

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiber lic. iur. M. Hinden

Urteil vom 3. Februar 2016

in Sachen

A._____,

Beklagte und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

Erbengemeinschaft des B._____, bestehend aus:

a) **C.**_____,

b) **D.**_____,

c) **E.**_____,

Klägerinnen und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Willensvollstrecker, Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____, dieser vertre-
ten durch F._____, dieser vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y2._____,

betreffend

Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Oktober 2015
(MB150001)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei die Gültigkeit und Wirksamkeit der Kündigung vom 25. September 2014 per 31. Oktober 2014 festzustellen.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, die 2 ½-Zimmer-Wohnung im 1. OG links sowie das zugehörige Kellerabteil in der Liegenschaft G. _____-Str. ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und den Klägern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
3. Das Stadtmannamt Zürich 11 sei anzuweisen, auf Verlangen der Kläger die Verpflichtung der Beklagten zu vollstrecken.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts Zürich:

(act. 37 = act. 39)

1. In Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 1 der Klage wird die Kündigung vom 25. September 2014 auf den 31. Oktober 2014 für wirksam und gültig erklärt.
2. In Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 2 der Klage wird der Beklagten befohlen, die 2 ½ -Zimmerwohnung im 1. Stock links, sowie das dazu gehörende Kellerabteil, in der Liegenschaft G. _____-Strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
3. In Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 3 der Klage wird das Stadtmannamt Zürich 11 angewiesen, diesen Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber, einschliesslich der Rechtskraftbescheinigungskosten, von der Beklagten zu ersetzen.
4. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr. 5'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:

Fr. 0.00 Barauslagen

Fr. 5'000.00 Kosten total

5. Die Kosten werden der Beklagten auferlegt. Sie werden vom Kostenvorschuss der Klägerin von Fr. 4'455.– bezogen. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die Fr. 4'455.– zu ersetzen. Der Restbetrag von Fr. 545.– wird von der Beklagten durch die Gerichtskasse nachgefordert.
6. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 6'500.– (zuzüglich 8% MWST) zu bezahlen.
7. [Mitteilung]
8. [Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

(act. 38 S. 2)

1. Es sei das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 28. Oktober 2015 aufzuheben und es sei die Unwirksamkeit der Kündigung vom 25. September 2014 per 31. Oktober 2014 festzustellen, eventualiter deren Ungültigkeit.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MwSt) zulasten der Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

1.1. Am 8. Juni 1998 schlossen B._____ als Vermieter und die Beklagte und Berufungsklägerin (im Folgenden: Beklagte) sowie H._____ als Mieter einen Mietvertrag über die 2 ½-Zimmerwohnung im 1. Stock links in der Liegenschaft G._____ -Strasse ..., ... Zürich. Als Mietbeginn wurde der 15. Juni 1998 festgelegt. Es wurde ein Mietzins von CHF 1'119.00 zuzüglich CHF 78.00 Nebenkosten vereinbart. Das Vertragsdokument enthält die Bestimmung: "Die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume", Ausgabe 1990 (VZI/SVIT) mit Hausordnung bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags. Die Parteien bestätigten mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären" (act. 3/2).

Am 18. März 2000 vereinbarten die Vertragsparteien, dass H._____ zufolge Scheidung als Mieter ausscheide und die Beklagte ab 1. Mai 2000 alleinige Mieterin sei (act. 3/3).

Nach zweimaliger Anpassung beträgt der Mietzins nun CHF 1'222.00 zuzüglich CHF 142.00 Nebenkosten (CHF 15.00 Warmwasserpauschale, CHF 80.00 akonto Heizkosten, CHF 27.00 TV-Pauschale und CHF 20.00 Hauswartpauschale) (act. 3/4 und 3/6). Die Erhöhung der Heizkostenakontozahlung wurde auf Veranlassung der Beklagten vorgenommen, nachdem ihr das Amt für Zusatzleistungen

mitgeteilt hatte, dass nur die Akontozahlungen für die Bemessung der Ergänzungsleistungen massgeblich seien (act. 3/6 und 3/7).

B._____ starb am tt.mm.2014. Seine Erben sind die Klägerinnen und Berufungsbeklagten a-c. Die Handlungen des Erblassers werden den Klägerinnen und Berufungsbeklagten zugerechnet. Der Einfachheit halber wird im Folgenden grundsätzlich von den Klägerinnen gesprochen, auch wenn eine Handlung noch im Namen von B._____ vorgenommen worden war.

Am 30. Juni 2014 erstellten die Klägerinnen die Heizkostenabrechnung für die Periode Juli 2013 bis Juni 2014. Sie bezifferten den Heizkostenanteil der Beklagten mit CHF 1'185.20. Unter Anrechnung von Akontozahlungen von CHF 960.00 stellten sie der Beklagten den Betrag von CHF 225.20 in Rechnung (act. 3/8). Am 14. August 2014 mahnten die Klägerinnen den Betrag von CHF 225.20 ab und drohten der Beklagten die Auflösung des Mietverhältnisses gemäss Art. 257d OR an, falls sie den Betrag nicht innert 30 Tagen bezahle (act. 3/9/1). Am 25. September 2014 sprachen die Klägerinnen unter Verwendung des amtlichen Formulars die Kündigung per 31. Oktober 2014 aus. Begründet wurde die Kündigung mit der Bemerkung "Art. 257d OR" (act. 3/10/1).

1.2. Die Beklagte gelangte mit Eingabe vom 13. Oktober 2014 an die Schlichtungsbehörde und stellte die Rechtsbegehren, es sei die Unwirksamkeit der Kündigung vom 25. September 2014 per 31. Oktober 2014 festzustellen, eventualiter sei die Missbräuchlichkeit der Kündigung festzustellen. Nachdem keine Einigung zustande gekommen war und die Klägerinnen den Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde abgelehnt hatten, stellte diese den Klägerinnen am 8. Januar 2015 die Klagebewilligung aus (act. 4).

Mit Schriftsatz vom 29. Januar 2015 erhoben die Klägerinnen beim Mietgericht Zürich Klage und stellten die eingangs aufgeführten Rechtsbegehren (act. 1). Nach durchgeführtem Verfahren – die Hauptverhandlung fand am 11. Juni 2015 statt – hiess die Vorinstanz die Klage vollumfänglich gut (act. 33 = act. 37). Das Urteil wurde der Beklagten am 30. Oktober 2015 zugestellt (act. 35). Mit Eingabe vom Montag, 30. November 2015 (Datum Poststempel) erhob sie rechtzeitig Be-

rufung und stellte die eingangs erwähnten Rechtsbegehren (act. 38). Mit Verfügung vom 3. Dezember 2015 wurde der Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 3'000.00 angesetzt (act. 42). Dieser wurde am 11. Dezember 2015 geleistet (act. 44). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Erwägungen der Vorinstanz

2.1. Die Vorinstanz erwog, die Heizkostenabrechnung vom 30. Juni 2014 (act. 3/8) sei zwar nicht detailliert aufgeschlüsselt. Gemäss den von den Vertragsparteien bei Abschluss des Mietvertrages vereinbarten allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (act. 31/22 Ziff. 5) habe der Mieter das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörenden Belege im Original während 30 Tagen bei der Verwaltung einzusehen. Sofern der Mieter die Heizkostenabrechnung nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief beim Vermieter anfechte, gelte die Abrechnung als genehmigt. Der Einbezug allgemeiner Vertragsbestimmungen in den Mietvertrag sei zulässig. In der Heizkostenabrechnung vom 30. Juni 2014 sei auf das Recht zur Einsichtnahme in die Belege und die Detailrechnung hingewiesen worden. Die Abrechnung genüge den Anforderungen von Art. 8 Abs. 1 VMWG.

Die Klägerinnen hätten behauptet, die Heizkostenabrechnung sei vom Hauswart in den Briefkasten der Beklagten gelegt worden. Dies sei nicht bestritten worden. Die Beklagte habe innert 30 Tagen weder Einsicht in die Heizkostenabrechnung noch eine detaillierte Abrechnung verlangt. Die Abwesenheit der Beklagten ändere nichts daran, dass die Heizkostenabrechnung anerkannt sei. Der Saldo der Heizkostenabrechnung sei 30 Tage nach Rechnungstellung, also Anfang August 2014 fällig geworden.

Mit Schreiben vom 14. August 2014 hätten die Klägerinnen den offenen Betrag von CHF 225.20 gemahnt und der Beklagten angedroht, dass das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde, wenn die Beklagte nicht innert 30 Tagen bezahle (act. 3/9/1). Die eingeschriebene Sendung habe die Beklagte beim Zustellversuch vom 15. August 2014 nicht entgegengenommen. Sie sei ab dem Folge-

tag zur Abholung bereit gelegen. Nach der anwendbaren relativen Empfangstheorie gelte die Mahnung als am 22. August 2014 zugestellt. Innert Frist sei keine Zahlung erfolgt. Den Betrag von CHF 225.20 habe die Beklagte erst im Nachhinein am 21. Oktober 2014 beglichen.

Unter Verwendung des amtlichen Formulars hätten die Klägerinnen am 25. September 2014 die Kündigung per 31. Oktober 2014 ausgesprochen. Die Kündigung sei der Beklagten am 26. September 2014 zur Abholung gemeldet worden und gelte nach der hier anwendbaren absoluten Empfangstheorie an diesem Tag oder am Folgetag als zugestellt. Die Klägerinnen hätten den Vertrag unter Beachtung der Voraussetzungen von Art. 257d OR gültig aufgelöst.

2.2. Weiter hält das Mietgericht fest, dass eine Kündigung nach Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar sei, wenn gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen worden sei. Alleine aufgrund des Umstandes, dass die Kündigung wegen eines nicht bezahlten Betrages von CHF 225.20 ausgesprochen worden sei, lasse diese gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 140 III 591 E. 2., BGE 120 II 31 E. 4b, BGer 4C.2/2007 E. 4.3.) nicht als treuwidrig erscheinen.

2.3. Eine Mitteilung gelte im materiellen Recht als nicht zugestellt, wenn der Absender wisse, dass der Adressat in den Ferien weile oder sonst abwesend sei (BGE 140 III 244 E. 5.2.). Die Beklagte habe geltend gemacht, sie sei am 27. Juni 2014 nach Serbien gereist. Weil sie dort krank geworden sei, habe sie entgegen ihrem Plan erst am 7. Oktober 2014 nach Hause zurückkehren können. Die Klägerinnen hätten aus verschiedenen Gründen Kenntnis von der Abwesenheit gehabt. So habe die Beklagte die Mahnung vom 14. August 2014 nicht entgegennehmen können. Am 19. August 2014 – so die Beklagte weiter – hätten die Klägerinnen mit einem eigenen Wohnungsschlüssel Handwerker in die Wohnung gelassen. Gemäss einer Mitteilung vom 24. August 2014 hätte die Beklagte am 26. August 2014 wegen Handwerkerarbeiten den Keller räumen müssen. Wegen ihrer Abwesenheit habe sie dieser Aufforderung nicht nachkommen können. Der Keller sei geräumt worden, was nicht ohne das Wissen des Verwalters F. _____ geschehen sein könne. Die Beklagte machte geltend, dass die Klägerinnen spätestens am 26. August 2014 – also noch während laufender Zahlungsfrist –

Kenntnis von der Abwesenheit der Beklagten erhalten hätten. Als die Beklagte am 7. Oktober 2014 zurückgekommen sei, habe sie das Schreiben vom 21. August 2014 betreffend "Abschlusskontrolle Fenster Küche" an der Tür klebend vorgefunden. Auf dem Esstisch in der Wohnung sei die Kündigung und die Heizkostenabrechnung gelegen, der Tisch sei beschädigt gewesen. Da die Beklagte niemandem einen Schlüssel gegeben habe, müsse der Hauswart oder die Verwaltung in der Wohnung gewesen sein.

Weiter hält die Vorinstanz fest, die Klägerinnen hätten bestritten, die Wohnung oder den Keller betreten zu haben. Der einzige Passepartout-Schlüssel werde vom Schreiner Service 48 in einem Tresor aufbewahrt und sei nicht benutzt worden. Von der Sanierung der Kanalisation seien zwar Keller betroffen gewesen, nicht aber derjenige der Beklagten. Das Schreiben vom 19. August 2014 habe nicht die Fenstermontage, sondern lediglich Ausbesserungsarbeiten betroffen. Die Fenster selber seien Ende April, Anfang Mai 2014 im Beisein der Beklagten montiert worden. Wegen der Abwesenheit der Beklagten hätten die Ausbesserungsarbeiten bei ihr nicht vorgenommen werden können. Am 9. September 2014 – so die Klägerinnen weiter – hätten sie sich beim Amt für Zusatzleistungen über den Verbleib der Beklagten erkundigt, dort aber keine Auskunft erhalten.

Die Vorinstanz erwog, aus dem Umstand, dass die Beklagte die Mahnung bzw. die Kündigungsandrohung nicht in Empfang genommen habe, könne nicht abgeleitet werden, die Klägerinnen hätten von der Abwesenheit der Beklagten gewusst. Die Heizkostenabrechnung hätten die Klägerinnen in den Briefkasten der Beklagten gelegt und die Mahnung sowie die Kündigung seien den Klägerinnen nach der Nichtabholung erst am 6. Oktober 2014 retourniert worden. Auch daraus ergebe sich nicht, dass die Verwaltung von der Abwesenheit der Beklagten Kenntnis gehabt habe. Aufgrund eines Schreibens von I._____ (J._____ AG) vom 18. März 2015 (act. 31/16) sei davon auszugehen, dass das auf den 28. September 2014 datierte Informationsschreiben (act. 18/7) tatsächlich am 28. Juli 2014 verfasst und von Ende Juli 2014 bis am 19. August 2014 an der Wohnungstüre der Beklagten angeklebt gewesen sei. Aufgrund des Schreibens vom 18. März 2015 sowie des handschriftlichen Vermerks des Malers "nicht anwesend" auf dem

Informationsblatt vom 28. Juli 2014 erscheine es als lebensnah, dass die Verwaltung darüber informiert worden sei, dass in allen Wohnungen ausser derjenigen der Beklagten die Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden konnten. Die Klägerinnen hätten glaubhaft widerlegt, dass jemand von der Verwaltung oder eine dieser zuzurechnenden Person den Keller bzw. die Wohnung betreten habe. Der beweisbelasteten Beklagten sei es nicht gelungen, ihre Behauptungen auch nur glaubhaft zu machen. Schliesslich kam die Vorinstanz zum Schluss, dass es auf der Hand liege, dass der Verwalter F. _____ nicht mehr wisse, mit welcher Person des Amtes für Zusatzleistungen er am 9. September 2014 gesprochen habe, weshalb eine Befragung der Kontaktperson nicht möglich sei.

Aus dem Gesagten ergebe sich nicht, dass die Verwaltung Kenntnis von der längeren Abwesenheit der Beklagten gehabt habe. Zu Recht hätten die Klägerinnen vorgebracht, dass die Beklagte aus den vergangenen Jahren gewusst habe, dass die Heizkostenabrechnung Ende Juni bei ihr eintreffe. Es wäre an der Beklagten gewesen, organisatorische Vorkehrungen zu treffen. Dies wäre, spätestens als sie krankheitshalber nicht wie geplant habe zurückreisen können, unerlässlich gewesen. Die Kündigung vom 25. September 2014 gelte als zugestellt.

Entgegen der Ansicht der Beklagten seien die Klägerinnen nicht verpflichtet gewesen, eine zweite Zahlungsfrist anzusetzen oder ordentlich zu kündigen. Auch hätten die Klägerinnen die Heizkostenabrechnung nicht dem Amt für Zusatzleistungen schicken müssen.

Das Mietgericht kam zum Schluss, die Klägerinnen hätten die Abwesenheit der Beklagten nicht bewusst ausgenützt, um der Beklagten das Mietverhältnis entziehen zu können. Die Klägerinnen hätten nicht gegen Treu und Glauben verstossen. Die Kündigung vom 25. September 2014 per 31. Oktober 2014 sei nicht missbräuchlich. Das Rechtsbegehren Ziffer 1 sei gutzuheissen.

2.4. Entgegen der Ansicht der Beklagten sei auf das Ausweisungsbegehren einzutreten, auch wenn dieses vor der Schlichtungsbehörde noch nicht gestellt worden war. Denn vor der Schlichtungsbehörde hätten die Klägerinnen das Ausweisungsbegehren noch nicht stellen können, weil im dortigen Verfahren die heutige

Beklagte Klägerin gewesen sei. Da das Mietverhältnis aufgelöst worden sei, hätten die Klägerinnen gestützt auf Art. 267 OR und Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Rückgabeanpruch. Das Ausweisungsbegehren sei gutzuheissen.

3. Argumente der Beklagten

Die Beklagte bringt in der Berufungsschrift zunächst vor, B._____ sei am tt.mm.2014 verstorben. Dies sei zwar der Verwaltung möglicherweise noch nicht bekannt gewesen, als sie am 25. September 2014 die Kündigung im Namen von B._____ ausgesprochen habe. Dies ändere aber nichts daran, dass die Kündigung im Namen eines Verstorbenen (anstatt der Erbengemeinschaft) ausgesprochen worden sei. Die Kündigung sei deshalb nichtig.

Die Beklagte habe ursprünglich geplant, am 26. September 2014 wieder in die Schweiz zu reisen. Die Rückkehr sei dann erst am 7. Oktober 2014 erfolgt. Bei der Heimkehr habe sie auf dem Esstisch die Nebenkostennachforderung und die Kündigung vorgefunden. Trotz Beweisofferte sei die Beklagte dazu nicht befragt worden. Es werde mit Nichtwissen bestritten, dass die Nebenkostenabrechnung am 30. Juni 2014 in den Briefkasten gelegt worden sei. Im Zeitpunkt der Abmahnung vom 14. August 2014 sei der Zahlungssaldo nicht fällig gewesen.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ergebe sich aus einem Entscheid des Bundesgerichts (BGer 4A_127/2014), dass eine Nebenkostennachforderung erst mit einer detaillierten Rechnung fällig werde. Eine solche hätten die Klägerinnen nicht erstellt. Wie dem auch sei, könne jedenfalls die Frist zur Einsicht in die Belege und die ordentliche Zahlungsfrist nicht gleichzeitig laufen, da sich Art. 8 Abs. 2 VMWG auf die Einsichtnahme in die Belege und nicht auf die detaillierte Abrechnung als solche beziehe. Die Klägerinnen hätten deshalb frühestens am 1. September 2014 die Kündigung androhen dürfen. Die Kündigung selbst hätte frühestens am 3. Oktober 2014 ausgesprochen werden können (detaillierte Chronologie act. 38 S. 9).

Nach Erfahrungswerten betragen die Warmwasseraufbereitungskosten in der Regel etwa ein Viertel bis ein Drittel der Heizkosten. Die Klägerinnen hätten Heizkos-

ten von CHF 1'185.20 in Rechnung gestellt. Der Warmwasseranteil betrage somit mindestens rund CHF 296.00. Die Beklagte bestreite, dass bei der Berechnung die Warmwasserpauschale von jährlich CHF 180.00 berücksichtigt worden sei. Davon ausgehend stehe fest, dass die Klägerinnen mindestens rund CHF 120.00 zu Unrecht in Rechnung gestellt hätten. Ein nicht geschuldeter Betrag könne nicht als vom Mieter anerkannt gelten.

Nach dem Gesagten sei vom Saldo gemäss Nebenkostenabrechnung mehr als die Hälfte zu Unrecht in Rechnung gestellt worden. Wenn das Bundesgericht in BGE 140 III 591 gesagt habe, ein nicht bezahlter Betrag von CHF 164.20 sei nicht unbedeutend, so müsse sich umgekehrt auch der Vermieter vorwerfen lassen, wenn er einen nicht unbedeutenden Betrag zu viel verlangt habe.

Die Beklagte räumt ein, dass sie der Verwaltung ihre Abwesenheit nicht mitgeteilt hatte, obwohl bei längeren Abwesenheiten eine Mitteilung sinnvoll wäre. Während der Abwesenheit der Beklagten hätten mehrere Handwerker die Wohnung nicht betreten können. Dies müsse den Klägerinnen gemeldet worden sein, denn nur so sei erklärbar, dass der Verwalter am 9. September 2014 Nachforschungen beim Amt für Zusatzleistungen getätigt habe.

Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass im Sachverhalt, der dem BGE 140 III 591 zugrunde gelegen habe, zwischen den Parteien vorgängig bereits etliche Auseinandersetzungen stattgefunden hätten. Im vorliegenden Fall sei dies anders. Die Klägerinnen hätten keinen begründeten Anlass zur Vermutung gehabt, die Beklagte wolle berechnete Mietzinszahlungen oder Forderungen vereiteln. Da die Klägerinnen keine solchen Befürchtungen haben mussten, erscheine die Kündigung auch als schonungslos.

4. Würdigung

4.1. Anträge und Rügen

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. Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung

Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR sowie die Anfechtbarkeit wegen Treuwidrigkeit im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR korrekt dargestellt. Dies wird "im Grossen und Ganzen" von der Beklagten anerkannt (act. 38 S. 11). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, ist auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid zu verweisen. Auf Einzelheiten ist soweit erforderlich im Rahmen der Würdigung einzugehen.

4.3. Frage der Nichtigkeit der Kündigung

B._____, der Vermieter, starb am tt.mm.2014. Die Kündigung wurde am 25. September 2014 von "F.____ Immobilien" im Namen von B.____ ausgesprochen (act. 3/10/1). Am 3. Oktober 2007 erteilte B.____ an "F.____ Immobilien" eine Vollmacht, die ausdrücklich über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gilt (act. 6a). Dies ist zulässig (Art. 35 Abs. 1 OR). Nach dem Tod des Vollmachtgebers konnte die Vertreterin entweder im Namen von B.____ oder im Namen der Rechtsnachfolger handeln. Selbstverständlich verpflichtete sie dabei in beiden Fällen die Rechtsnachfolger (BSK OR I-Watter, 6. Auflage, Art. 35 N 2). Die am 25. September 2014 im Namen von B.____ ausgesprochene Kündigung ist gültig, wie wenn sie von den Klägerinnen als Erbinnen von B.____ ausgesprochen

worden wäre. Die Rüge der Beklagten, die nach dem Tod von B._____ in dessen Namen ausgesprochene Kündigung sei nichtig (act. 38 S. 5), ist nicht stichhaltig.

4.4. Zustellung der Heizkostenabrechnung, der Mahnung und der Kündigung

Die Gültigkeit der angefochtenen Kündigung hängt davon ab, ob und wann die Nebenkostenabrechnung vom 30. Juni 2014 (act. 3/8), die Mahnung vom 14. August 2014 (act. 3/9) sowie die Kündigung vom 25. September 2014 (act. 3/10/1) zugestellt wurden.

Unter Abwesenden gilt eine Sendung unabhängig von der tatsächlichen Kenntnisnahme durch den Empfänger als zugestellt, wenn die Sendung in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und der Absender mit der Kenntnisnahme rechnen durfte. Traditionell versandte Briefe gehen zu, wenn sie in den Briefkasten oder das Postfach des Empfängers eingeworfen werden. Bei Zustellung an einem Sonn- oder Feiertag gilt die Zustellung gegebenenfalls als am nächsten Werktag erfolgt. Wird eine eingeschriebene Sendung nicht abgeholt, so gilt sie als zugestellt, sobald sie vom Adressaten auf der Post abgeholt werden kann (absolute Empfangstheorie) bzw. am siebten Tag nach Einlegen des Avis (relative Empfangstheorie). In Bezug auf die Zustellung einer Mahnung nach Art. 257d Abs. 1 OR gilt die relative Empfangstheorie, in Bezug auf die Zustellung einer Kündigung die absolute (BGE 137 III 208 E. 3.1.; Gauch / Schlupe / Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 10. Auflage, N 196a; BK Arbeitsvertrag-Rehbinder, Art. 331-355 OR, Art. 335 N 8).

Ist der Empfänger abwesend und sorgt er nicht dafür, dass ihn Sendungen während dieser Zeit erreichen können, so kann er von Sendungen erst verspätet oder – bei eingeschriebenen Sendungen, die nach Ablauf der Abholungsfrist an den Absender retourniert wurden – gar nicht Kenntnis nehmen. Im Allgemeinen trägt der Empfänger dieses Risiko, weil der Absender damit rechnen darf, der Empfänger werde sich so organisieren, dass Zustellungen an ihn erfolgen können. Wird eine eingeschrieben versandte Sendung wegen der Abwesenheit des Empfängers als unzustellbar an den Absender zurückgeschickt, so gilt die Zustellung als erfolgt, ohne dass der Absender einen zweiten Zustellungsversuch unternehmen

müsste (OGer ZH, PF140033, S. 7). Allerdings können besondere Umstände vorliegen, die dazu führen, dass der Absender nicht mit der Kenntnisnahme rechnen darf und gerade deswegen gleichwohl eine Erklärung abgibt. Ob dies der Fall ist, hängt von den Gegebenheiten im Einzelfall ab. In einem arbeitsrechtlichen Streit entschied das Bundesgericht, der Arbeitgeber dürfe während der Ferien des Arbeitnehmers von einem Monat nicht mit der Kenntnisnahme einer Kündigung rechnen, wenn der Arbeitnehmer den Arbeitgeber von der Abwesenheit in Kenntnis gesetzt hatte (BGer 4P.307/1999 E. 3b und c). Diesen Entscheid bestätigte das Bundesgericht im Jahr 2014. Wenn es dabei verkürzt festhielt, mit der Kenntnisnahme einer Sendung könne der Absender nicht rechnen, wenn er wisse, dass der Absender in den Ferien oder anderweitig abwesend sei (BGE 140 III 244 E. 5.2.), kann daraus nicht abgeleitet werden, das Bundesgericht sei der Auffassung, die Zustellfiktion der Empfangstheorie greife auch dann nicht, wenn der Empfänger abwesend ist, ohne dem Absender dies mitzuteilen und ohne bekanntzugeben, wann er zurückkommt. Würde man so entscheiden, so könnte der Empfänger ohne Mitteilung an den Absender auch mehrere Monate abwesend sein. Sobald der Absender bemerken würde, dass der Empfänger abwesend sein muss, könnte er keine gültige Zustellung mehr vornehmen bzw. ihm zustehende Rechte, die mit der Abgabe von Erklärungen verbunden sind, ausüben, wie eine Kündigung. Dies würde selbstverständlich nicht nur für Kündigungen des Vermieters geltend, sondern auch für solche des Mieters. Wäre beispielsweise der Vermieter mehrere Monate auf Reisen, ohne für die Kenntnisnahme der an ihn adressierten Post zu sorgen und ohne dem Mieter mitzuteilen, wann er zurückkommt, so könnte der Mieter während dieser Zeit den Vertrag nicht kündigen, wenn er zufälligerweise von der Abwesenheit des Vermieters Kenntnis erhalte. Dass eine solche Regel im Vertragsrecht und daher auch im Mietvertragsrecht gelten sollte, macht auch die Beklagte zu Recht nicht geltend, sondern räumt ein, dass der Empfänger bei Abwesenheit dafür besorgt sein muss, dass die Post von einer Zustellperson in Empfang genommen werden kann. Die Beklagte trägt somit das Risiko, dass die Zustellungsfiktion für die Zeit der Abwesenheit nach der Empfangstheorie dann greift, wenn sie keine Vorkehrungen zum Empfang getroffen und den Klägerinnen die Abwesenheit und insbesondere deren Dauer nicht mitgeteilt hat. Die

Frage, ob ein Empfänger den Wirkungen der Zustellungsfiktion entgehen kann, wenn er längere Zeit abwesend ist, keine Vorkehrungen zum Empfang trifft, aber dem möglichen Absender die Abwesenheit mitteilt, ist in diesem Verfahren nicht endgültig zu beantworten, wäre aber zu verneinen. Dies aus den bereits genannten Überlegungen, aber ebenso aus allgemeinen vertragsrechtlichen Überlegungen, auf denen die Empfangstheorie fusst. Der Empfänger könnte sonst zum Beispiel kurz vor Abreise dem möglichen Absender ein E-Mail "Bin einige Monate auf Reisen und nicht erreichbar" zusenden und der Absender müsste hinnehmen, dass er bis zur Rückkehr des Empfängers keine Zustellungen mehr vornehmen kann. Dies würde die Organisationsobliegenheit des Empfängers praktisch beseitigen und kann einem möglichen Absender nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden, gerade auch nicht im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses, in dem immer wieder mit Zustellungen gerechnet werden muss sowie mit dem Zugang von Erklärungen etwa i.S.v. Art. 257h Abs. 1 OR. Eine andere Sicht der Dinge wäre nur dann geboten, wenn dem Absender zugleich eine Fürsorgepflicht gegenüber dem Empfänger zukäme. Das ist im Verhältnis Vermieter zu Mieter in der Regel gerade nicht der Fall.

Die Beklagte machte geltend, sie sei am 27. Juni 2014 mit dem Bus nach Serbien gereist. Sie habe beabsichtigt, spätestens am 26. September 2014 wieder zurück zu sein. Krankheitsbedingt habe sich die Rückreise dann aber verzögert, so dass sie erst am 7. Oktober 2014 zurückgewesen sei (act. 16 S. 4 und 38 S. 4). Vorkehrungen zur Sicherstellung von Sendungen während der Dauer der Abwesenheit habe sie nicht getroffen. Sie habe einfach der Post einen Rückbehaltungsauftrag erteilt und sei dann nach Serbien verreist (Protokoll Vorinstanz, S. 13).

Die Beklagte räumte ein, dass nur schon die geplante Abwesenheit rund drei Monate dauerte und sie macht nicht geltend, dass sie die Abwesenheit der Verwaltung gemeldet hat. Weiter gibt sie an, bei der Post einen Rückbehaltungsauftrag abgegeben zu haben. Damit stellte sie den Empfang von Sendungen während der Abwesenheit nicht sicher, sondern sorgte im Gegenteil dafür, dass ihr diese erst nach der Rückkehr ausgehändigt werden konnten. Auch wenn die Verwaltung aufgrund verschiedener Umstände merken konnte, dass die Beklagte längere Zeit

abwesend war, greift nach dem Gesagten die Zustellungsfiktion gemäss Empfangstheorie.

Die Klägerinnen behaupteten, die Heizkostenabrechnung sei am 30. Juni 2014 ausgestellt und vom Hausabwart in den Briefkasten gelegt worden (act. 1 S. 4 und Protokoll Vorinstanz S. 20-21). Zur Behauptung, die Heizkostenabrechnung sei in den Briefkasten gelegt worden, nahm die Beklagte im vorinstanzlichen Verfahren nicht Stellung (siehe insbesondere Protokoll Vorinstanz S. 23). Die Bestreitung im Berufungsverfahren (act. 38 S. 6) ist zu spät und nicht zu berücksichtigen (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Behauptung der Klägerinnen, die Heizkostenabrechnung in den Briefkasten gelegt zu haben, wurde somit nicht bestritten, auch nicht durch die Behauptung der Beklagten, bei ihrer Rückkehr habe sie die Heizkostenabrechnung auf dem Tisch in ihrer Wohnung vorgefunden (act. 16 S. 4). Zwar kann eine Behauptung statt durch direkte Bestreitung durch eine Gegendarstellung bestritten werden, welche die ursprüngliche Behauptung gesamthaft widerlegt (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Auflage, S. 168 Fn 24). Eine genügende Bestreitung liegt demnach nur (aber immerhin) dann vor, wenn die Gegendarstellung die ursprüngliche Behauptung logisch ausschliesst. Das ist hier nicht der Fall – zugestanden wäre auch in der Darstellung der Beklagten nämlich der Eingang der Rechnung in ihren Zugriffsbereich. Und mit dem Zeitpunkt der Zustellung befasst sich die Beklagte gar nicht. Behauptet im übrigen ein Kläger, eine bestimmte Sache, von der es nur ein Exemplar geben kann, habe sich am Ort A befunden, so kann dies entweder direkt oder durch die Gegendarstellung bestritten werden, die Sache habe sich am Ort B befunden. Ist hingegen nicht behauptet, die Sache gebe es nur in einem Exemplar, so genügt nur die direkte Bestreitung, denn die Behauptung, die Sache habe sich am Ort B befunden, schliesst nicht aus, dass ein zweites Exemplar der selben Sache gleichzeitig am Ort A war. Eine Heizkostenabrechnung ist ein beliebig reproduzierbares Schriftstück, von dem keine der Parteien behauptet hat, es sei nur ein einziges Originaldokument erstellt worden. Die Gegendarstellung der Beklagten, die Heizkostenabrechnung habe sie auf dem Tisch liegend vorgefunden, schliesst damit die Behauptung der Klägerinnen, der Hauswart habe die Abrechnung in den Briefkasten

gelegt, nicht aus. Die Behauptung der Klägerinnen blieb insoweit ebenfalls nicht genügend bestritten. Ein Beweisverfahren dazu unterblieb zu Recht.

Nach dem Gesagten ist davon auszugehen, dass der Hauswart die Heizkostenabrechnung in den Briefkasten gelegt hat. Da trotz Abwesenheit der Beklagten die Zustellungsfiktion greift, ist die Zustellung gültig erfolgt.

Die Klägerinnen behaupteten, die Mahnung vom 14. August 2014 sei der Beklagten am 15. August 2014 zur Abholung gemeldet worden und sei am 16. August 2014 zur Abholung bereit gelegen. Die Beklagte habe die Sendung nicht in Empfang genommen. Weiter behaupteten die Klägerinnen, die Kündigung vom 25. September 2014 sei für die Beklagte ab dem 27. September 2014 zur Abholung bereit gelegen (act. 1 S. 4). Diese Behauptungen wurden von der Beklagten nicht bestritten. Die Mahnung gilt nach der anwendbaren relativen Empfangstheorie als am 22. August 2014 zugestellt, die Kündigung gemäss der absoluten Empfangstheorie am 27. September 2014.

4.5. Gültigkeit der Kündigung

Die Beklagte bringt vor, die Heizkostenabrechnung sei nicht detailliert gewesen und genüge den Anforderungen von Art. 8 VMWG nicht. Der in Rechnung gestellte Betrag sei damit im Zeitpunkt der Mahnung vom 14. August 2014 nicht fällig gewesen. Die Kündigung vom 25. September 2014 sei deshalb nicht gültig gewesen.

Die Heizkostenabrechnung vom 30. Juni 2014 für die Periode Juli 2013 bis Juni 2014 ist nicht detailliert, sondern weist nur den verlangten Betrag sowie die geleisteten Akontozahlungen aus. Gemäss Art. 8 Abs. 1 VMWG ist eine nicht detaillierte Rechnung zulässig. Der Hinweis darauf, dass der Mieter eine detaillierte Rechnung verlangen kann, muss aber ausdrücklich angebracht sein. Die Heizkostenabrechnung vom 30. Juni 2014 enthält diesen Hinweis (act. 3/8). Die Beklagte hat keine detaillierte Abrechnung verlangt, weshalb der in Rechnung gestellte Betrag spätestens mit Ablauf der Frist von 30 Tagen fällig geworden ist (vgl. ZK-Higi, Art. 253-265 OR, Art. 257a-257b N 23). Die Ansicht der Beklagten (act. 38 S. 9),

wonach die Fälligkeit erst 30 Tage nach Ablauf der Frist eintritt, innert derer die detaillierte Rechnung verlangt werden kann – also 60 Tage nach Rechnungsstellung –, ist unzutreffend. Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts ergibt sich in Bezug auf den Eintritt der Fälligkeit nichts anderes (vgl. act. 16 S. 7 und 38 S. 7 mit Hinweis auf BGer 4A_127/2014). Das Bundesgericht hatte damals die Wirkung einer nicht detaillierten Rechnung zu beurteilen, bei der der Hinweis auf das Recht, eine detaillierte Abrechnung zu verlangen, gefehlt hatte. Der vorliegende Fall liegt indes anders.

Die Parteien vereinbarten durch Übernahme der "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume", dass Nachforderungen aus Heizkosten- und Warmwasserabrechnungen als von der Beklagten anerkannt gelten, wenn die Abrechnung nicht innert dreissig Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief angefochten wird (act. 3/2 und 31/22 Ziffer 5, Absatz 4). Die Beklagte hat die Abrechnung nicht angefochten. Die Vorinstanz ist mit zutreffender Begründung (act. 37 S. 10) zum Schluss gekommen, dass damit für den in Rechnung gestellten Betrag ein abstraktes Schuldbekenntnis im Sinne von Art. 17 OR zustande gekommen ist. Es liegt somit an der Beklagten, den Nichtbestand der Forderung zu beweisen (BGE 131 III 268 E. 3.2. und BGer 4C.24/2002 E. 3.2.).

Die Beklagte räumte im ersten Parteivortrag noch ein, den in Rechnung gestellten Betrag von CHF 225.20 nicht bestritten zu haben (act. 16 S. 5). Im Widerspruch dazu bestritt sie im zweiten Parteivortrag die Forderung. Sie führte in diesem Zusammenhang aus, die Warmwasseraufbereitung sei mit der Heizung kombiniert, was zu berücksichtigen sei. Sie stellte als Möglichkeit in den Raum, dass bei der Abrechnung der Pauschalbetrag von CHF 15.00 pro Monat bzw. CHF 180.00 pro Jahr nicht berücksichtigt worden sei, behauptete dies indes nicht konkret. Sie behauptete auch nicht, welcher Betrag tatsächlich geschuldet wäre, sondern macht nur geltend, der in Rechnung gestellte Betrag von CHF 225.20 sei nicht in diesem Umfang geschuldet. Eine genügend substantiierte Behauptung ist darin nicht zu erkennen. Da die Beklagte die Behauptungs- und Beweislast für das Nichtbestehen der Schuld trägt, ist deshalb davon auszugehen, dass der Betrag von CHF 225.20 geschuldet war. Der Vollständigkeit halber bleibt zu ergänzen, dass

in der Heizkostenabrechnung vom verlangten Betrag die Heizkosten-Akontozahlungen von CHF 960.00 (12 × 80) in Abzug gebracht wurden. Ob die Warmwasserpauschale von CHF 180.00 (12 × 15) bei der Festsetzung des Betrages von CHF 1'185.20 berücksichtigt wurde, würde sich aus der detaillierten Rechnung ergeben, die die Beklagte aber nicht verlangt hat.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Klägerinnen am 14. August 2014 einen fälligen Rechnungsbetrag abmahnten. Die Beklagte zahlte innert der eingeräumten Zahlungsfrist von 30 Tagen nicht, weshalb die Klägerinnen am 25. September 2014 den Mietvertrag gestützt auf Art. 257d OR per 31. Oktober 2014 ausserordentlich kündigen konnten. Die Kündigung ist somit gültig und es bleibt die Frage zu beantworten, ob sie wegen Treuwidrigkeit aufzuheben ist.

4.6. Frage der Treuwidrigkeit

Eine Kündigung ist gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Zahlungsverzugskündigung treuwidrig sein, wenn der ausstehende Betrag geringfügig war. Nach einem neueren Leitentscheid ist dieser Begriff indes sehr eng auszulegen, da es dem Vermieter möglich sein müsse, rasch und ohne besondere Erschwernisse die Zahlung der gesamten Mietzinse und Nebenkosten zu erlangen oder aber den Vertrag mit sofortiger Wirkung zu beenden. Ob ein Betrag geringfügig ist, bestimmt sich nach objektiven Kriterien, wobei es auf das Verhältnis zum monatlichen Mietzins, die Dauer des Mietverhältnisses und auf die finanziellen Verhältnisse des Vermieters nicht ankommt. Ein Betrag von CHF 164.65 wurde als nicht geringfügig bezeichnet (BGE 140 III 591).

Der im vorliegenden Fall geschuldete Betrag von CHF 225.20 ist nach der zitierten Rechtsprechung nicht geringfügig. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn die Beklagte den teilweisen Nichtbestand der Forderung im Umfang von über 50% nachgewiesen hätte (vgl. act. 38 S. 12), da das Bundesgericht den Begriff der Geringfügigkeit sehr restriktiv verstanden haben will.

Die bestrittene Behauptung der Beklagten, ihre Wohnung sei seitens der Vermieterschaft während ihrer Abwesenheit betreten worden, ist nicht relevant. Denn selbst wenn man davon ausgehen würde, diese Behauptung sei zutreffend, liesse sich daraus keine Treuwidrigkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzuges ableiten. Die Beklagte vermag denn auch keinen Sachverhalt darzulegen, aus dem sich eine Treuwidrigkeit ergeben könnte. Das wäre jedoch erforderlich, weil nur dann gesagt werden kann, eine Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben, wenn zugleich dargetan ist, wie das Kündigungsrecht korrekt anders hätte ausgeübt werden können. Wenn ein Vermieter zur Vornahme von Arbeiten die Wohnung ohne Einwilligung des Mieters betritt, so ist dies zwar grundsätzlich unzulässig (immerhin besteht ein Zutrittsrecht für Notfälle), ändert aber an der Pflicht des Mieters zur Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten nichts. Und es ändert das ebenfalls nichts an der Obliegenheit, während länger dauernder Abwesenheit den Zugang von Post zu organisieren (siehe vorn). Nicht zu vertiefen ist in diesem Zusammenhang, was einem Mieter unter dem Gesichtspunkt von Art. 257h Abs. 1 OR obliegt, wenn er für Monate verreist.

4.7. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die angefochtene Kündigung gültig und nicht treuwidrig ist. Die Berufung ist hinsichtlich Dispositiv Ziffer 1 des angefochtenen Entscheides abzuweisen.

Vor Vorinstanz war umstritten, ob im Falle der Gutheissung des Rechtsbegehrens, wonach die Kündigung für wirksam und gültig zu erklären sei, auch das Ausweisungsbegehren gutgeheissen werden könne. Die Beklagte hatte dazu ausgeführt, auf das Ausweisungsbegehren sei nicht einzutreten, weil dieses im Schlichtungsverfahren nicht gestellt worden sei. Die Vorinstanz begründete das Eintreten auf das Begehren und legte auch dar, weshalb das Ausweisungsbegehren gutzuheissen ist, wenn die Kündigung als gültig erachtet wird. Im Berufungsverfahren rügt die Beklagte diese Begründung nicht. Da die Kündigung gültig ist, ist das Ausweisungsbegehren gutzuheissen und die Berufung hinsichtlich Dispositiv Ziffern 2 und 3 des angefochtenen Entscheides abzuweisen.

5. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte hat hinsichtlich der Festlegung des Streitwertes sowie der Bemessung der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung durch die Vorinstanz keine Rügen angebracht, weshalb der angefochtene Entscheid auch in dieser Hinsicht (Dispositiv Ziffern 4 bis 6 des angefochtenen Entscheides) zu bestätigen ist. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist anhand des unbeanstandet gebliebenen und zutreffenden Streitwertes gestützt auf § 4 GebV OG in Verbindung mit § 12 Abs. 1-2 GebV OG auf CHF 3'000.00 festzulegen und der Beklagten aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind für das zweitinstanzliche Verfahren nicht zuzusprechen, der Beklagten nicht wegen Unterliegens, den Klägerinnen nicht mangels erheblicher Aufwendungen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 28. Oktober 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 3'000.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beklagten auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerinnen unter Beilage des Doppels von act. 38, 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:
5. Februar 2016