

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG190001-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-  
bach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

## **Beschluss vom 28. Januar 2019**

in Sachen

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

Beklagter und Berufungskläger,

gegen

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

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom  
9. November 2018 (MF180001)

### **Erwägungen:**

1. A. \_\_\_\_\_ (Beklagter und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) und die Stiftung B. \_\_\_\_\_ (Klägerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) schlossen vor rund 30 Jahren einen mündlichen Mietvertrag über ein Zimmer im Dachgeschoss der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 700.--. Dieses Mietverhältnis wurde von der Berufungsbeklagten mit amtlich genehmigtem Formular vom 26. November 2017 (recte: 26. Oktober 2017) per 30. November 2017 gekündigt. Als Kündigungsgrund gab die Berufungsbeklagte Renovationsarbeiten an (act. 73 S. 2 f.).

2. Nach einem durch den Berufungskläger angehobenen, erfolglosen Schlichtungsversuch und einem von der Berufungsbeklagten abgelehnten Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde Zürich, erhob die Berufungsbeklagte am 15. Februar 2018 (Datum Poststempel) Klage beim Mietgericht Zürich und verlangte, es sei die Kündigung vom 26. Oktober 2017 für gültig zu erklären und den Berufungskläger zu verpflichten, das gemietete Zimmer zu verlassen (act. 1 und act. 4). Mit Urteil vom 9. November 2018 hiess das Mietgericht Zürich die Klage gut, erklärte die Kündigung für gültig und erstreckte das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 31. Mai 2020 (act. 65 = act. 73).

3. In der Folge gelangte der Berufungskläger mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 an das Mietgericht Zürich, machte im Wesentlichen Ausführungen zu in einem Protokoll festgehaltenen Aussagen der Berufungsbeklagten, von ihm vorgenommenen Arbeiten, die entgegen einer Vereinbarung nicht entschädigt worden seien, sowie einem Mangel im Flachdach und hielt abschliessend fest, er sei an der Stiftung beteiligt, weshalb ihm nicht ohne weiteres gekündigt werden könne. Er lasse sich die Bewohnbarkeit weder straflos zerstören noch "verekeln" (act. 74). Auf Nachfrage des Mietgerichts, ob er mit dieser Eingabe ein Rechtsmittel beim Obergericht des Kantons Zürich gegen den ihm zuvor zugestellten Entscheid vom 9. November 2018 erheben wolle (act. 75), reichte der Berufungskläger ein weiteres Schreiben ein, datiert vom 26. Dezember 2018 (act. 76a+b). Darin führt er aus, sein vormaliges Schreiben solle an das Obergericht gelangen.

Gleichzeitig stellt der Berufungskläger eine durch seine Rechtsanwältin verfasste "definitive" Eingabe an das Obergericht in Aussicht. Die Vorinstanz überwies die Eingaben des Berufungsklägers mitsamt den Akten mit Schreiben vom 7. Januar 2019 an die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (act. 77). Eine weitere Eingabe ging nicht ein.

4. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich zudem, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Es genügt nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

5. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 9. November 2018 wurde dem Berufungskläger am 13. November 2018 zugestellt (act. 67). Die dreissigtägige Frist zur Erhebung der Berufung begann demnach am darauffolgenden Tag zu laufen und endete am 13. Dezember 2018 (Art. 142 ZPO). Das vorliegend als Berufung entgegengenommene Schreiben vom 11. Dezember 2018 (Datum Poststempel) ist demnach rechtzeitig. Demgegenüber ist das Schreiben vom 26. Dezember 2018, gleichentags einmal dem Gericht überbracht und einmal zur Post gegeben (act. 76a+b), verspätet und nicht zu berücksichtigen. Gleich hätte es sich mit einer weiteren Eingabe verhalten.

6. Die (rechtzeitige) Eingabe vom 11. Dezember 2018 des Berufungsklägers enthält keine handschriftliche Signatur, weshalb es an der notwendigen Unterschrift fehlt (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Da Mängel wie eine fehlende Unterschrift innert einer gerichtlichen Nachfrist verbessert werden können, wäre dem Berufungskläger grundsätzlich dazu Gelegenheit zu geben (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall kann allerdings darauf verzichtet werden, weil die Berufung den Anforderungen an die Begründung nicht genügt: Aus der Berufungsschrift vom 11. Dezember 2018 geht zwar hervor, dass der Berufungskläger mit der durch die Vorinstanz für gültig erklärten Kündigung der Berufungsbeklagten nicht einverstanden ist. Damit stellt der Berufungskläger sinngemäss einen Antrag um Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie Abweisung der Klage. Der Berufungskläger legt mit seinen Ausführungen aber nicht dar, weshalb der angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Eine Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Begründung findet nicht einmal ansatzweise statt. Aus diesem Grund ist auf die Berufung nicht einzutreten.

7. Umstände halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten (Art. 107 Abs. 2 ZPO). Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels Umtriebe, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung des Berufungsklägers vom 11. Dezember 2018 wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der act. 74-77, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 29'400.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: