

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG150007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden

## Urteil vom 17. Juni 2015

in Sachen

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

Beklagte und Berufungsklägerin,

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

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend  
**Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 2. April  
2015 (MB140003)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2; act. 6 S. 1 u. S. 2)

- "1. Die Kündigungen vom 25. September 2013 per 31. März 2014 seien als missbräuchlich zu bezeichnen.
2. Eventualiter: Das Mietverhältnis sei um drei Jahre, das heisst bis zum 31. März 2017 zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MWST.) zu Lasten der Beklagten."

**Urteil des Mietgerichts Zürich:**

(act. 44 = act. 48 = act. 50)

1. In Gutheissung der Klage werden die Kündigungen vom 25. September 2013 als missbräuchlich erklärt und aufgehoben.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:  
Fr. 7'600.00 ; die Barauslagen betragen:  
Fr. 307.50 Dolmetscherkosten  
Fr. 280.00 Zeugenentschädigung  

---

  
Fr. 8'187.50 Kosten total
3. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt. Sie werden vom Kostenvorschuss des Klägers von Fr. 4'900.– und vom Kostenvorschuss der Beklagten von Fr. 600.– bezogen. Die Beklagte ist verpflichtet, dem Kläger die Fr. 4'900.– zu ersetzen. Der Restbetrag von Fr. 2'687.50 wird von der Beklagten durch die Gerichtskasse nachgefordert.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 12'000.– (zuzüglich 8% MWST) zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittel]

### **Berufungsanträge:**

(act. 49 S. 2)

1. Es sei festzustellen, dass die von der Beklagten und Berufungsklägerin ausgesprochenen Kündigungen vom 25. September 2013 rechtsgültig sind. Das Rechtsbegehren Ziff. 1 des Klägers und Berufungsbeklagten, die Kündigung vom 25. September 2013 seien als missbräuchlich zu bezeichnen, sei entsprechend abzuweisen und das dieses Rechtsbegehren gutheissende Urteil des Mietgerichts aufzuheben.
2. Das Erstreckungsbegehren des Klägers und Berufungsbeklagten sei abzuweisen. Eventuell sei die Angelegenheit zum Entscheid über das Erstreckungsbegehren an das Mietgericht Zürich zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu lasten des Klägers und Berufungsbeklagten.

### **Erwägungen:**

#### 1. Einleitung, Prozessgeschichte

1.1. Aus dem Urteil vom 2. April 2015 ergibt sich der nachfolgende Sachverhaltsüberblick. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Begründung im angefochtenen Entscheid verwiesen.

Am 14. Mai/14. Juni 1998 schlossen die C.\_\_\_\_\_ Versicherungen als Vermieterin und D.\_\_\_\_\_ als Mieter einen Mietvertrag über das Ladenlokal mit Keller in der Liegenschaft E.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., ... Zürich. Verwendungszweck war "Zigarren- und Zeitungsverkauf / Papeterie, Bürobedarf". Es wurde ein Mietzins von CHF 1'230.00 pro Monat vereinbart (act. 3/3). Am 20. Mai 1998/14. Juni 1998 schlossen die Parteien zudem einen Mietvertrag über den Abstellplatz Nr. 1 der Liegenschaft E.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., ... Zürich. Es wurde ein Mietzins von CHF 50.00 pro Monat vereinbart (act. 3/4). Der aktuelle Mietzins beträgt CHF 1'356.00 für das Ladenlokal und CHF 50.00 für den Parkplatz (act. 48 S. 17).

Am 26. Juni 2002 vereinbarten die bisherigen Vertragspartner sowie der Kläger und Berufungsbeklagte (im Folgenden: Kläger), dass dieser an Stelle von D.\_\_\_\_\_ per 1. August 2002 in den Mietvertrag eintritt (act. 3/6). Per 1. Januar

2005 trat die Beklagte und Berufungsklägerin (im Folgenden: Beklagte) als Käuferin der Liegenschaft in den Mietvertrag ein (act. 1 S. 3).

1.2. Mit undatiertem Schreiben, bei der Beklagten eingegangen am 20. Dezember 2004, teilte der Kläger der Beklagten als zukünftige Vermieterin mit, dass er eine Umnutzung plane und einen Kiosk mit Nebenwirtschaft betreiben wolle. Für seine Kunden wolle er vor dem Laden einen Tisch aufstellen (act. 3/8).

Am 22. Juni 2005 schlossen der Kläger und die durch die F. \_\_\_\_\_ AG vertretene Beklagte unter dem Titel "Kiosk mit Nebenwirtschaft" eine Vereinbarung. Dem Kläger wurde zur "Erhaltung eines Kleinwirtschaftspatents" der Einbau einer zusätzlichen Toilette erlaubt. Die Parteien kamen überein, dass weitere Änderungen und Umbauten vorgängig mit der Beklagten abzusprechen sind (act. 3/9). Am 14. September 2005 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich dem Kläger die baurechtliche Bewilligung (act. 3/10).

In der Folge kam es zu Differenzen zwischen den Parteien. Die Beklagte behauptete im wesentlichen, die Gäste des Klägers verursachten übermässig Lärm und würden auf dem Grundstück häufig urinieren. Der Kläger bestritt dies und machte umgekehrt geltend, dass der Lärm hauptsächlich vom benachbarten Restaurant ... ausgehe. Am 19. Januar 2010 kündigte die Beklagte die beiden Mietverträge per 30. September 2010. Der Kläger focht die Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde an. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 1. Juli 2010 zog die Beklagte die Kündigung zurück (act. 3/14).

1.3. Mit Schreiben vom 26. Februar 2013 teilte die Beklagte dem Kläger mit, sie habe festgestellt, dass er einen Tisch, zwei Holzbänke, einen Bartisch sowie ein Kinderflugzeug vor dem Haus aufgestellt habe. Zwei PET-Säcke, die vor der Liegenschaft deponiert seien, müssten entfernt werden. Die Beklagte habe den Kläger schon mehrfach darauf hingewiesen, dass er die Aussenfläche nicht gemietet habe. Die Beklagte räume dem Kläger eine Frist von zwei Wochen ein, um alle Gegenstände zu entfernen. Komme der Kläger dieser Aufforderung nicht nach, werde das Mietverhältnis auf den nächsten Termin aufgelöst (act. 19/6). Nach mehreren Schriftwechseln kündigte die Beklagte am 25. September 2013 die bei-

den Mietverträge per 31. März 2014 unter Verwendung des amtlichen Formulars. Bezüglich der Begründung wurde auf ein Begleitschreiben verwiesen (act. 3/16a und 3/16b). Im gleichentags verfassten Begleitschreiben liess die Beklagte durch ihren Rechtsanwalt die Kündigung wie folgt begründen: "Die Kündigung erfolgt wegen der Immissionen, die von ihrem Betrieb ausgehen und vor allem auch die Mitmieter in der Liegenschaft meiner Mandantin beeinträchtigen" (act. 3/17).

Am 23. Oktober 2013 gelangte der Kläger an die Schlichtungsbehörde und verlangte, die Kündigungen vom 25. September 2013 seien als missbräuchlich zu bezeichnen; eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken. Die Schlichtungsverhandlung wurde am 12. Dezember 2013 durchgeführt. Die Parteien einigten sich nicht. Die Schlichtungsbehörde stellte dem Kläger die Klagebewilligung aus (act. 4). Mit Eingabe vom 29. Januar 2014 reichte der Kläger beim Mietgericht Zürich Klage ein und stellte die eingangs erwähnten Rechtsbegehren; die Ergänzung bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen reichte er einen Tag später nach (act. 1 und 6). Das Mietgericht führte das Verfahren durch. Mit Urteil vom 2. April 2015 hiess es die Klage gut und hob die Kündigungen vom 25. September 2013 wegen Missbräuchlichkeit auf (act. 48).

Der Entscheid wurde der Beklagten am 7. April 2015 – zwei Tage nach Oster-sonntag – zugestellt (act. 46). Mit Eingabe vom 11. Mai 2015 (Datum Poststempel) erhob die Beklagte unter Berücksichtigung der Ostergerichtsferien (Art. 145 Abs. 1 lit. a ZPO) rechtzeitig Berufung und stellte die oben erwähnten Rechtsbegehren (act. 49). Mit Verfügung vom 15. Mai 2015 wurde der Beklagten Frist zur Leistung eines Vorschusses für das Berufungsverfahren von CHF 5'000.00 angesetzt (act. 53). Dieser wurde am 26. Mai 2015 bezahlt (act. 55). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beklagte am 25. September 2013 form-, frist- und termingerecht die ordentlichen Kündigungen per 31. März 2014 ausgesprochen habe. Die Kündigungen seien zunächst gültig und wirksam, aber gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn gegen den Grundsatz von Treu und Glau-

ben verstossen worden sei. Der Kläger habe geltend gemacht, dass ihm die Beklagte gekündigt habe, weil er sich in guten Treuen auf sein Recht berufen habe, im Aussenbereich einen Tisch aufzustellen. Eine Vergeltungs- oder Rache Kündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR sei indes zu verneinen, weil die Beklagte die Kündigungen wegen Immissionen ausgesprochen habe.

Eine Kündigung sei im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR treuwidrig, wenn sich der in der Begründung der Kündigung angegebene Kündigungsgrund nicht verwirklicht habe. Die Beklagte habe sich in der Begründung der Kündigung auf Immissionen berufen, die vom Kläger bestritten worden seien. Die Beklagte trage die Beweislast. Ihr sei der Hauptbeweis für die behaupteten Immissionen im Zeitraum vom 1. Juli 2010 (Rückzug der ersten Kündigung) bis zum 25. September 2013 (Zeitpunkt der zu beurteilenden Kündigung) auferlegt worden. Eine Würdigung der elf Zeugenaussagen ergebe indes, dass der Beweis nicht erbracht sei. Der von der Beklagten angegebene Kündigungsgrund sei somit nicht zutreffend. Die Kündigung sei treuwidrig und die Klage gutzuheissen.

### 3. Argumente der Beklagten

Die Beklagte macht im Wesentlichen geltend, dass dem Kläger nur das Ladenlokal vermietet worden sei. In Verletzung des Mietvertrages habe der Kläger den gesamten – ihm nicht vermieteten – Vorplatz für den Betrieb einer Aussenwirtschaft in Anspruch genommen. Im Winter 2011/12 habe der Kläger entgegen eigener Zusicherung auf dem Vorplatz ein Zelt mit einer "Glühweinstation" aufgestellt. Dies stelle eine unzulässige Immission dar und sei von der Beklagten mehrfach beanstandet worden. Zu Unrecht mache der Kläger geltend, dass die fraglichen Gegenstände auf öffentlichem Grund stehen würden. Im Entscheid der Bau-sektion der Stadt Zürich vom 14. September 2005 sei ein Kiosk mit Neben- bzw. Gartenwirtschaft mit maximal zehn Steh- oder Sitzplätzen bewilligt worden. Der Kläger dürfe deshalb vor dem Laden einen kleinen Tisch aufstellen, was im Übrigen auch der Vereinbarung zwischen den Parteien vom 22. Juni 2005 entspreche. Aus dem Umstand, dass die Beklagte nicht gegen den Entscheid der Bau-sektion opponiert habe, könne deshalb nicht abgeleitet werden, sie sei mit der extensiven Inanspruchnahme des Vorplatzes durch den Kläger einverstanden ge-

wesen. Die Beklagte habe im Begleitschreiben zur Kündigung Immissionen als Kündigungsgrund angegeben. Damit sei die vertragswidrige Inanspruchnahme des gesamten Vorplatzes für den Betrieb einer Aussenwirtschaft gemeint gewesen. Denn es dürfe als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass der Betrieb einer Aussenwirtschaft mit zehn bis 15 Sitzplätzen und zusätzlichen Stehplätzen zu Lärmimmissionen führe. Dass die vom Kläger betriebene Aussenwirtschaft keinesfalls störungsfrei gewesen sei, habe das Beweisverfahren bestätigt. Sowohl der Zeuge G.\_\_\_\_\_ als auch die Zeugin H.\_\_\_\_\_ hätten sich über Lärm beschwert. Die Beklagte habe ein legitimes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Die Kündigung sei nicht treuwidrig gewesen und sei deshalb nicht aufzuheben. Das Erstreckungsbegehren des Klägers sei abzuweisen (act. 49). Auf die Einzelheiten ist soweit erforderlich im Rahmen der Würdigung einzugehen.

#### 4. Würdigung

4.1. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Es obliegt dem Berufungskläger, konkrete Rügen anzubringen, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und genau aufzuzeigen, welchen Teil des Urteils er für falsch hält und gegebenenfalls auf welche Dokumente er seine Argumentation stützt. Dies gilt auch im Bereich der sozialen Untersuchungsmaxime (OGer ZH, II. ZK, NG110004). Geprüft wird somit nur, was gerügt worden ist. Soweit jedoch eine Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (BGE 138 III 374, 133 II 249 und 130 III 136; OGer ZH, II. ZK, Entscheid vom 9. August 2011, ZR 110 Nr. 80).

4.2. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen für die Aufhebung einer Kündigung wegen Treuwidrigkeit und die Beweislastverteilung korrekt dargestellt. Die Beklagte bringt diesbezüglich keine Rügen vor. Auf die Begründung der Vorinstanz ist mit nachfolgender Präzisierung zu verweisen.

Aus dem Grundsatz der Wahrheit der Begründung folgt der Grundsatz der Klarheit. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die gekündigte Partei in Würdigung aller weiteren ihr bekannten Umstände – als vernünftiger und korrekter Empfänger der Kündigung – wissen kann, aus welchem Grund bzw. aus welchen Gründen ihr gekündigt wurde. Hat die kündigende Partei mehrere Gründe, so muss sie grundsätzlich alle angeben, auf die sie sich stützen will. An die in der Begründung aufgeführten Kündigungsgründe ist die kündigende Partei gebunden. Ein Nachliefern weiterer Kündigungsgründe ist zwar zulässig, aber nur wenn vernünftige Gründe für das anfängliche Verschweigen bestanden. Das Nachschieben einer Begründung ist ein Indiz für die Treuwidrigkeit der Kündigung. Die kündigende Partei hat plausibel darzulegen, welche Gründe sie an der rechtzeitigen Abgabe der vollständigen Begründung hinderten. Für das Nachschieben einer Begründung im Prozess gilt zudem die Novenschanke. (ZK OR 271-274g OR, Peter Higi, Art. 271 N 114-127; Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, S. 601-602).

4.3. Die Vorinstanz führte aus, dass die als Kündigungsgrund bezeichneten Immissionen bestritten und von der Beklagten nicht bewiesen worden seien. Der behauptete Kündigungsgrund sei somit unzutreffend und die Kündigung deshalb treuwidrig. Das Mietgericht würdigte eingehend die elf Zeugenaussagen und begründete das Beweisergebnis. Sie wies auch darauf hin, dass die Zeugenaussagen von I.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ die Behauptung der Beklagten stützten und legte dar, weshalb darauf aber nicht abgestellt werden könne. Auch mit den Aussagen von G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ setzte sich die Vorinstanz auseinander. H.\_\_\_\_\_ habe ausgeführt, sie habe sich im relevanten Zeitraum zwar nicht mehr über Immissionen beschwert, doch nur deshalb, weil es nichts genützt hätte. G.\_\_\_\_\_ hingegen habe ausgesagt, dass er sich zwar früher über den Betrieb des Klägers beschwert habe, dass es aber im relevanten Zeitraum nicht mehr zu störenden Immissionen gekommen sei. Aufgrund der Gesamtwürdigung kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass die Beklagte den Beweis für die als Kündigungsgrund behaupteten Immissionen nicht erbracht habe.

Die Beklagte macht lediglich geltend, dass gestützt auf die Zeugenaussagen von G.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ der Beweis als erbracht zu gelten habe. Mit den anderen Zeugenaussagen und den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beklagte nicht auseinander. Sie zeigt nicht auf, weshalb die von der Vorinstanz vorgenommene Gesamtwürdigung sämtlicher Zeugenaussagen falsch sein soll. Mangels genügender Rüge ist auf die Berufung insoweit nicht einzutreten.

4.4. Zwischen den Parteien bestehen seit längerem Differenzen im Zusammenhang mit der Nebenwirtschaft zum Kiosk, mit dessen Betrieb die Beklagte grundsätzlich einverstanden war (Vereinbarung vom 22. Juni 2005, act. 3/9). Die Beklagte beschwerte sich einerseits über Lärm und monierte, die Gäste des Klägers würden häufig auf der Liegenschaft urinieren. Die Lärmbelästigung war der Grund für die Kündigung vom 19. Januar 2010 (act. 3/12, Protokoll Vorinstanz S. 11-12), die später vor der Schlichtungsbehörde wieder zurückgezogen wurde (act. 3/14). Andererseits beschwerte sich die Beklagte mehrfach über eine ihrer Ansicht nach zu expansive Inanspruchnahme des Vorplatzes durch den Kläger, also die Benutzung einer nicht vermieteten Fläche. Anlass dazu gab die Installation einer "Glühweinstation" im Winter 2011/12 sowie das Aufstellen eines Tisches, zweier Bänke, eines Bartisches, eines PET-Abfallbehälters sowie eines Kinderflugzeuges (vgl. act. 19/4 und 19/5). Dies führte zur Abmahnung und Kündigungsandrohung vom 26. Februar 2013 (act. 19/6) sowie zu zwei weiteren Schreiben vom 9. April 2013 (act. 19/8) und vom 16. April 2013 (act. 19/9).

Die Kündigungen wurden ausschliesslich mit den vom Betrieb des Klägers ausgehenden Immissionen begründet, die vor allem auch die Mitmieter in der Liegenschaft der Beklagten beeinträchtigten. Von der zu expansiven Inanspruchnahme des Vorplatzes war hingegen nicht die Rede. Nachdem die Beklagte vor Vorinstanz den ersten Kündigungsgrund nicht beweisen können, bringt sie im Berufungsverfahren vor, die vertragswidrige Inanspruchnahme des gesamten Vorplatzes sei auch eine Form der Immission (act. 49 S. 5). Sie habe mit dem Begriff der Immission im Begleitschreiben zur Kündigung nicht nur die Lärmimmissionen, sondern auch die vertragswidrige Inanspruchnahme des Vorplatzes

gemeint (act. 49 S. 8). Diese Behauptung ist neu und im Berufungsverfahren unzulässig (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Denn im vorinstanzlichen Verfahren hatte die Beklagte vorgebracht, Kündigungsgrund seien die Immissionen gewesen, worunter die Beklagte die "täglichen Immissionen und Lärmbelastigungen für die Mieter der über dem Kiosk gelegenen Wohnungen" verstanden hatte. Die vertragswidrige Nutzung wurde zwar auch thematisiert, jedoch nicht als Kündigungsgrund genannt (Protokoll Vorinstanz S. 11).

Würde die neue Behauptung zugelassen, liesse sich daraus nichts zu Gunsten der Beklagten ableiten. Denn es kommt nicht darauf an, was sie unter dem angegebenen Kündigungsgrund gemeint hatte, sondern wie der Kläger als Empfänger die Begründung im Begleitschreiben vom 25. November 2013 verstehen durfte und musste. Zwischen den Parteien gab es zwei Konfliktfelder, einerseits die Immissionen (hauptsächlich durch Lärm), andererseits die Frage, in welchem Umfang der Vorplatz durch den Kläger genutzt werden darf. Die Beklagte sprach eine erste Kündigung wegen Lärms aus (act. 3/12, Protokoll Vorinstanz S. 11-12) und nicht wegen vertragswidriger Nutzung des Vorplatzes. Im Schreiben vom 26. Februar 2013 monierte die Beklagte dann die Benützung nicht vermieteter Aussenflächen (act. 19/6). In der Begründung der Kündigung vom 25. November 2013 (act. 3/17) ist davon jedoch nicht die Rede. Nach Treu und Glauben musste der Kläger nicht davon ausgehen, die Beklagte mache als Kündigungsgrund die Benützung von nicht vermieteten Aussenflächen geltend.

Die Neuinterpretation des Begriffs der Immission als vertragswidrige Nutzung des Vorplatzes stellt ein unzulässiges Nachschieben eines zweiten Kündigungsgrundes dar, nachdem die Beklagte mit dem Beweis des ersten Kündigungsgrundes gescheitert war. Wie dargelegt stellt auch dies ein Indiz für die Treuwidrigkeit der Kündigung dar.

Der Vollständigkeit halber bleibt darauf hinzuweisen, dass die Beklagte die Kündigungen und deren Begründung durch ihren heutigen Prozessvertreter formulieren liess. Ihm war die Bedeutung der Begründung bewusst. Es wäre nicht nachvollziehbar, wenn er die Kündigung nicht ausdrücklich mit der vertragswidrigen

Nutzung des Vorplatzes begründet hätte, wenn dies tatsächlich der Kündigungsgrund gewesen wäre.

4.5. Nach dem Gesagten sind die Argumente der Beklagten gegen den vorinstanzlichen Entscheid nicht stichhaltig. Die Berufung ist abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

#### 5. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist auf CHF 5'000.00 festzusetzen (§§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1, 7 lit. a und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, der Beklagten nicht wegen Unterliegens, dem Kläger nicht mangels erheblicher Aufwendungen im Berufungsverfahren.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 2. April 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 5'000.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beklagten und Berufungsklägerin auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger und Berufungsbeklagten unter Beilage des Doppels von act. 49, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. M. Hinden

versandt am: