

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG190002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 7. Mai 2019

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____,

betreffend **Forderung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom
13. November 2018 (MG180005)

Rechtsbegehren des Klägers betreffend Hauptklage:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei der Beklagte zu verpflichten, dem Kläger CHF 12'886.00 zuzüglich Zins ab 7. Februar 2018 (mittlerer Verfall) zu bezahlen.
2. Es sei die C._____ AG, ... [Adresse], anzuweisen, den Saldo des Mietzins-Kautionsparkontos Nr. ..., lautend auf den Namen des Beklagten, nach Eintritt der Rechtskraft des gerichtlichen Entscheides auf Anrechnung an den Forderungsbetrag vollumfänglich dem Kläger auszuzahlen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer zu Lasten des Beklagten."

Rechtsbegehren des Klägers betreffend Widerklage:

(act. 27 S. 1)

Es sei die Widerklage vollumfänglich abzuweisen.

Rechtsbegehren des Beklagten:

(act. 13 S. 2)

- "1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer zulasten des Klägers."

Rechtsbegehren des Beklagten betreffend Widerklage:

(act. 13 S. 2)

- "1. Es sei die C._____ AG, ... [Adresse], anzuweisen, den Saldo des Mietzins-Kautionsparkontos Nr. ..., lautend auf den Namen des Beklagten zu saldieren und den entsprechenden Betrag dem Beklagten auszuzahlen.
2. Der Kläger sei zu verpflichten, dem Beklagten CHF 2'948.00 nebst Zins zu 5% seit Mitte Dezember 2017 zu bezahlen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer zulasten des Klägers."

**Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes
des Bezirksgerichtes Meilen vom 13. November 2018:**
(act. 32 = act. 38 [Aktenexemplar] = act. 40)

1. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger CHF 12'886.– zu bezahlen.
2. Die C._____ AG, ... [Adresse], wird angewiesen, den Saldo des Mietzins-Kautionsparkontos Nr. ..., lautend auf den Namen des Beklagten, nach Eintritt der Rechtskraft des gerichtlichen Entscheides auf Anrechnung an den Forderungsbetrag vollumfänglich dem Kläger auszusahlen.
3. Im Übrigen werden die Klage und die Widerklage des Beklagten abgewiesen.
4. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 2'800.–.
5. Die Kosten des Entscheids werden dem Beklagten auferlegt.
6. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Prozessentschädigung von CHF 3'700.– zuzüglich 7.7% MwSt zu bezahlen.
- 7./8. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

des Beklagten und Berufungsklägers (act. 39):

- "1. Das Urteil des Mietgerichtes Meilen vom 13. November 2018 sei aufzuheben, und die Klage sei abzuweisen.
2. Die Widerklage sei gutzuheissen.
3. Eventualiter sei die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt für beide Instanzen zulasten des Klägers/Berufungsbeklagten."

des Klägers und Berufungsbeklagten (act. 46):

- "1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen und demgemäss das Urteil des Mietgerichtes Meilen vom 13. November 2018 (Geschäfts-Nr.: MG180005-G) zu bestätigen.
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (die Letzteren zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten des Beklagten und Berufungsklägers."

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Der Beklagte und Berufungskläger (nachfolgend: Mieter) schloss mit dem Kläger und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Vermieter) am 17. bzw. 27. Februar 2013 einen Mietvertrag über die 3.5-Zimmer-Attikawohnung Nr. 3 an der D.____-Strasse ... in E.____ mit Mietbeginn am 1. Mai 2013 (vgl. act. 4/1). Sie vereinbarten einen Mietzins von Fr. 3'500.– brutto pro Monat und ein Kündigungsrecht unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf die Termine Ende März, Juni und September, frühestens kündbar per 30. April 2018 (vgl. act. 38 E. 2.1 i.V.m. act. 4/1). Es handelt sich somit um einen unbefristeten Mietvertrag (mit Mindestvertragsdauer), der nicht durch Zeitablauf, sondern durch Kündigung endet (vgl. auch act. 38 E. 4.1.1 f.). Davon geht auch der Vermieter im Berufungsverfahren aus (vgl. act. 46 insb. Rz. 15 ff., Rz. 19 ff. und Rz. 32).

Unbestrittenermassen war das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt worden (Vormerkungsdauer bis 30. April 2018) und diese Vormerkung wurde im Rahmen des Verkaufs der Wohnung an F.____ wieder gelöscht (vgl. act. 14/9; Prot. Vi. S. 18 und 24).

1.2 Mit E-Mail vom 7. August 2017 (act. 14/1) liess der Vermieter den Mieter wissen, dass er aus gesundheitlichen Gründen einen Verkauf der vermieteten Wohnung in Erwägung ziehe (vgl. act. 38 E. 2.2). Der Mieter hatte daraufhin dem Vermieter mit E-Mail vom 23. August 2017 nach entsprechender Anfrage mitge-

teilt, er wolle die Wohnung nicht kaufen, sondern werde eine andere Wohnung in E. _____ mieten (vgl. act. 4/3). Mit Einschreiben vom 23. August 2017 (act. 4/4) erklärte der Mieter mit ausdrücklicher Zustimmung seiner Ehefrau vom 6. September 2017 (vgl. act. 4/5) "den Mietvertrag [...] ausserterminlich auf Ende Dezember 2017" zu kündigen und hielt fest, er werde "selbstverständlich für einen zumutbaren Nachmieter besorgt sein" (vgl. act. 38 E. 2.5 f.). Der Vermieter bestätigte mit E-Mail vom 30. August 2017 dem Mieter den Eingang der "ausserterminlichen Kündigung" per Ende Dezember 2017 und hielt ausdrücklich fest, es stehe ihm die Möglichkeit offen, ihm einen solventen und zumutbaren Nachmieter vorzuschlagen, der bereit sei, den heutigen Mietvertrag zu übernehmen. Weiter wies er den Mieter darauf hin, dass dieser grundsätzlich bis Ende April 2018, das "Ende der festen Laufzeit des Mietvertrages" ihm gegenüber vollumfänglich haftbar sei (act. 4/6). In der Folge beauftragte der Vermieter am 14. September 2017 (act. 28/3) die G. _____ AG mit dem Verkauf der Wohnung (vgl. act. 38 E. 2.7).

1.3 Am 16. September 2017 liess der Mieter dem Vermieter das Bewerbungsdossier von H. _____ zukommen (vgl. act. 38 E. 2.8). Mit E-Mail vom 19. September 2017 (act. 4/7) monierte der Vermieter gegenüber dem Mieter, das Bewerbungsdossier von H. _____ enthalte keine Angaben über die Einkommensverhältnisse und verlangte eine Dokumentation. Gleichzeitig wies der Vermieter den Mieter darauf hin, dass der Nachfolgemmieter bereit sein müsse, den bestehenden Mietvertrag zu übernehmen. Aufgrund der schriftlichen Interessenbekundung von H. _____ sei er nicht sicher, ob sich H. _____ bewusst sei, dass der von ihm zu übernehmende Mietvertrag eine "feste Laufzeit, welche am 30. April 2018 abläuft" aufweise, eine "doch recht hohe Wahrscheinlichkeit" bestehe, dass er "den Mietvertrag im Laufe des Oktobers 2017 mit der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten auf dieses Datum hin beenden werde" und er "keiner Verlängerung zustimmen" werde, da er sich zur Zeit einen Verkauf der Wohnung per 30. April 2018 überlege (vgl. act. 1 Rz. 19 i.V.m. act. 4/7; act. 13 Ziff. 9; act. 27 Rz. 15; Prot. Vi. S. 9 f. und 14; act. 38 E. 2.9). Mit E-Mail vom 21. September 2017 (act. 4/8) orientierte der Vermieter den Mieter darüber, dass er H. _____ am gleichen Tage angerufen gehabt habe, um über die Übernahme des Mietverhältnisses zu sprechen. Im Berufungsverfahren anerkennt der

Vermieter ausdrücklich, anlässlich des Telefongesprächs mit H._____ am 21. September 2017 die "feste Laufzeit des Mietverhältnisses bis Ende April 2018" thematisiert zu haben, über welche dieser nicht informiert gewesen sei, und bestreitet insbesondere nicht, diesem gegenüber auf der "befristeten Vertragsdauer bis Ende April 2018" beharrt zu haben (vgl. nachfolgend E. III./2.2.3 f.). In der Folge wollte H._____ das Mietobjekt nicht mehr mieten (vgl. act. 38 E. 2.10 i.V.m. act. 46 Rz. 9).

1.4 Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 22. November 2017 (act. 28/5) verkaufte der Vermieter die Wohnung an F._____ (vgl. act. 38 E. 2.12). F._____ war laut unbestritten gebliebenen Angaben der Parteien vor Vorinstanz bereits vor dem Kauf Stockwerkeigentümer einer grösseren Wohnung in der gleichen Liegenschaft, die er selber bewohnte (vgl. act. 13 Rz. 12 und act. 27 Rz. 23).

1.5 Am 15. Dezember 2017 zog der Mieter aus der Wohnung aus. Das Protokoll der Wohnungsübergabe (act. 28/6) wurde von beiden Parteien unterzeichnet (vgl. act. 38 E. 2.13).

1.6 Auch dass die Wohnung per 1. Mai 2018 vermietet wurde, war und ist unbestritten (vgl. act. 13 Ziff. 12 i.V.m. act. 27 Rz. 29, act. 39, act. 46).

2.1 Mit Eingabe vom 20. April 2018 reichte der Vermieter die Klage gegen den Mieter ein (act. 1 i.V.m. act. 2) und stellte die eingangs aufgeführten Rechtsbegehren. Der vom Vermieter verlangte Betrag von Fr. 12'886.– zuzüglich Zins ab 7. Februar 2018 setzt sich zusammen aus den Bruttomietzinsen von Mitte Dezember 2017 bis und mit April 2018 in der Höhe von Fr. 15'750.– (4.5 x Fr. 3'500.–), abzüglich der Entschädigung für den Mieter für den Closomat in der Höhe von Fr. 2'948.–, zuzüglich der Rechnung für die Übernahme von Reparatur- und Servicearbeiten in der Höhe von Fr. 84.–. Der widerklageweise seitens des Mieters vom Vermieter verlangte Betrag von Fr. 2'948.– entspricht der erwähnten Entschädigung für den Closomat. Beide Forderungen waren im Quantitativ anerkannt oder blieben zumindest nicht beanstandet (vgl. act. 38 E. 3.1).

2.2 Mit Urteil vom 13. November 2018 (act. 29 [unbegründet]; act. 32 [begründet] = act. 38 [Aktenexemplar] = act. 40) hiess das Einzelgericht des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) wie eingangs wiedergegeben die Klage gut und wies die Widerklage ab.

3.1 Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 15. Januar 2019 (Datum des Poststempels) rechtzeitig (vgl. act. 32 i.V.m. act. 33/2 i.V.m. act. 39 S. 1) Berufung bei der Kammer.

3.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-36). Mit Verfügung vom 18. Januar 2019 (act. 41) wurde dem Mieter Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'100.– angesetzt. Dieser ging fristgerecht (vgl. act. 41 i.V.m. act. 42 i.V.m. act. 43) ein. Sodann wurde dem Vermieter mit Verfügung vom 1. Februar 2019 (act. 44) Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt. Diese ging ebenfalls fristgerecht ein (vgl. act. 44 i.V.m. act. 45 i.V.m. act. 46 S. 1). Ein Doppel der Berufungsantwort (act. 46) wurde dem Mieter zur Kenntnisnahme zugestellt mit dem Hinweis, damit sei der gesetzlich vorgesehene Schriftenwechsel abgeschlossen und die Sache befinde sich in Beratung (vgl. act. 47). Derselbe Hinweis erging auch an den Vermieter (vgl. act. 48). Weitere Eingaben sind nicht eingegangen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1.1 Der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren der Klage beträgt Fr. 12'886.–. Das vorinstanzliche Urteil ist mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde rechtzeitig (vgl. oben E. I./3.1), schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer eingereicht. Der Mieter ist grundsätzlich durch das angefochtene Urteil beschwert und somit zur Berufung legitimiert. Es ist daher grundsätzlich auf die Berufung einzutreten.

1.2 Soweit der Mieter jedoch beantragt, es sei das angefochtene Urteil in Bezug auf die Klageabweisung (Zins) gemäss Dispositiv-Ziffer 3 aufzuheben, ist er nicht beschwert. Insoweit ist auf seine Berufung von vornherein nicht einzutreten.

2.1 Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung gehört auch die falsche Ermessensausübung, weshalb sie im Gesetz nicht eigens erwähnt wird.

2.2 Zur Begründung der Berufung genügt es nicht, in der Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das vor der Vorinstanz bereits Vorgebrachte (und von ihr Diskutierte) zu wiederholen. Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewandt hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 f. mit Verweisen sowie BGE 138 III 374). Fehlt eine hinreichende Begründung, tritt die Berufungsinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein (vgl. BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1; BGer 4A_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1; BGer 5A_438/2012 vom 27. August 2012, E. 2.2).

III.

Zur Berufung im Einzelnen

1. Kündigung des Mieters?

1.1 Die Vorinstanz erwog vorab, der Mieter habe dem Vermieter mit Schreiben vom 23. August 2017 bzw. 6. September 2017 die ausserterminliche Auflösung des Mietverhältnisses per Ende Dezember 2017 mitgeteilt bzw. gekündigt (vgl. act. 38 E. 4.1.3 f. i.V.m. act. 4/4-5). Da der Mietvertrag als frühesten Kündigungstermin den 30. April 2018 nenne, liege ein Verstoss gegen die

Kündigungsregelung vor und entsprechend sei von einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache auszugehen (vgl. a.a.O., E. 4.1.4).

1.2 Der Vermieter vertritt in seiner Berufungsantwort in rechtlicher Hinsicht erneut (vgl. act. 27 Rz. 26 und Rz. 36 f.) den Standpunkt, die Klage habe nicht nur mangels Stellens eines genügenden Nachmieters nach Art. 264 OR gutgeheissen werden müssen (vgl. act. 46 insb. Rz. 11-14), sondern auch deshalb, weil der Nachmieter hätte bereit sein müssen, in ein gekündigtes, nur noch vier Monate laufendes Mietverhältnis einzutreten. Jede einseitige Erklärung des Mieters, die darauf gerichtet sei, das Mietverhältnis zu beenden, stelle eine Kündigung dar und dadurch habe das Mietverhältnis im Sinne von Art. 266a OR am 30. April 2018, dem erstmöglichen Termin, geendet (vgl. a.a.O., Rz. 15 ff., insb. Rz. 16-18).

1.3 Gemäss Art. 266a OR können Parteien ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben. Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

Der Mieter und seine Ehefrau haben sich am 23. August 2017 bzw. am 6. September 2017 gegenüber dem Vermieter erklärt (vgl. act. 4/4 - 5) und dabei eine ausserterminliche Kündigung erwähnt. Rechtsgeschäftliche Willenserklärungen wie diese sind nach dem Vertrauensprinzip zu beurteilen. Massgeblich ist daher deren Inhalt, wie sie vom Empfänger (hier dem Vermieter) in guten Treuen unter den konkret gegebenen Umständen verstanden werden durften und mussten (vgl. zum Ganzen etwa Gauch/Schluemp/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, AT, Bd. I, 10. A., Zürich 2014, Rz. 207 ff., mit zahlreichen Verweisen).

Nach dem Wortlaut der E-Mail und der Einschreiben kündigten der Mieter und seine Ehefrau das bestehende Mietverhältnis ausserterminlich per 31. Dezember 2017. Gleichzeitig stellte der Mieter in Aussicht, einen zumutbaren Nachmieter zu suchen, weil es sich um eine ausserterminliche Kündigung handle

(vgl. act. 4/3), und bat den Vermieter um raschmögliche Mitteilung, ob er mit der Suche beginnen solle oder ob er (der Vermieter) anders disponieren wolle (vgl. act. 13 Ziff. 7 i.V.m. act. 4/4). Daraus geht für den Empfänger der Erklärungen klar hervor, dass sich der Mieter – sollte der Vermieter nicht von vornherein auf die Suche eines Nachmieters verzichten oder anderweitig über die Wohnung disponieren und damit den Mieter aus dem Mietvertrag entlassen wollen – nur dann seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter enthoben erachtete, wenn er einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter vorschlagen würde, der bereit sei, das bisherige Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter seinerseits wies den Mieter in seiner Antwort-E-Mail vom 30. August 2017 denn auch ausdrücklich darauf hin, es stehe ihm gemäss Mietrecht die Möglichkeit offen, ihm (dem Vermieter) einen solventen und zumutbaren Ersatzmieter vorzuschlagen und fügte an, sich selber auch um eine Ersatzlösung zu bemühen (vgl. act. 38 E. 4.1.3; act. 13 Ziff. 8 i.V.m. act. 4/6). Der Vermieter hat somit die E-Mail und die Einschreiben so verstanden, dass der Mieter darin erklärte, er wolle die Mietsache gemäss Art. 264 OR vorzeitig zurückzugeben. Der Vermieter durfte die Erklärung des Mieters so verstehen und ist daher daran gebunden.

Im Übrigen wäre nach den Grundsätzen des Vertrauensprinzips namentlich eine Kündigung, die – wie hier – nicht fristgerecht erfolgt, als Offerte zur Vertragsaufhebung zu betrachten, die als angenommen gelten würde, wenn der Vermieter die Mietsache vorbehaltlos entgegennähme. Würde der Vermieter den Mieter darauf hinweisen, dass er die Kündigung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen als ordentliche und auf den nächsten möglichen Termin ausgesprochene betrachte, läge darin ebenso die Ankündigung einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache durch den Mieter, die analog den Regeln der tatsächlichen vorzeitigen Rückgabe von Art. 264 Abs. 1 OR folgte (vgl. ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2019, Art. 264 N 21). Da der Vermieter den Mieter in der erwähnten E-Mail darauf hinwies, dass er ihm bis Ende April 2018 vollumfänglich haftbar sei (vgl. act. 4/6), wäre auch nach den Grundsätzen des Vertrauensprinzips von der Ankündigung einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache auszugehen.

1.4 Das Mietverhältnis war somit nicht gekündigt, weshalb ein potentieller Nachmieter – entgegen der Ansicht des Vermieters – auch nicht hätte bereit sein müssen, in ein nur noch bis Ende April 2018 laufendes Mietverhältnis einzutreten.

Bleibt anzumerken, dass die Ansicht des Vermieters, seine Klage sei auch deshalb gutzuheissen gewesen, weil das Mietverhältnis aufgrund der Mieterkündigung am 30. April 2018 geendet hätte und ein Nachmieter hätte bereit sein müssen, das Mietobjekt für vier Monate zu mieten (vgl. act. 46 Rz. 15 ff., insb. Rz. 16 und Rz. 27), auch seinen übrigen in der Berufungsantwort vertretenen Auffassungen und aufgestellten Behauptungen widerspricht (vgl. a.a.O., Rz. 9, 19, 20, 21, 28, 35 und 42). Aufgrund dieser widersprüchlichen Ausführungen bleibt im Übrigen unklar, was der Vermieter welchen Behauptungen des Mieters entgegensetzen und was er daraus ableiten will. Er wendet zwar ein, es sei irrelevant, weshalb das "angekündigte Mietvertragsende am 30. April 2018 gedroht" habe, da alle Sachverhaltsvarianten dazu führen würden, dass keine vernünftig handelnde Person den Mietvertrag noch für die "voraussichtliche Dauer von vier Monaten" abzuschliessen bereit gewesen wäre (vgl. a.a.O., Rz. 21). Für die Rechtsfolgen ist es jedoch durchaus relevant, ob und aus welchen Gründen das Mietverhältnis Ende April 2018 endete oder geendet hätte, wer das Mietvertragsende ankündigte bzw. weshalb dieses gedroht haben soll (befristetes Mietverhältnis? Kündigung des Mieters? Kündigung des Vermieters? In Aussicht gestellte Kündigung des neuen Eigentümers?) und was der Vermieter H. _____ diesbezüglich mitteilte (vgl. insb. auch nachfolgende E. 2.2).

Zudem übersieht der Vermieter, dass ein Mietverhältnis beim Verkauf einer vermieteten Stockwerkeigentumswohnung mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergeht (vgl. Art. 261 Abs. 1 OR) und dieses entgegen seiner Ansichten (vgl. act. 46 Rz. 19, 28 und 32 und bereits act. 27 Rz. 44) nicht aufgrund dessen endete (vgl. Art. 261 Abs. 2 OR) und die Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter auch nicht mit dem Verkauf des Mietobjektes einherging. Umso weniger noch, als der Vermieter das Mietverhältnis im Oktober 2017 ja nicht selber gekündigt, sondern dies nur in Aussicht gestellt oder angekündigt hatte (vgl. a.a.O., Rz. 21 und Rz. 28), und F. _____, Stockwerkeigentümer und neuer

Eigentümer der Wohnung (vgl. oben E. I./1.4), die betreffende Wohnung unbestrittenermassen nach dem Erwerb nicht selber hatte nutzen, sondern weitervermieten wollen (vgl. act. 39 Ziff. 5.4 i.V.m. act. 46 Rz. 26 f.).

2. Vorzeitige Rückgabe (Art. 264 OR)

Die Vorinstanz prüfte demnach im Ergebnis zu Recht, ob die Voraussetzungen der vorzeitigen Rückgabe erfüllt waren, die hier analog zur Anwendung kommen (analog deshalb, weil die Rückgabe, an die der Art. 264 Abs. 1 OR anknüpft, tatsächlich noch nicht erfolgt war). Erfüllt der Mieter diese Voraussetzungen nicht, muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet *oder beendet werden kann* (Art. 264 Abs. 2 OR).

2.1 Erklärung der vorzeitigen Rückgabe und Rückgabe der Mietsache seitens des Mieters

2.1.1 Wie die Vorinstanz bereits zutreffend ausführte, kann sich ein Mieter nach Art. 264 OR von seinen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis befreien, wenn er die Sache vorzeitig zurückgibt sowie einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter stellt, der bereit ist, das Mietverhältnis zu den bestehenden bzw. gleichen Bedingungen zu übernehmen (vgl. act. 38 E. 4.1.5).

2.1.2 Wie bereits dargelegt (vgl. oben E. 1.3), verstand der Vermieter die Erklärung des Mieters als Ankündigung der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache und konnte diese nach dem Vertrauensprinzip auch nur so verstehen.

Im Berufungsverfahren bringt der Vermieter in Bezug auf die Rückgabe zwar noch vor, der Mieter habe das Mietobjekt am 15. Dezember 2017 zurückgegeben, aber noch weiter Effekten darin gelagert (vgl. act. 46 Rz. 10). Er führt indes nicht aus, was er daraus ableiten will. Die Feststellungen der Vorinstanz, wonach der Mieter nach der Erklärung der vorzeitigen Rückgabe das Mietobjekt zurückgegeben habe, beanstandet er auf jeden Fall nicht (vgl. act. 38 E. 4.1.7). Im Übrigen macht er – anders als noch vor Vorinstanz (vgl. act. 27 Rz. 32 und Rz. 52) – nicht mehr geltend, der Mieter habe noch bis Ende April 2018 über das Mietobjekt ver-

fügt, und insbesondere auch nicht, der Mieter habe die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Mietsache nicht oder bloss teilweise nicht aufgegeben.

Somit steht auch im Berufungsverfahren fest, dass der Mieter die vorzeitige Rückgabe der Mietsache angekündigt und die Sache dem Vermieter auch zurückgegeben hat.

2.2 Zumutbarer und zahlungsfähiger Ersatzmieter, der bereit ist, das Mietverhältnis zu den bestehenden bzw. gleichen Bedingungen zu übernehmen

2.2.1 Die Vorinstanz erwog dazu im Wesentlichen, zwar sei davon auszugehen, dass der Mieter mit H. _____ einen zumutbaren Ersatzmieter präsentiert habe (vgl. act. 38 E. 4.2.2). Doch hätten es der Mieter und der vorgeschlagene Ersatzmieter – trotz Nachfrage – unterlassen, dem Vermieter alle zur Prüfung der Zahlungsfähigkeit bzw. der Bonität des Ersatzmieters notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Dem Vermieter seien die verlangten Belege bis anfangs November 2017 nicht zugegangen (vgl. a.a.O., E. 4.3.3.4). Der Mieter habe den Beweis nicht erbringen können, dem Vermieter jemals einen solventen Nachmieter offeriert zu haben. Da die Forderung in quantitativer Hinsicht unbestritten sei, sei der Mieter zu verpflichten, dem Vermieter Fr. 12'886.– zu bezahlen (vgl. a.a.O., E. 4.4.1 i.V.m. E. 3.1 i.V.m. act. 13 S. 20 i.V.m. act. 1 Rz. 38).

Weiter hielt die Vorinstanz fest, *unter diesen Umständen* müsse auf die weiteren Vorbringen nicht eingegangen werden. Insbesondere sei unerheblich, ob der Vermieter den Mietvertrag habe ändern wollen, nachdem H. _____ den Vertrag bis anfangs November 2017 ja unter den bestehenden Bedingungen habe übernehmen wollen. Ein angeblich treuwidriges Verhalten des Vermieters brauche nicht thematisiert zu werden (vgl. act. 38 E. 4.4.2).

2.2.2 Der Mieter beanstandet im Wesentlichen, die Vorinstanz habe sich nicht mit seinen Vorbringen auseinandergesetzt, warum H. _____ keine weiteren Unterlagen beigebracht habe, und auch nicht berücksichtigt, dass der Vermieter H. _____ anlässlich des ersten Telefonats darauf aufmerksam gemacht habe,

dass die Wohnung nur noch bis Ende April 2018 gemietet werden könne. Die entscheidende Frage sei, ob H._____ die Unterlagen einfach so nicht geliefert habe oder nicht geliefert habe, weil der Vermieter ihm mitgeteilt habe, die Wohnung stehe nur noch bis Ende April 2018 zur Verfügung. Anlässlich des Telefonats vom 21. September 2017 habe H._____ dem Vermieter weitere Unterlagen angeboten, dieser habe jedoch auf der befristeten Vertragsdauer bis Ende April 2018 beharrt (vgl. bereits act. 13 Ziff. 9 und Ziff. 19). Aus diesem Grund habe H._____ keine weiteren Unterlagen mehr beigebracht. Indem der Vermieter H._____ auf die Beendigung des Mietverhältnisses per Ende April 2018 hingewiesen habe und eine entsprechende Bestätigung von diesem gefordert habe, habe er die Vertragsbedingungen geändert, mithin ein unbefristetes Mietverhältnis in ein befristetes Mietverhältnis umgewandelt, und damit nicht nur die Beibringung weiterer Unterlagen zur Prüfung der Zahlungsfähigkeit von H._____ verhindert, sondern die Weitervermietung an einen x-beliebigen Nachmieter vereitelt (vgl. act. 39 Ziff. 6.1 f.).

2.2.3 Der Vermieter hält dem entgegen, er habe mit E-Mail vom 21. September 2017 (vom Mieter) eine Bestätigung eingefordert, dass H._____ um die recht hohe Wahrscheinlichkeit eines Verkaufes der Liegenschaft wisse mit der Konsequenz, dass der Mietvertrag, sofern noch erforderlich, auf den erst-möglichen vertraglichen Zeitpunkt, Ende April 2018, durch ihn, den Vermieter, gekündigt werde. Dass er damit die Bedingungen des Mietvertrages geändert habe, lasse sich dieser E-Mail nicht entnehmen und sei auf diese Weise auch nicht möglich gewesen. Er habe nur verlangt, dass H._____ über die im Vordergrund stehende Möglichkeit eines Verkaufes des Mietobjektes und der mit diesem einhergehenden Kündigung des Mietverhältnisses aufgeklärt werde. Es sei nicht entscheiderelevant, warum H._____ keine zusätzlichen Unterlagen abgeliefert habe. Relevant sei einzig, dass er diese nicht abgeliefert habe. Die Behauptung, H._____ habe anlässlich des Telefonats (vom 21. September 2017) noch weitere Unterlagen angeboten, sei neu und unzulässig sowie unwahr. An diesem Telefongespräch – das habe auch der Mieter an der Hauptverhandlung behauptet – sei einzig die feste Laufzeit des Mietverhältnisses bis Ende April 2018 thematisiert worden (vgl. act. 46 Rz. 27-31).

2.2.4 Damit anerkennt der Vermieter namentlich, anlässlich des Telefongesprächs mit H. _____ am 21. September 2017 die "feste Laufzeit des Mietverhältnisses bis Ende April 2018" thematisiert zu haben, und bestreitet insbesondere nicht, diesem gegenüber auf der befristeten Vertragsdauer bis Ende April 2018 beharrt zu haben.

Zwar führt der Vermieter in seiner Berufungsantwort auch aus, H. _____ habe die Wohnung nicht mehr mieten wollen, nachdem er erfahren habe, dass das Mietverhältnis, soweit es nicht ohnehin bereits seitens des Mieters auf Ende April 2018 gekündigt gewesen sei, *aufgrund einer im damaligen Zeitpunkt noch möglichen Kündigung durch ihn*, den Vermieter, *nicht* über den erwähnten Termin hinaus *habe fortgesetzt werden können* (vgl. act. 46 Rz. 15). Doch hätte zum einen eine bloss mögliche, aber nicht ausgesprochene Kündigung seitens des Vermieters das Mietverhältnis nicht per Ende April 2018 beendet (bzw. dieses nicht zu einem faktisch befristeten gemacht) oder einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 30. April 2018 hinaus entgegengestanden (vgl. oben E. 1.4). Zum anderen wäre es widersprüchlich, wenn der Vermieter behaupten wollte, H. _____ sei aufgrund einer möglichen Kündigung seitens des Vermieters nicht mehr interessiert gewesen, weil er gleichzeitig anerkennt, mit H. _____ die "feste Laufzeit des Mietverhältnisses bis Ende April 2018" thematisiert zu haben. Dass H. _____ aufgrund einer bloss möglichen Kündigung durch den Vermieter an der Wohnung nicht mehr interessiert gewesen sei, kann der Vermieter somit von vornherein nicht behaupten wollen. Im Übrigen würde dies auch seinen vorinstanzlichen Ausführungen zuwiderlaufen, wonach er H. _____ nur erklärt habe, dass er die Mietliegenschaft zu veräussern beabsichtige und dies zwangsläufig die Beendigung des Vertragsverhältnisses mit Wirkung auf Ende April 2018 zur Folge haben würde (vgl. act. 27 Rz. 44).

2.2.5 Weiter stellt der Vermieter nicht in Frage, dass es sich bei H. _____ um einen zumutbaren Ersatzmieter handelte.

2.2.6 Ein Ersatzmieter muss bereit sein, das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (vgl. Art. 264 Abs. 1 OR). Unter gleichen Bedingungen sind alle Bedingungen zu verstehen, die im Augenblick der

Rückgabe des Mietobjektes zwischen den Parteien gelten. Gleiche Bedingungen sind im Wesentlichen der vereinbarte Gebrauchszweck und die vereinbarten Gebrauchsmodalitäten, der aktuelle Mietzins sowie die vertraglichen Vereinbarungen bezüglich dessen Erhöhung sowie die vertraglichen Modalitäten bezüglich Dauer und Beendigung (vgl. ZK OR-HIGI/WILDISEN, a.a.O., Art. 264 N 39).

Die vorinstanzliche Feststellung, es liege ein unbefristeter Mietvertrag vor, ist zutreffend und der Vermieter geht davon auch selber aus (vgl. act. 46 Rz. 32). Ein (namentlich vom Vermieter) gekündigtes Mietverhältnis lag – wie bereits dargelegt (vgl. oben E. 1.3) – nicht vor. Ein Ersatzmieter hätte somit bereit sein müssen, ein unbefristetes und ungekündigtes Mietverhältnis zu übernehmen.

Der Vermieter fordert mit seiner Klage unter Berufung auf Art. 264 OR vom Mieter die Leistung der Mietzinse bis und mit April 2018, weil dieser keinen Ersatzmieter gestellt habe, welcher nach dem Gesagten namentlich ein *unbefristetes und ungekündigtes* Mietverhältnis hätte übernehmen wollen müssen. Gleichzeitig macht er geltend, ein Ersatzmieter habe den Mietvertrag *nur noch für die Dauer von wenigen Monaten* abschliessen können bzw. das Mietobjekt hätte nach dem 30. April 2018 gar nicht mehr benützt werden können (vgl. etwa act. 46 Rz. 21 und Rz. 42). Zudem anerkennt er, gegenüber H._____ die "feste Laufzeit des Mietverhältnisses bis Ende April 2018" thematisiert zu haben und bestreitet insbesondere nicht, diesem gegenüber auf einer *befristeten* Vertragsdauer bis Ende April 2018 beharrt zu haben. Damit läuft die Ausübung des Rechts des Vermieters, den Mieter gemäss Art. 264 OR erst dann aus dem Mietverhältnis entlassen zu müssen, wenn dieser einen Nachmieter stellt, der das unbefristete und ungekündigte Mietverhältnis übernehmen will, offenkundig seiner Verhaltensweise zuwider, aufgrund welcher H._____ – davon geht der Vermieter selber aus (vgl. act. 46 Rz. 21, 33 und 42) – das Interesse an der Mietwohnung verlor und diese nicht mehr mieten wollte. Der Mieter hat – unabhängig von entsprechenden Chancen im Einzelfall – ein schutzwürdiges Interesse daran, die Möglichkeit zu haben, sich nach den Regeln von Art. 264 OR von seinen

mietvertraglichen Pflichten befreien zu können. Der Vermieter ist in Bezug auf sein widersprüchliches Verhalten nicht zu schützen.

Des Weiteren geht auch der Vermieter davon aus (vgl. act. 46 Rz. 31), dass sich der Ersatzmieter aufgrund dieser Verhaltensweise nicht mehr um die – allenfalls auch zu Recht – nachgeforderten Unterlagen zur Prüfung seiner Solvenz bemüht und diese nicht nachgereicht habe; im Übrigen folgte diese Tatsache auch aus der allgemeinen Lebenserfahrung (vgl. Art. 151 ZPO).

2.3 Nach dem Gesagten ist als Zwischenfazit festzuhalten, dass die Verhaltensweise des Vermieters der Ausübung von Rechten aus Art. 264 OR entgegensteht, weshalb die Vorinstanz die Klage des Vermieters zu Unrecht gutgeheissen hat. Es kann offen bleiben, ob der Vermieter seinen Obliegenheiten nach Art. 264 Abs. 3 OR nachgekommen ist, und ob die Vorinstanz zu Recht verzichtet hat, darauf im angefochtenen Urteil einzugehen.

Insoweit ist die Berufung gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. oben E. II./1.2), das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und die Klage des Vermieters abzuweisen.

3. Rechnung für die Übernahme von Reparatur- und Servicearbeiten

3.1 Die Vorinstanz erachtete die vom Vermieter geltend gemachte Forderung von Fr. 84.– als vom Mieter anerkannt, weil dieser das Quantitativ von Fr. 12'886.– anerkannt habe, worin diese Forderung enthalten sei (vgl. act. 38 E. 3.1 i.V.m. act. 1 S. 14 i.V.m. act. 13 S. 20).

3.2 Der Mieter beanstandet dies in seiner Berufung nicht und führt nichts dazu aus (vgl. act. 39 Ziff. 11). Damit kommt er seiner Begründungsobliegenheit nicht nach, weshalb insoweit auf seine Berufung nicht einzutreten ist.

4. Widerklage

4.1 Der Vermieter beantragt in seiner Berufungsantwort durch die verlangte Abweisung der Berufung und die Bestätigung des angefochtenen Urteils im Berufungsverfahren die Guttheissung seiner Klage (bis auf den mit dieser

verlangten Zinsanspruch) und die vollumfängliche Abweisung der Widerklage (vgl. act. 46 S. 2). Da seine Klage den entsprechenden Abzug für den seitens des Mieters widerklageweise verlangten Betrag von Fr. 2'948.– für einen Closomat bereits berücksichtigt, bestreitet der Vermieter in diesem Umfang den widerklageweise geltend gemachten Anspruch des Mieters nicht.

Zu dem geltend gemachten Zins von 5 % seit Mitte Dezember 2017 auf dem widerklageweise verlangten Betrag von Fr. 2'948.– führt der Mieter nicht aus, weshalb die Vorinstanz diesen zu Unrecht abgewiesen haben soll (vgl. act. 39). Damit kommt er seiner Begründungsobliegenheit nicht nach, weshalb insoweit auf seine Berufung nicht einzutreten ist.

4.2 Demnach ist die Widerklage des Mieters gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Der Vermieter ist entsprechend zu verpflichten, dem Mieter Fr. 2'948.– zu bezahlen.

4.3 Die C._____ AG, ... [Adresse], ist anzuweisen, das Mietzins-Kautionsparkontos Nr. ..., lautend auf den Namen des Mieters, nach Eintritt der Rechtskraft des gerichtlichen Entscheides zu saldieren und vom Saldo den Betrag von Fr. 84.– (vgl. oben E. 3) an den Vermieter sowie den Rest an den Mieter auszubezahlen (vgl. Art. 257e Abs. 3 OR).

5. Schlussfazit

Nach dem Gesagten ist die Berufung des Mieters – soweit darauf einzutreten ist (vgl. oben E. II./1.2; und III./3.2 und III./4.1) – gutzuheissen und das angefochtene Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Meilen vom 13. November 2018 (Geschäfts-Nr. MG180005) aufzuheben sowie die Klage des Vermieters abzuweisen und die Widerklage des Mieters gutzuheissen (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO).

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Trifft die Rechtsmittelinstanz – wie hier – einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). In der Höhe sind weder die Entscheidgebühr (Fr. 2'800.–) noch die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren (Fr. 3'700.–) in Frage gestellt worden. Da die Klage des Vermieters praktisch vollumfänglich abzuweisen sowie die Widerklage des Mieters nahezu vollumfänglich gutzuheissen ist, mithin der Vermieter im Prozess praktisch vollumfänglich unterliegt, rechtfertigt es sich, ihm die erstinstanzlichen Prozesskosten vollumfänglich aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2.1 Dasselbe gilt aufgrund der praktisch vollumfänglichen Guttheissung der Berufung auch für die Prozesskosten des Berufungsverfahrens. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 GebVO ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 15'834.– (Fr. 12'886.– + Fr. 2'948.–, vgl. Art. 94 Abs. 2 ZPO) und in Anbetracht des Zeitaufwandes die Entscheidgebühr auf Fr. 2'800.– festzusetzen und dem Vermieter aufzuerlegen.

Die Gerichtskosten (Fr. 2'800.– + Fr. 2'800.–) sind aus dem vom Vermieter für das erstinstanzliche Verfahren geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'150.– (act. 7) sowie dem vom Mieter für das zweitinstanzliche Verfahren geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'100.– (act. 43) zu beziehen (vgl. Art. 111 ZPO). Entsprechend ist der Vermieter zu verpflichten, dem Mieter dessen Kostenvorschuss von Fr. 2'100.– zu ersetzen. Im Mehrbetrag stellt die Obergerichtskasse Rechnung.

2.2 In Bezug auf die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass bei endgültiger Streiterledigung und gleicher anwaltlicher Vertretung wie vor Vorinstanz die Gebühr auf einen Drittel bis zwei Drittel herabzusetzen ist (§ 13 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 AnwGebV). Der Vermieter ist zu verpflichten

ten, dem Mieter für beide Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'800.– (Fr. 3'700.– + Fr. 2'100.–) zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten, soweit der Beklagte und Berufungskläger beantragt, es sei
 - a) das angefochtene Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Meilen vom 13. November 2018 (Geschäfts-Nr. MG180005) in Bezug auf die Abweisung der Klage des Klägers und Berufungsbeklagten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 aufzuheben;
 - b) seine Zahlungsverpflichtung gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Urteils von Fr. 12'886.– auf unter Fr. 84.– herabzusetzen;
 - c) der Kläger und Berufungsbeklagte zu verpflichten, ihm auf dem widerklageweise verlangten Betrag von Fr. 2'948.– Zins zu 5 % seit Mitte Dezember 2017 zu bezahlen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird im übrigen Umfang gutgeheissen und das Urteil des Einzelgerichts des Mietgerichts Meilen vom 13. November 2018 (Geschäfts-Nr. MG180005) im entsprechenden Umfang aufgehoben.
 - a) Die Klage wird im Umfang von Fr. 84.– gutgeheissen und im Mehrbetrag abgewiesen.

Die C. _____ AG, ... [Adresse], wird angewiesen, das Mietzins-Kautionsparkonto Nr. ..., lautend auf den Namen des Beklagten und

Berufungsklägers, nach Eintritt der Rechtskraft des gerichtlichen Entscheides zu saldieren und vom Saldo den Betrag von Fr. 84.– an den Kläger und Berufungsbeklagten sowie den Rest an den Beklagten und Berufungskläger auszubezahlen.

- b) Die Widerklage wird gutgeheissen und der Kläger und Berufungsbeklagte verpflichtet, dem Beklagten und Berufungskläger Fr. 2'948.– zu bezahlen.
2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 2'800.– wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'800.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger und Berufungsbeklagten auferlegt und aus dem vom Kläger und Berufungsbeklagten geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'150.– sowie aus dem vom Beklagten und Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'100.– bezogen. Der Kläger und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, dem Beklagten und Berufungskläger dessen Kostenvorschuss von Fr. 2'100.– zu ersetzen. Im Mehrbetrag stellt die Obergerichtskasse Rechnung.
5. Der Kläger und Berufungsbeklagte wird verpflichtet, dem Beklagten und Berufungskläger für beide Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 5'800.– (Fr. 3'700.– für die erste Instanz und Fr. 2'100.– für die zweite Instanz) zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an
 - die Parteien und
 - das Einzelgericht des Mietgerichtes Meilen, sowie
 - die Obergerichtskasse, undnach Eintritt der Rechtskraft
 - im Auszug (Dispositiv-Ziffer 1 lit. a) an die C._____ AG, ... [Adresse],

je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. 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 Fr. 12'886.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. A. Götschi

versandt am: