

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG200001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichterin lic. iur.  
M. Stambach sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## Urteil vom 12. Februar 2020

in Sachen

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

Beklagter und Berufungskläger,

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

gegen

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

Klägerin und Berufungsbeklagte,

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

betreffend **Forderung**

Berufung gegen einen Entscheid des Mietgerichtes Zürich vom 15. November  
2019 (MD180003)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Der Beklagte sei zu verpflichten, die Betonklötze [vorher Absper- rung inkl. Löcher] auf dem Kundenparkplatz des Mietobjekts um- gehend zu entfernen und den Kundenparkplatz der Klägerin un- eingeschränkt zur Verfügung zu stellen.
2. Es sei der Beklagte zu verpflichten, die schadhaften Stellen infol- ge des Wassereintruchs vom 4./5. Mai [recte: April], 15. Mai und 15. August 2018 im Mietobjekt unverzüglich zu reparieren.
3. Bis zur Vornahme der unter Ziffer 1 und 2 erwähnten Arbeiten sei der Mietzins angemessen herabzusetzen.
4. Es sei der Beklagte zu verpflichten, CHF 36'630.– zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins von 5% seit dem 21. Februar 2018.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Be- klagten."

**Erweitertes Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2; act. 27 S. 1; Prot. S. 7)

- "1. Der Beklagte sei zu verpflichten, die Betonklötze [vorher Absper- rung inkl. Löcher] auf dem Kundenparkplatz des Mietobjekts um- gehend zu entfernen und den Kundenparkplatz der Klägerin un- eingeschränkt zur Verfügung zu stellen.
2. Es sei der Beklagte zu verpflichten, die schadhaften Stellen infol- ge des Wassereintruchs vom 4./5. Mai [recte: April], 15. Mai und 15. August 2018 im Mietobjekt unverzüglich zu reparieren.
3. Bis zur Vornahme der unter Ziffer 1 und 2 erwähnten Arbeiten sei der Mietzins angemessen herabzusetzen.
4. Es sei der Beklagte zu verpflichten, CHF 36'630.– zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins von 5% seit dem 21. Februar 2018.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Be- klagten."

"Es sei der Beklagte zu verpflichten, im Zusammenhang mit dem Was- serschaden gemäss Ziffer 2 des ursprünglichen Rechtsbegehrens der Klägerin einen Schadenersatz im Betrag von CHF 1'869.45 zu bezah- len."

**Urteil des Mietgerichtes:**

1. In Gutheissung des Rechtsbegehrens Ziffer 1 wird der Beklagte verpflichtet, die Betonblöcke auf dem Kundenparkplatz vor dem Ladenlokal an der C.\_\_\_\_-strasse ... umgehend zu entfernen und den gesamten Parkplatz der Klägerin uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen.
2. Rechtsbegehren Ziffer 2 der Klage wird abgewiesen, soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.
3. In teilweiser Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 3 der Klage wird der Nettomietzins von Fr. 5'000.– vom 6. April 2018 bis 1. Juni 2019 um 5% sowie vom 8. November 2017 bis zur uneingeschränkten Wiederzurverfügungstellung des Kundenparkplatzes vor dem Ladenlokal an der C.\_\_\_\_-strasse ... an die Klägerin um weitere 6% herabgesetzt. Darüber hinaus wird die Klage betreffend Mietzinsherabsetzung abgewiesen.
4. In Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 4 der Klage wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 36'630.– zuzüglich Verzugszins von 5% seit dem 14. März 2018 zu bezahlen. Im Mehrumfang wird das Begehren abgewiesen.
5. In Gutheissung des Rechtsbegehrens der Klageerweiterung wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 1'869.45 zu bezahlen.
6. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	7'100.00;	die weiteren Kosten betragen:
Fr.	0.00	Barauslagen
Fr.	7'100.00	Kosten total
7. Die Kosten werden zu 10% der Klägerin und zu 90% dem Beklagten auferlegt. Sie werden im Umfang von Fr. 5'050.– von der Klägerin unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses in dieser Höhe bezogen, sind ihr aber vom Beklagten im Umfang von Fr. 4'340.– zu ersetzen. Der Restbetrag von Fr. 2'050.– wird vom Beklagten nachgefordert.

8. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 7'325.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

9./10. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung

### **Berufungsanträge:**

- "1. Es seien die Dispositivziffern 1 und 3 des Entscheides des Mietgerichts Zürich vom 15. November 2019 aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Berufungsbeklagte nur einen Parkplatz vor dem Ladenlokal anmietete und es sei die Berufungsbeklagte zu verpflichten, den zweiten Kundenparkplatz vor dem Ladenlokal an der C.\_\_\_\_\_-strasse ..., in Zürich an den Berufungskläger zurückzugeben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. der gesetzlichen MwSt) zu Lasten des Berufungsbeklagten."

### **Erwägungen:**

#### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Mietvertrag vom 23. März 2004 mietete die Klägerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Mieterin) das Ladenlokal mit separatem Büro und Keller sowie den Kundenparkplatz vor dem Ladenlokal an der C.\_\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich, zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 5'000.–; Nebenkosten wurden keine ausgedient. Als Verwendungszweck wurde "Orthopädietechnik" vermerkt (act. 3/3). Über die Benutzung des Kundenparkplatzes liegen die Parteien im Streit.

1.2. Vor Vorinstanz machte die Mieterin gegenüber dem Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend Vermieter) zudem Mängel wegen eines Wassereintruchs sowie eine Forderung von Fr. 36'630.– geltend (vgl. act. 62 E. I./1.4. ff.). Beides bildet nicht mehr Gegenstand des Berufungsverfahrens.

1.3. Mit Eingabe vom 26. September 2018 reichte die Mieterin – nach erfolglosem Schlichtungsversuch – fristgerecht Klage beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren ein (act. 1). Nach Eingang des Kostenvorschusses (act.12) und der Stellungnahme zur Klage (act. 18) wurde

die Hauptverhandlung durchgeführt (Prot. Vi. S. 6 ff.). Die Parteien schlossen einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt (act. 32), welcher vom Vermieter widerrufen wurde (act. 33). Nach durchgeführter Beweis- und Schlussverhandlung (Prot. Vi. S. 26 ff.) erliess die Vorinstanz am 15. November 2019 den eingangs aufgeführten Entscheid (act. 54 = act. 60 = act. 62, nachfolgend zitiert als act. 60). Für die Einzelheiten der vorinstanzlichen Prozessgeschichte wird auf die detaillierten Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen (act. 60 E. I./2.).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Vermieter mit Eingabe vom 3. Januar 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 61; zur Rechtzeitigkeit siehe act. 56). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–58). Eine Berufungsantwort ist nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

## 2. Rechtliche Vorbemerkungen

2.1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO), was hier angesichts des vorinstanzlichen Streitwerts von Fr. 54'659.65 ohne Weiteres gegeben ist (vgl. act. 60 E. III./1.).

2.2. Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgerecht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen, d.h. die Berufung führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Meinung nach falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung dabei ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen

Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen. Fehlt eine hinreichende Begründung, tritt die Rechtsmittelinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein. Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sich die Berufungsinstanz auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

2.3. Im Berufungsverfahren werden neue Beweismittel 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).

### 3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1.1. Die Mieterin brachte vor Vorinstanz im Wesentlichen vor, der Vermieter habe am 7. November 2017 angefangen, den von ihr gemieteten Kundenparkplatz vor dem Schaufenster zu okkupieren bzw. dort Absperrungen wie Ziegelsteine und Betonklötze zu installieren. Gemäss Mietvertrag stehe ihr der "Kundenparkplatz vor dem Laden" zu, mithin die ganze Fläche vor dem Schaufenster, welche sie bei Übernahme des Mietobjekts in zwei Parkfelder unterteilt habe (act. 60 E. II./4.1.).

3.1.2. Der Vermieter wandte dagegen ein, die Kunden der Mieterin würden fremde Parkplätze besetzen, die Autos falsch parkieren und damit das Trottoir blockieren. Der Parkplatz vor dem Schaufenster sei nicht gross genug, um ein sicheres Aussteigen der Kunden der Mieterin zu erlauben. Seinen Parkplatz vor dem Schaufenster, welchen er täglich für ein paar Stunden benutze, habe er mit Betonblöcken blockiert. Trotzdem werde der Parkplatz für Behindertenrollstühle oder Motorräder der Angestellten weiter benutzt (act. 60 E. II/4.2.).

3.2. Die Vorinstanz erwog, gemäss Mietvertrag vom 23. März 2004 umfasse das Mietobjekt das Ladenlokal mit separatem Büro und Keller sowie den "Kundenparkplatz vor dem Laden". Es sei unbestritten geblieben, dass bei Mietbeginn – wie auf dem Foto (act. 3/13) ersichtlich – die gelbe Markierung, welche den Platz vor dem Schaufenster in zwei Parkfelder aufteile, noch nicht vorhanden gewesen sei, sondern nachträglich durch die Mieterin eingezeichnet worden sei. Ebenfalls unwidersprochen geblieben sei, dass die Benützung der beiden Park-

felder vor dem Schaufenster durch die Mieterin seit Mietbeginn am 1. Mai 2004 bis im Oktober 2017 und damit über 13 Jahre ohne Einwand seitens des Vermieters erfolgt sei. Es könne daher festgehalten werden, dass nicht nur ein Parkfeld vor dem Schaufenster gemietet worden sei, sondern die gesamte Fläche, mithin beide Parkplätze. Der Vermieter stelle zudem nicht in Abrede, die Metall-Absperrungen, Ziegelsteine sowie Betonklötze auf dem einen Parkfeld vor dem Schaufenster der Mieterin angebracht zu haben. Vielmehr räume er vorbehaltlos ein, das Parkfeld für eigene Zwecke verwendet zu haben. Die Verweigerung der Überlassung zum Gebrauch eines der beiden Parkfelder durch den Vermieter entspreche einem Entzug eines Teils des Mietobjekts, was als eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieterin zu qualifizieren sei. Es stehe ausser Frage, dass der Vermieter die in diesem Fall zu berücksichtigenden Formvorschriften nicht eingehalten habe, was die Nichtigkeit nach sich ziehe. Der Vermieter sei somit nach wie vor verpflichtet, der Mieterin den Parkplatz vor dem Schaufenster zum ausschliesslichen Gebrauch zu überlassen und die in verbotener Eigenmacht angebrachten Absperrungen und Betonblöcke umgehend zu entfernen (act. 60 E. II./4.4 f.).

Zur Mietzinsherabsetzung erwog die Vorinstanz weiter, beim Parkplatz vor dem Ladenlokal handle es sich um eine im Mietvertrag zugesicherte Eigenschaft des Mietobjekts, welche nun fehle. Das Mietobjekt sei explizit zur Nutzung als Orthopädiegeschäft vermietet worden. Dessen Kundschaft sei vielfach von Einschränkungen in der Mobilität betroffen, was dem Vermieter bekannt sei. Die Kunden seien infolgedessen auf eine Anreise mit dem Auto und entsprechende Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Ladenlokal angewiesen. Der Entzug eines von zwei Parkplätzen vermindere die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch als Orthopädiegeschäft und stelle daher einen mittleren Mangel im mietrechtlichen Sinne dar (act. 60 E. II./7.3.3.). Aus dem Entzug des Parkplatzes würden der Mieterin geschäftliche Nachteile erwachsen, welche deutlich über eine Mietzinsherabsetzung in der Höhe des Mietzinses für einen einzelnen Parkplatz hinausgingen. Es erscheine daher angemessen, der Mieterin eine Mietzinsherabsetzung von 6% infolge Entzugs des Parkplatzes zu gewähren (act. 60 E. II./7.5.3.).

3.3.1. Der – anwaltlich vertretene – Vermieter macht in seiner Berufungsschrift zunächst unter dem Titel "Ausgangslage" losgelöst vom vorinstanzlichen Entscheid Ausführungen zum Parkverhalten der Mitarbeiter und Kunden der Mieterin (act. 61 Rz. 6–10). Die blossе Darlegung des eigenen Standpunkts ohne Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid stellt keine hinreichende Berufungsbegründung dar (vgl. hiervor E. 2.2.). Auf die entsprechenden Ausführungen braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden.

3.3.2. Sodann wendet er ein, die Vorinstanz halte zutreffend fest, dass das Mietobjekt gemäss Mietvertrag das Ladenlokal mit separatem Büro und Keller sowie den "Kundenparkplatz vor dem Laden" umfasse. Aus dem Wortlaut des Mietvertrags gehe klar hervor, dass es sich bei dem Parkplatz vor dem Ladenlokal um einen einzigen Parkplatz, nicht aber um eine Mehrzahl Parkplätze handle. Indem die Vorinstanz zum Schluss komme, die Mieterin habe beide Parkplätze gemietet, lege sie den Sachverhalt falsch aus und verletze Bundesrecht (act. 61 Rz. 11 f.).

Entgegen den Ausführungen des Vermieters sind die vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu beanstanden. Es trifft zu, dass gemäss Wortlaut des Mietvertrags nur von einem Kundenparkplatz die Rede war. Davon ging auch die Vorinstanz aus. Sie erwog jedoch zutreffend, dass bei Mietbeginn die Parkfläche unbestrittenermassen noch nicht in zwei Parkfelder unterteilt gewesen sei (act. 60 E. II./4.4 mit Verweis auf act. 3/13). Vielmehr habe die Mieterin nachträglich die gelbe Markierung und damit die Aufteilung der einen Parkfläche in zwei Parkfelder vorgenommen (Prot. Vi. S. 8 u. 15). Dem hält der Vermieter nichts entgegen. Vielmehr blieben die entsprechenden Ausführungen auch in der Berufungsschrift unbestritten (vgl. act. 61). Die Vorinstanz schloss damit zu Recht, dass gemäss Mietvertrag vom 23. März 2004 die gesamte Parkfläche vor dem Ladenlokal vermietet worden sei. Daran ändert auch die von der Mieterin vorgenommene nachträgliche Aufteilung der Parkfläche in zwei Parkfelder nichts. Der Vermieter ist somit aufgrund des Mietvertrags verpflichtet, der Mieterin die gesamte Fläche zum Gebrauch zu überlassen.

Auf die Einwände des Vermieters, wonach die Mieterin die Parkfläche eigenmächtig benutzt haben soll (act. 61 Rz. 13, Rz. 16, Rz. 18), ist damit nicht weiter einzugehen.

3.3.3. Weiter macht der Vermieter geltend, er habe zwar entsprechende Abschränkungen und Betonklötze montieren lassen. Aus den eingereichten Fotos sei aber ersichtlich, dass die Mieterin die Betonklötze innert kürzester Zeit so verschoben habe, dass sie wieder beide Parkplätze vor dem Haus habe benutzen können. So sei etwa ein Motorrad dort abgestellt worden. Er habe der Mieterin somit keinen Parkplatz entzogen. Die Mieterin habe die Parkplätze vielmehr ungehindert nutzen können, weshalb kein Mangel gegeben sei, der zu einer Mietzinsherabsetzung berechtige. Die Vorinstanz habe zudem sein Vorbringen nicht berücksichtigt, wonach die Kunden der Mieterin oftmals erheblich mehr Platz zum ein- und aussteigen benötigten und den gesamten Platz auf dem Trottoir beanspruchten (act. 61 Rz. 21 ff.).

Erneut fehlt jegliche Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass der Vermieter der Mieterin die Parkplätze zum ausschliesslichen Gebrauch zu überlassen habe. Damit ist jegliche Inanspruchnahme des Parkplatzes durch den Vermieter unzulässig. Wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend erwog, räumte der Vermieter vorbehaltlos ein, das Parkfeld für eigene Zwecke benutzt zu haben (act. 60 E. II./4.4.). Auch in seiner Berufungsschrift betont er, einen der beiden Parkplätze täglich für einige Stunden selbst benutzt zu haben (act. 61 Rz. 18). Damit stand der Mieterin unbestrittenermassen täglich während mehreren Stunden ein Parkfeld nicht zur Verfügung, was bereits eine Mietzinsherabsetzung rechtfertigen würde. Hinzu kommt, dass der Vermieter unverhohlen einräumt, das Parkfeld mit Betonklötzen blockiert zu haben. Selbst wenn es der Mieterin möglich gewesen sein sollte, die Betonklötze so zu verschieben, dass eine teilweise Nutzung des Parkfelds zum Abstellen von Motorrädern möglich war, stellt dies eine weitere unzulässige Einschränkung der ausschliesslichen Nutzung des Parkfelds durch die Mieterin dar. Eine Mietzinsherabsetzung von 6% infolge des Entzugs des Parkplatzes erscheint damit ohne Weiteres angemessen.

Entgegen den Ausführungen des Vermieters berücksichtigte die Vorinstanz auch sein Vorbringen, dass die Kunden der Mieterin oftmals erheblich mehr Platz zum Ein- und Aussteigen benötigten. Sie wies indes zutreffend darauf hin, dass die schlecht geparkten Fahrzeuge einerseits nicht Gegenstand des Verfahrens bilden und andererseits unerheblich sei, ob der Vermieter die Parkplätze vor dem Schaufenster für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Kunden der Mieterin für geeignet halte oder nicht. Der Vermieter habe den Parkplatz an die Mieterin vermietet, weshalb es nicht angehe, dass er diesen mit Betonblöcken blockiere oder für eigene Zwecke okkupiere (act. 60 E. II./4.6.). Dem ist nichts hinzuzufügen.

3.4. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Ausgangsgemäss hat der Vermieter die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

4.2. Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidungsbüch bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Gebühr richtet sich nach Massgabe dessen, was vor der Berufungsinstanz noch im Streit ist (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Im Berufungsverfahren ist einzig die Herabsetzung des Mietzinses von Fr. 5'000.– um 6% seit dem 8. November 2017 bis zur uneingeschränkten Wiederzurverfügungstellung des Kundenparkplatzes vor dem Ladenlokal der Mieterin strittig. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, ist für die wahrscheinliche Dauer, für welche die Mietzinsherabsetzung gewährt werden soll, auf den kapitalisierten Wert abzustellen. Angesichts der Verfahrensdauer, der Tatsache, dass die Okkupierung des Parkplatzes aufgrund der eingereichten Fotos noch anzudauern scheint (vgl. act. 64/4) und der leicht zu beseitigenden Betonklötze bzw. wenig zeitintensiven Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist von einem Streitwert von Fr. 9'000.– (30 x Fr. 300.–) auszugehen. In Anwendung von

§ 4 Abs. 1 und 2 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr somit auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Vermieter nicht, weil er unterliegt, der Mieterin nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Mietgerichtes Zürich vom 15. November 2019 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und dem Beklagten und Berufungskläger auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 61 samt Beilagenverzeichnis, sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 9'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
13. Februar 2020