

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF150068-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

## Beschluss und Urteil vom 7. Dezember 2015

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Beklagter und Berufungskläger,

vertreten durch B.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_ **AG**,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 2. November 2015 (ER150084)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Dem Beklagten sei zu befehlen, das Gewerbeobjekt Nr. ... (Objekt Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. ..., D.\_\_\_\_\_-Strasse ..., Neubau, E.\_\_\_\_ per 1. Oktober 2015 zu räumen und der Klägerin zu übergeben.

Eventuell, falls der Erlass eines rechtskräftigen richterlichen Befehls bis 1. Oktober 2015 nicht möglich sein sollte, sei dem Beklagten zu befehlen, das Gewerbeobjekt Nr. ... (Objekt Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. ..., D.\_\_\_\_\_-Strasse ..., Neubau, E.\_\_\_\_ sofort nach Rechtskraft des richterlichen Befehls zu räumen und der Klägerin zu übergeben.

2. Für den Unterlassungsfall sei das zuständige Gemeindeammannamt anzuweisen, den Befehl auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beklagten."

**Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur vom 2. November 2015:**

(act. 10 = act. 13 = act. 15)

- " 1. Die Beklagte wird verpflichtet, das Gewerbeobjekt Nr. ... (Objekt Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. ..., D.\_\_\_\_\_-Strasse ..., Neubau, E.\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt F.\_\_\_\_ wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Klägerin hat die Vollzugskosten vorzuschliessen, doch sind sie ihr vom Beklagten zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr von Fr. 900.– wird von der Klägerin bezogen, ist ihr aber vom Beklagten zu ersetzen.
4. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'300.– (inkl. Barauslagen und 8 % MwSt) zu bezahlen.

[5.-6. Mitteilung, Rechtsmittel]"

**Berufungsanträge des Beklagten und Berufungsklägers:**

(act. 14, sinngemäss)

1. Das Urteil vom 2. November 2015 sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis über das Gewerbeobjekt Nr. ... (Objekt Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. ..., D. \_\_\_\_\_-Strasse ..., Neubau, E. \_\_\_\_\_, entsprechend der Zusage des Herrn G. \_\_\_\_\_ von der Klägerin bis zum 31. Dezember 2018 in den jetzigen Räumlichkeiten bestehen bleibe.
3. Eventualiter sei die Klägerin zu verpflichten, dem Beklagten entsprechend der gemachten Zusage geeignete Gewerberäume zuzuweisen.  
unter Kostenfolge zu Lasten der Klägerin und Berufungsbeklagten.

**Erwägungen:**

I.

1. Mit dem eingangs angeführten Urteil vom 2. November 2015 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren der Klägerin und Berufungsbeklagten (fortan Klägerin) gegen den Beklagten und Berufungskläger (fortan Beklagter) gut. Die Ausweisung betrifft das Gewerbeobjekt Nr. ... (Objekt Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft Nr. ..., D. \_\_\_\_\_-Strasse ..., Neubau, E. \_\_\_\_\_ (nachfolgend "Mietobjekt"; act. 13, Dispositivziffer 1). Das Urteil wurde dem Beklagten persönlich am 10. November 2015 zugestellt (act. 11).

2. Gegen das Urteil vom 2. November 2015 erhob der Beklagte vertreten durch B. \_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 16. November 2015 (Datum Poststempel: 17. November 2015) rechtzeitig Berufung. Er stellt sinngemäss die eingangs aufgezeigten Anträge (act. 14).

3. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-11). Auf das Einholen eines Kostenvorschusses bzw. einer Berufungsantwort

wurde verzichtet (vgl. Art. 98 und Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Allerdings ist der Klägerin mit dem vorliegenden Entscheid noch ein Doppel von act. 14 zuzustellen.

## II.

### 1. Eintreten auf die Berufung:

1.1 Erstinstanzliche Erledigungsentscheide sind mit Berufung nach Art. 308 ff. ZPO anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist ein Rechtsmittelstreitwert von Fr. 10'000.00 vorausgesetzt (Art. 308 Abs. 1 lit. a sowie Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz ging praxismässig von einer Verfahrensdauer von 6 Monaten bis zur effektiven Ausweisung aus und berechnete den Streitwert ausgehend vom monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'680.60 auf Fr. 10'083.60 (act. 13 S. 9). Dem ist im Ergebnis zuzustimmen, wenn auch nicht (so die Vorinstanz) aus der Überlegung, dass die Kündigung nur vorfrageweise geprüft werde, sondern weil es um eine Ausweisung nach einem befristeten Mietvertrag geht. In dieser Konstellation gibt es keine Kündigung, deren Gültigkeit vorfrageweise überprüft werden müsste, und ist auf die Bruttomietzinsen während der mutmasslichen Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung abzustellen. Wäre dagegen die Kündigung vorfrageweise zu prüfen, so wäre bei der Bemessung der vom Verfahren betroffenen Nutzungsdauer die Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen (vgl. OGer ZH LF140014 vom 22. April 2014, E. III./4.).

1.2 Die Berufung führende Partei hat sich in der Begründung ihres Rechtsmittels mit den Entscheidungsgründen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und hat anzugeben, inwiefern sie den angefochtenen Entscheid als fehlerhaft erachtet. Dabei genügt weder pauschale Kritik am angefochtenen Entscheid (wie etwa, dieser sei willkürlich oder rechtswidrig) noch die Wiederholung dessen, was bereits vor Vorinstanz gesagt und von der Vorinstanz behandelt wurde (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 2. Auflage 2013, Art. 311 N 36).

1.3 Auf die rechtzeitig schriftlich und (wenigstens im Ansatz) begründet eingereichte Berufung des Beklagten ist somit einzutreten. Das gilt indes nur mit Blick auf den sinngemässen Berufungsantrag Ziff. 1. Die in den sinngemässen Anträgen Ziffer 2 und 3 des Beklagten erhobene Widerklage ist im Berufungsverfahren nicht zulässig (vgl. OGer ZH LB110047 vom 13. Januar 2012, E. 2.2./a.; ZK ZPO-REETZ/HILBER, 2. Auflage 2013, Art. 317 N 92). Insoweit ist auf die Berufung nicht einzutreten.

## 2. Weitere prozessrechtliche Vorbemerkungen:

2.1 Wer vor Gericht als Vertreter einer Partei auftritt, hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (Art. 68 Abs. 3 ZPO). Diese Bestimmung gilt auch im Rechtsmittelverfahren. Von der Ansetzung einer Nachfrist nach Art. 132 ZPO kann abgesehen werden, da der Beklagte vor der Vorinstanz an der Verhandlung vom 15. Oktober 2015 zusammen mit B.\_\_\_\_\_ erschien und sich durch ihn vertreten liess (act. 7 S. 2). Zudem ist dem Rechtsmittel des Beklagten ohnehin nach den nachfolgenden Erwägungen kein Erfolg beschieden. Die Klägerin wird durch diesen Entscheid daher nicht beschwert.

2.2 In welcher Funktion B.\_\_\_\_\_ als Vertreter auftritt, ist nicht klar. Er signiert zumindest teilweise als "B.\_\_\_\_\_, Staatswissenschaftler" (vgl. act. 3/5). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die berufsmässige Vertretung von Parteien im Zivilprozess grundsätzlich den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten vorbehalten ist (Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO). Die ZPO überlässt es den Kantonen, (u.a.) im summarischen Verfahren Sachwalterinnen und Sachwalter sowie Rechtsagentinnen und Rechtsagenten zur berufsmässigen Vertretung zuzulassen (art. 68 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Kanton Zürich kennt keine solche Ausnahmebestimmung (ausserhalb der summarischen Verfahren des SchKG nach Art. 251 ZPO, wo sich die Ausnahme bereits aus der ZPO ergibt, Art. 68 Abs. 2 lit. c ZPO sowie § 11 Abs. 2 lit. b Anwaltsgesetz/ZH). Im vorliegenden Kontext ist nicht weiter auf diese Frage einzugehen.

3. Das Gericht gewährt im summarischen Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (= liquide)

und die Rechtsklage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Dabei hat die klagende Partei alle tatsächlichen Voraussetzungen zu beweisen, also im Fall entsprechender Einwendungen auch den Nichtbestand von rechtshemmenden und rechtaufhebenden Tatsachen. Die Gegenpartei trägt bezüglich solcher Tatsachen aber, obschon sie nicht beweisbelastet ist, immerhin die Behauptungslast. Die Liquidität des Sachverhalts ist aufgrund solcher Behauptungen der beklagten Partei daher erst dann zu verneinen, wenn sie substantiierte und schlüssige Einwendungen vorbringt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die aufgrund der Aktenlage gebildete gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich, doch reichen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht aus, um einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (vgl. KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 2. Auflage 2014, Art. 257 ZPO N 11 mit Hinweisen; BGer 5D\_95/2015 vom 22. September 2015, E. 5.1).

4. Die Parteien erstreckten nach den vorliegenden Unterlagen ihr per 31. Dezember 2012 gekündigtes Mietverhältnis über das Mietobjekt zunächst mit schriftlicher Vereinbarung vom 10./22. Oktober 2012 bis 30. September 2013 (act. 3/3). Am 25. September 2013 schlossen die Parteien schriftlich ein neues Mietverhältnis über das Mietobjekt für die Zeit vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 (act. 3/4). Mit einer weiteren schriftlichen Vereinbarung vom 26. März 2014 einigten sich die Parteien schliesslich erneut auf ein befristetes Mietverhältnis über das Mietobjekt, nun für die Zeit vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015, mit der ausdrücklichen Klausel, dass der Mietvertrag ohne Kündigung am 30. September 2015 ende (act. 3/6/a). Gestützt auf den Ablauf der Befristung des letztgenannten Vertrags verlangte die Klägerin vor der Vorinstanz erfolgreich die Ausweisung des Beklagten aus dem Mietobjekt (act. 1, 13).

5. Der Beklagte hält dem unbestrittenen Ablauf des (schriftlich vereinbarten) befristeten Mietverhältnisses entgegen, er habe sich auf die Zusage von Herrn G.\_\_\_\_\_ von der Klägerin verlassen, welche im Beisein eines Kunden erfolgt sei. Damit sei ein mündlicher Vertrag über die Verlängerung des Mietverhält-

nisses zustande gekommen. Besagter Kunde könne als Zeuge einvernommen werden (act. 14; vgl. bereits act. 7 S. 3 f. und act. 8).

6. Nach dem soeben zu den Voraussetzungen Gesagten (vorne II./3.) kann der Beklagte den Ausweisungsanspruch der Klägerin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht mit der blossen unbestimmten Behauptung zu Fall bringen, ihm sei auf den Ablauf des befristeten Mietverhältnisses hin mündlich dessen Verlängerung zugesichert worden. Zu verlangen ist vielmehr ein bestimmtes, konkretes und substantiiertes Vorbringen sowohl zum Inhalt als auch zu den Begleitumständen der entsprechenden Vereinbarung. Zudem muss die entsprechende Schilderung stimmig sein. Andernfalls bleibt es bei der auf den Akten gründenden gerichtlichen Überzeugung, dass das befristete Mietverhältnis abgelaufen ist und der Mieter danach keinen Anspruch auf Benutzung der Mietsache mehr hat.

6.1 Die Vorinstanz prüfte zwei behauptete Gespräche zwischen den Parteien über eine allfällige (weitere) Verlängerung des Mietverhältnisses. Zu einem ersten Gespräch sei es angeblich im August 2013 gekommen. Dabei habe G.\_\_\_\_\_ mit dem Beklagten einen Mietvertrag über weitere fünf Jahre abgeschlossen (so die Angabe des Beklagten in seinem Schreiben an die Klägerin vom 21. November 2013, act. 3/5). Selbst wenn ein solcher Vertrag zustande gekommen wäre (was die Klägerin bestreite) – so die Vorinstanz weiter –, könnte der Beklagte daraus nichts für sich ableiten, weil die Parteien mit dem erwähnten schriftlichen Mietvertrag vom 26. März 2014 auf die behauptete fünfjährige Befristung zurückgekommen seien. Der Beklagte habe dem letztgenannten Vertrag "mit Vorbehalt" zugestimmt, doch der Inhalt des Vorbehalts gehe nicht aus dem Vertragstext bzw. aus der Urkunde hervor (act. 3/6/a). Jedenfalls sei aus der Unterschrift zu schliessen, dass der Beklagte mit dem Mietvertrag vom 26. März 2014 grundsätzlich einverstanden gewesen sei. Nach den Umständen sei anzunehmen, dass er davon ausgegangen sei, man würde sich später noch auf ein länger dauerndes Mietverhältnis einigen. Dass dem Beklagten die Klausel mit der Befristung bis 30. September 2015 unbekannt gewesen wäre oder er diese nicht verstanden habe, mache er nicht geltend.

Das weitere vom Beklagten behauptete Gespräch vom September 2014, bei dem ihm noch versichert worden sei, er könne in den nächsten Jahren im Mietobjekt verbleiben, sei (so weiter die Vorinstanz) eine reine (bestrittene) Behauptung des Beklagten. Darüber Beweis abzunehmen, sei abzulehnen, da die vom Beklagten beantragte Zeugenaussage das Verfahren wesentlich verzögern würde (Art. 254 Abs. 2 lit. a ZPO; vgl. zum Ganzen act. 13 S. 5-7).

6.2 Zum behaupteten Gespräch vom August 2013 ist auf die soeben zitierte zutreffende Erwägung der Vorinstanz zu verweisen (vorne II./6.1 erster Absatz). Was damals allenfalls besprochen wurde, wurde durch die spätere schriftliche Übereinkunft überholt. Der Beklagte setzt dieser Erwägung der Vorinstanz in seiner Berufungsschrift nichts Konkretes entgegen.

6.3 Was das spätere Gespräch angeht, sind die Schilderungen des Beklagten widersprüchlich und unbestimmt. Der Vertreter des Beklagten erklärte dazu vor Vorinstanz, das frühere, im Schreiben vom November 2013 erwähnte Gespräch habe mit einer Frau H.\_\_\_\_\_ stattgefunden, während das spätere vom September 2014 mit Herrn G.\_\_\_\_\_ persönlich geführt worden sei (act. 7 S. 5). Der Vertreter des Beklagten widerspricht damit seiner eigenen Angabe im erwähnten Schreiben, wonach das frühere Gespräch mit Herrn G.\_\_\_\_\_ geführt worden sei (act. 3/5, vgl. auch act. 3/7). Welches Gespräch der Kläger mit Herrn G.\_\_\_\_\_ und welches mit Frau H.\_\_\_\_\_ geführt haben will, ist danach nicht ersichtlich.

Was im September 2014 angeblich vereinbart worden sein soll, d.h. auf welche Konditionen man sich im Einzelnen geeinigt habe, geht aus der Behauptung des Beklagten im Übrigen nicht hervor. Der Beklagte macht weder dazu noch zu den Begleitumständen (wann genau, wo, bei welcher Gelegenheit kam es zu dem Gespräch) eine konkrete Angabe. Das Vorbringen des Beklagten bleibt insoweit unsubstantiiert.

Dass es im September 2014 zu einer Vereinbarung mit Herrn G.\_\_\_\_\_ bzw. mit der Klägerin gekommen wäre, erscheint im Übrigen auch aufgrund der Korrespondenz der Parteien wenig schlüssig: In einem Schreiben an die Klägerin

vom 26. August 2015 erklärte der Vertreter des Beklagten, er bestehe auf die Einhaltung der gemachten Zusagen seitens des Herrn G.\_\_\_\_\_ und verweise "dazu" auf sein Schreiben vom 3. April 2014, welches "bis zum heutigen Tag" unbeantwortet geblieben sei (act. 3/15). Das Schreiben vom 3. April 2014 bezog sich offenkundig auf ein früheres Gespräch mit Herrn G.\_\_\_\_\_ vor Zeugen (act. 3/7). Wäre es einige Monate nach dem Schreiben vom 3. April 2014 (im September 2014) tatsächlich zu einer Vereinbarung mit Herrn G.\_\_\_\_\_ gekommen, so hätte es wenig Anlass gegeben, ein Jahr später das Schreiben vom 3. April 2014 als "bis zum heutigen Tag unbeantwortet" zu bezeichnen. Offenbar ging der Beklagte im August 2015 selber nicht davon aus, dass im September 2014 eine verbindliche Einigung über ein längerfristiges Mietverhältnis zustande gekommen wäre.

6.4 Nach dem Gesagten fehlt es an einer genügend substantiierten Tatsachenbehauptung zu einer im September 2014 getroffenen mündlichen Vereinbarung über die Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30. September 2015 hinaus. Dass die Vorinstanz davon absah, den vom Beklagten erwähnten Kunden (der dem Gespräch mit Herrn G.\_\_\_\_\_ beigewohnt habe) als Zeugen einzunehmen, ist somit nicht zu beanstanden, und von der berufsungsweise beantragten Anhörung des Zeugen (act. 14) ist abzusehen. Die Zeugenaussage ist nicht dazu da, die Substantiierung unbestimmter Parteibehauptungen nachzuholen.

Aus der vor Vorinstanz eingereichten schriftlichen Erklärung des Kunden I.\_\_\_\_\_ (act. 9) geht im Übrigen nicht hervor, wann und unter welchen Begleitumständen das Gespräch stattgefunden habe, und der Beklagte äussert sich auch selber nicht dazu, bei welchem der thematisierten Gespräche der Kunde dabei gewesen sei (vgl. act. 7 S. 6 und act. 14). Das soeben Gesagte (Erwähnung des Gesprächs vor Zeugen im Schreiben vom 3. April 2014, act. 3/7) ist zumindest ein Indiz dafür, dass der Kunde beim Gespräch vor dem 3. April 2014 zugegen war und nicht bei einem Gespräch im September 2014.

6.5 Die Einwendung des Beklagten, es sei im September 2014 eine Vereinbarung der Parteien über ein längerfristiges Mietverhältnis zustande gekom-

men, ist nach dem Gesagten weder substantiiert noch schlüssig. Sie kann dem Ausweisungsanspruch der Klägerin daher nicht entgegen gehalten werden.

7. Im Weiteren thematisiert der Beklagte in seiner Berufungsschrift nur Unklarheiten hinsichtlich des Termins und des Ablaufs der (offenbar anstehenden) Baumassnahmen und deren Folgen für andere Mieter (act. 14). Aus solchen Unklarheiten liesse sich, auch wenn sie vorlägen, kein über den befristeten Mietvertrag hinaus gehender Anspruch des Beklagten ableiten, der ihn zur weiteren Benutzung der Mietsache berechtigte. Weiterungen dazu erübrigen sich.

8. Zusammenfassend hat die Vorinstanz die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu Recht bejaht. Das führt zur Abweisung der Berufung, soweit darauf eingetreten wird, und zur Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

### III.

1. Ausgangsgemäss wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Der Klägerin ist mangels Aufwendungen im Berufungsverfahren keine Prozessentschädigung zuzusprechen.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und Abs. 3, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG nach Massgabe des Streitwerts festzusetzen. Beim eingangs aufgezeigten Streitwert von Fr. 10'083.60 (vorne II./1.1) handelt es sich um den für die Zulässigkeit der Berufung massgeblichen Streitwert. Der Streitwert des Berufungsverfahrens selber ist im vorliegenden Fall höher, da der Beklagte ausdrücklich die eingangs sinngemäss wiedergegebene Widerklage erhob (Antrag auf Feststellung, dass das Mietverhältnis bis 31. Dezember 2018 bestehen bleibe). Hierbei ist darauf abzustellen, was der Ausgang des Verfahrens für die Parteien in finanzieller Hinsicht bedeutet. Massgebend ist das Brutto-Prinzip (auch wenn eine Gegenleistung geschuldet ist, wie bei der Benützung einer Wohnung gegen Entgelt, ist auf den Mietzins abzustellen,

welcher in der streitigen Periode zu zahlen wäre; vgl. OGer ZH LF140049 vom 1. Juli 2014, E. 5.2). Das führt zu einem Verfahrensstreitwert des Berufungsverfahrens von rund Fr. 62'000.00 (37 x Fr. 1'680.60).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufungsanträge Ziffer 2 und 3 (Widerklage auf Feststellung des Bestands des Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2018, eventualiter Verpflichtung der Klägerin auf Zuweisung eines Ersatzobjektes) wird nicht eingetreten.
2. Mitteilung und Rechtsmittel richten sich nach dem nachfolgenden Erkenntnis.

**und erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und das Urteil des Einzelrichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur vom 2. November 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'700.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden dem Beklagten und Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 14 sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 beträgt rund Fr. 62'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am: