dass mutmasslich die Baubewilligung erteilt worden wäre, hätte er – der Beklagte – die massstabsgetreuen Pläne eingereicht. So wä- re ein Baugesuch von der Grundeigentümerin mitzuunterzeichnen gewesen, was deren Einverständnis vorausgesetzt hätte. Selbst wenn der Beklagte persönlich für das Einholen der Baubewilligung zuständig gewesen wäre, hätte ihm der Klä- ger die Einwilligung seiner Vermieterin beizubringen gehabt. In diesem Sinne hät- te der Beklagte ohne Zutun des Klägers nicht ohne weiteres eine Baubewilligung erhalten. Bei Vertragsschluss seien sodann beide Parteien davon ausgegangen, die Küche sei im Keller zu erstellen. Mitte März 2019 habe sich herausgestellt, die

- 14 - Küche sei an einem anderen Orte einzubauen. Ob hierfür die Zustimmung der Ei- gentümerin vorgelegen habe, habe der Beklagte nicht gewusst. Er habe daher explizit die Bestätigung der Eigentümerin verlangt, welche der Kläger nicht beige- bracht habe. Indem der Kläger untätig geblieben sei, habe er verhindert, dass das Restaurant habe in Betrieb genommen werden können, und er habe sich damit wider Treu und Glauben verhalten. Zudem habe die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, die Einwilligung des Klä- gers für den Küchenumbau sei nicht erforderlich gewesen (act. 28 Rz. 8 ff.). 5.2.1 Entgegen den Ausführungen des Beklagten ging die Vorinstanz in ihrer Er- wägung, der Beklagte hätte "die entsprechende Baubewilligung für den Küchen- einbau mutmasslich ohne Weiteres erhalten [...], hätte er dem Bauamt die mass- stabsgetreuen Pläne zugesandt", nicht unbesehen davon aus, es wäre im gesam- ten Bewilligungsverfahren keine Einwilligung des Klägers oder der Grundeigen- tümerin beizubringen gewesen. Im Gegenteil hielt die Vorinstanz ausdrücklich fest, der Beklagte sei alleine zuständig für das Einholen der Baubewilligung und "der Kläger [hätte ihm] dafür allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt des Bewilli- gungsverfahrens weitere Einwilligungen zu geben gehabt". Die Vorinstanz kam damit zum Schluss, das Baubewilligungsverfahren bzw. der Kucheneinbau sei be- reits daran gescheitert, dass der

Beklagte dieses nicht weiterverfolgt und er es namentlich unterlassen habe, die erforderlichen, massstabsgetreuen Pläne einzu- reichen. Damit kam der Beklagte – so die Vorinstanz sinngemäss – nie zum Punkt, an dem er irgendeine Einwilligung des Klägers oder der Grundeigentüme- rin beizubringen gehabt hätte. Selbst wenn er aber je an diesen Punkt gelangt wä- re, erkannte die Vorinstanz keine Anhaltspunkte, dass er diese Einwilligung nicht erhalten hätte, war ihm dies doch explizit im Mietvertrag zugesichert worden. Da- mit habe es – so die Vorinstanz weiter – "keine Nichterfüllung durch den Kläger" gegeben und der Untermietvertrag sei auch nie unmöglich gewesen (insb. act. 27 E. II./4.4.). Damit zielt die Argumentation des Beklagten ins Leere bzw. erweist sich als falsch, wonach die Vorinstanz davon ausgegangen sei, im Bewilligungsverfahren wäre die Zustimmung des Klägers oder der Eigentümerin nicht erforderlich gewe- sen. Dem Argument der Vorinstanz, wonach der Kucheneinbau bzw. das Baube-

- 15 - willigungsverfahren bereits an der Untätigkeit des Beklagten selbst scheiterte, in- dem dieser die massstabsgetreuen Pläne nicht wie verlangt eingereicht hat, hält der Beklagte in seiner Berufung auch nichts entgegen bzw. bezeichnet er diesen Schluss nicht als falsch. Bereits damit ist erstellt, dass der Kucheneinbau in erster Linie am Verhalten des Beklagten scheiterte, und nicht am Verhalten des Klägers. Dem Standpunkt des Beklagten, wonach die Zustimmung der Eigentümerin für den Kucheneinbau nicht vorgelegen habe bzw. die nötigen Zustimmungen nicht ausgestellt worden wären, ist überdies auch aus folgenden Gründen kein Er- folg beschieden: 5.2.2 Soweit sich der Beklagte sowohl vor Vorinstanz wie auch vor der Kammer wiederholt auf die angeblich verweigerte Zustimmung des Klägers bzw. der Ei- gentümerin beruft, blieben diese Vorbringen pauschal und unsubstantiiert. Zwar machte der Beklagte wiederholt geltend, der Bau der Küche habe wegen der ver- langten aber nicht erteilten bzw. vorgelegten schriftlichen Einwilligung der Eigen- tümerin nicht erfolgen können, womit der Kläger diesen Punkt des Vertrages nicht erfüllt habe (sinngemäss in: Prot. Vi. S. 13, S. 15, S. 17 f., S. 28 f.; vom Kläger bestritten, vgl. Prot. Vi. S. 21, 23, 25). Der Beklagte zeigt aber seinerseits nicht auf, alles Erforderliche zum Erlangen der Baubewilligung unternommen zu haben, und er macht insbesondere nicht geltend, das Bauprojekt sei daraufhin gerade an der von ihm verlangten und daraufhin verweigerten Zustimmung gescheitert. Unsubstantiiert bleibt überdies auch das Vorbringen in der Berufungsschrift, wonach bei Vertragsschluss davon ausgegangen worden sei, die Küche sei im Keller zu erstellen, später habe sich aber herausgestellt, sie sei an einem anderen Ort einzubauen, wofür er wiederum erfolglos die explizite Bestätigung der Eigen- tümerin verlangt habe. Weder wird vom Beklagten dargelegt, woraus sich der an- geblich vertraglich vereinbarte Standort der Küche ergibt (im Mietvertrag ist zu- mindest kein Standort der Küche festgehalten, vgl. act. 4/4), noch wann und in welcher Form er eine Zustimmung für die Änderung des Standortes verlangt ha- ben will bzw. weshalb er (mit Blick auf den Vertragsinhalt) überhaupt einer sol- chen bedurft hätte (act. 28 Rz. 10). Damit mangelt es den Vorbringen des Beklagten an einer hinreichenden bzw. schlüssigen Behauptung.

- 16 - 5.2.3 Überdies stützt ein Blick in die Akten den klägerischen Standpunkt, wonach die Einwilligung der Eigentümerin vorgelegen habe bzw. die erforderlichen Zu- stimmungen "selbstverständlich in Absprache mit der Eigentümerschaft" erteilt worden wären, hätte der Beklagte das Gesuch ausgearbeitet (Prot. Vi. S. 26 und S. 38): So findet sich im Mietvertrag – wie bereits durch die Vorinstanz festgehalten – die Klausel, wonach die Vermieterin bzw. die Eigentümerin dem Untermietver- trag zugestimmt habe und zudem der Beklagte

berechtigt sei, im Mietobjekt auf eigene Kosten und unter Einholung der erforderlichen Bewilligungen eine Küche einzubauen (act. 4/4 S. 2). Die Vorinstanz erkannte mit Blick auf diesen Wortlaut zu Recht, dass bereits der Mietvertrag als solches auf das Vorliegen der Zustimmung zum Kücheneinbau hinweise. Das in der Berufung dagegen Vorgetragene, es handle sich dabei bloss um eine "Behauptung" des Klägers (act. 28 Rz. 8), greift zu kurz. So handelt es sich dabei um eine vertragliche Zusicherung des Klägers zuhanden des Beklagten und damit um eine ernsthaft gemeinte, vertraglich bindende Erklärung (vgl. dazu auch: SVIT-Kommentar/TSCHUDI, 4. Aufl. 2018, Vorb. zu Art. 258–259i N 35 ff.). Es fehlt gänzlich an objektiven Anhaltspunkten dafür, dass der Kücheneinbau nicht möglich gewesen wäre. Dies umso mehr, als selbst der Beklagte der Vorinstanz Urkunden einreichte, aus welchen sich ergibt, ihm wäre bei Einreichen der erforderlichen Unterlagen die erforderlichen Einwilligungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden ausgestellt worden: So wies der Kläger den Beklagten im von diesem eingereichten Schreiben vom 13. April 2019 darauf hin, dass er für die Erarbeitung des Baugesuchs einen massstabsgetreuen Plan der Küche einzureichen habe; sobald diese Unterlagen beim Kläger eingegangen, würde dieser die für die Baubewilligung zusätzlich erforderliche Unterschrift von der Eigentümerschaft einholen (act. 17/5 S. 2). Mit (ebenfalls vom Beklagten eingereichten) Schreiben vom 25. April 2019 machte der Kläger den Beklagten erneut darauf aufmerksam, die erforderlichen Zustimmungen würden ihm in Absprache mit der Eigentümerschaft erteilt, sobald der Beklagte dem Kläger die ausgearbeiteten Gesuche inklusive aller erforderlicher Dokumente wie massstabsgetreue Pläne etc. vorlege (act. 17/7 [= act. 16/39]). Der Beklagte verneinte vor Vorinstanz – und darauf wies diese in ihrer Begründung hin –, die geforderten

- 17 - Unterlagen an den Kläger gesandt zu haben. Zwar behauptete er, er wäre dazu bereit gewesen, habe aber zuerst die "schriftliche Einwilligung des rechtmässigen Liegenschaftsinhabers sehen" wollen. Dass bzw. wo er dies gegenüber dem Kläger auf dessen Schreiben hin explizit verlangt hätte bzw. dass und in welcher Form ihm dies verweigert worden wäre, legte er wiederum nicht dar (Prot. Vi. S. 44; act. 27 E. II./4.3). 5.3 Das Vorbringen des Beklagten, die Küche habe mangels erteilter Einwilligung der Eigentümerin nicht eingebaut werden können, ist damit nicht nur unsubstantiiert, sondern mit Blick auf das Dargelegte auch unzutreffend. Der Schluss der Vorinstanz, wonach das Bewilligungsverfahren und letztlich der Kücheneinbau am Verhalten des Beklagten scheiterte, womit dessen Einwand gegen die Forderung nicht verfange, ist nicht zu beanstanden. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. 6.1 Der Beklagte macht sodann in seiner Berufung geltend, der Mietvertrag sei auch aus dem Grund nichtig, weil er gemäss diesem eine Ablösesumme von Fr. 50'000.– habe bezahlen müssen. Dieses Koppelungsgeschäft, aber auch der Mietvertrag, welcher nur wegen dieser Ablösesumme zustande gekommen sei, seien nichtig (act. 28 Rz. 14). 6.2 Diesem Standpunkt kann von vornherein kein Erfolg beschieden werden. Genau die Abhängigkeit (Koppelung) von Mietvertrag und gekoppeltem Geschäft ist qualifizierende Voraussetzung, damit Art. 254 OR zu Anwendung gelangt. Art. 254 OR hält fest, dass ein Koppelungsgeschäft nichtig ist, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ist Rechtsfolge aber einzig die Nichtigkeit des gekoppelten Geschäfts. Der Mietvertrag als solches bleibt wirksam und gültig (SVIT-Kommentar/BIBER, 4. Aufl. 2018, Art. 254 N 8 u. 30 m.w.H.). Der Standpunkt des Beklagten entbehrt damit einer rechtlichen Grundlage. Ob im Übrigen tatsächlich ein unzulässiges Koppelungsgeschäft vorgelegen hat, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

- 18 -

E. 7

Damit ergibt sich insgesamt, dass die Berufung abzuweisen ist, soweit überhaupt auf sie einzutreten ist, was im Ergebnis zur Bestätigung des angefochtenen Entscheides führt. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens sind dem Ausgang entsprechend zu verlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Bemessung der Entscheidgebür sowie der Parteientschädigung im angefochtenen Entscheid wurde nicht beanstandet, weshalb es bei diesen bleibt. Das führt zur gesamthaf- ten Bestätigung des angefochtenen Urteils. 2. Unter Berücksichtigung des Streitwertes (hiervor E. 2.1.) sowie in Anwen- dung von § 4 Abs. 1–3 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidgebür auf Fr. 2'600.– festzusetzen. Sie ist ausgangsgemäss dem Be- klagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). 3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Beklagten nicht, da er unterliegt, dem Kläger nicht, weil ihm für das Berufungsverfahren keine Auf- wände entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 19 - Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Ent- scheid des Mietgerichts Dietikon vom 23. Oktober 2020 (MJ200004-M) wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebür wird auf Fr. 2'600.– festgesetzt, dem Beklagten und Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger und Berufungsbeklag- ten unter Beilage eines Doppels von act. 28 (Berufungsschrift), sowie an das Mietgericht Dietikon und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangs- schein. 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 Bundesge- richt, 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. 24'850.20. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 20 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw M. Schnarwiler versandt am:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.