

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190026-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 8. Juli 2019

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

Kanton Zürich,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Kanton Zürich, dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur.

X. _____,

betreffend

Vollstreckung / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 16. Mai 2019 (ER190013)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2 f.)

- "1. In Vollstreckung des vor dem Mietgericht Hinwil im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MG180003-E geschlossenen Vergleichs vom 11. September 2018
- a) sei die Gesuchsgegnerin 1 zu verurteilen, unverzüglich die gesamte Liegenschaft C. _____ ..., D. _____, E. _____, Gemeinde F. _____ (d.h. das gesamte Restaurant C. _____ inkl. dem gesamten Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss [inkl. Wirtewohnung] sowie Dachgeschoss) samt Umgebung (d.h. Gartenterrasse, Holz- und Lagerschopf sowie Aussenparkplätze für Gäste), in geräumtem (Ausnahme: Grossinventar laut Aufnahme vom 28.9.2017), gereinigten und ordnungsgemässen Zustand unter Rückgabe der Schlüssel abzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall;
 - b) sei das Gemeindeammannamt ...-F. _____ anzuweisen, die Räumlichkeiten gemäss Ziff. 1 lit. a) auf erstes Verlangen der gesuchstellenden Partei nach Eintritt der Vollstreckbarkeit zu räumen und der gesuchstellenden Partei zu übergeben.

Eventualiter sei der Gesuchsgegnerin 1 zu befehlen, die gesamte Liegenschaft C. _____ ..., D. _____, E. _____, Gemeinde F. _____ (d.h. das gesamte Restaurant C. _____ inkl. dem gesamten Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss [inkl. Wirtewohnung] sowie Dachgeschoss) samt Umgebung (d.h. Gartenterrasse, Holz- und Lagerschopf sowie Aussenparkplätze für Gäste), unverzüglich in geräumtem (Ausnahme: Grossinventar laut Aufnahme vom 28.9.2017), ordnungsgemäss gereinigtem Zustand unter Rückgabe der Schlüssel abzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall;

Das Gemeindeammannamt ...-F. _____ sei anzuweisen, auf erstes Verlangen des Gesuchstellers, nach Eintritt der Vollstreckbarkeit des Ausweisungsbefehls, den Befehl zu vollstrecken.

2. Es sei dem Gesuchsgegner 2 zu befehlen, die gesamte Liegenschaft C. _____ ..., D. _____, E. _____, Gemeinde F. _____ (d.h. das gesamte Restaurant C. _____ inkl. dem gesamten Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss [inkl. Wirtewohnung] sowie Dachgeschoss) samt Umgebung (d.h. Gartenterrasse, Holz- und Lagerschopf sowie Aussenparkplätze für Gäste), unverzüglich in geräumtem Zustand (Ausnahme: Grossinventar laut Aufnahme vom 28.9.2017), zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

Das Gemeindeammannamt ...-F._____ sei anzuweisen, auf erstes Verlangen des Gesuchstellers, nach Eintritt der Vollstreckbarkeit des Ausweisungsbefehls, den Befehl zu vollstrecken.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegnerin und dem Gesuchsgegner – unter solidarischer Haftung."

Urteil des Einzelgerichtes:

1. Das Begehren des Gesuchstellers auf Vollstreckung des gerichtlichen Vergleichs vom 11. September 2018 wird abgewiesen.
2. Den Gesuchsgegnern wird befohlen, die gesamte Liegenschaft C._____, ..., D._____, E._____, und Umgebung unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller in ordnungsgemäss gereinigtem Zustand unter Rückgabe der Schlüssel zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
3. Das Gemeindeammannamt ...-F._____ wird angewiesen, diesen Befehl auf Begehren des Gesuchstellers zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sie sind ihm aber von den Gesuchsgegnern zu ersetzen.
4. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
5. Die Kosten werden den Gesuchsgegnern solidarisch auferlegt.
6. Die Gesuchsgegner werden solidarisch verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– (inkl. 7.7% MWSt.) zu bezahlen.
- 7./8. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung.

Rechtsmittelanträge der Gesuchsgegner und Berufungskläger:

(act. 16, insb. S. 4 u. 14 sinngemäss)

Es sei das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil vom 16. Mai 2019 aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, bzw. es sei das von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten gestellte Ausweisungsbegehren abzuweisen.

Es sei der Pachtzins rückwirkend zu halbieren.

Es sei den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern für die entstandenen Umsatzeinbussen aus infrastrukturellen und strukturellen Gründen Ersatz zu leisten.

Es sei den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern für die entstandene Unbill und die Aufwendungen, resultierend aus Repressalien, eine Genugtuung zu leisten.

Erwägungen:

I.

1. Der Gesuchsteller und Berufungsbeklagter (fortan Berufungsbeklagter) ist Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft C.____ ..., D.____, E.____, welche die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) per 1. November 2017 gemietet und darin das Berggasthaus "C.____" betrieben hat (vgl. act. 1 S. 3 und act. 2/1). Geschäftsführer war der Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger). Im Rahmen eines von der Berufungsklägerin anhängig gemachten Forderungsprozesses gegen den Berufungsbeklagten schlossen diese beide Parteien unter Mitwirkung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil am 11. September 2018 einen Vergleich, gemäss welchem das Mietverhältnis über das Restaurant samt Wirtewohnung in gegenseitigem Einvernehmen per Ende März 2019 aufgelöst werde. In der Folge schrieb das Mietgericht sein Verfahren mit Verfügung vom 28. September 2018 als durch Klagerückzug erledigt ab (vgl. act. 2/2-3). Die Berufungskläger stellten den Gastronomiebetrieb per 31. März 2019 ein, verliessen das Mietobjekt jedoch nicht, weshalb die Berufungsbeklagte mit Eingabe vom 12. April 2019 beim Einzelgericht im

summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) mit den eingangs genannten Rechtsbegehren ein Vollstreckungs- bzw. Ausweisungsverfahren anhängig machte (act. 1).

2. Nach mündlicher Verhandlung vom 16. Mai 2019 (Prot. I S. 4 ff.) wies die Vorinstanz gleichentags das Vollstreckungsbegehren des Berufungsbeklagten ab und erliess den vorstehend wiedergegebenen Ausweisungsentscheid. Als Rechtsmittel wurde die Beschwerde angegeben (act. 9 = act. 15 S. 7 f.). Der Entscheid wurde dem Berufungskläger am 4. Juni 2019 zugestellt (act. 12 Blatt 2). Die Berufungsklägerin hat das an sie eingeschriebene gesandte Entscheidexemplar bei der Post nicht abgeholt (vgl. act. 12 Blatt 3 und act. 18). Da ein Prozessrechtsverhältnis bestand und sie mit der Zustellung von behördlichen Akten hat rechnen müssen, gilt die eingeschriebene Sendung am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch, hier am 5. Juni 2019 als zugestellt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die zehntägige Rechtsmittelfrist begann somit am Folgetag der fiktiven Zustellung, d.h. am 6. Juni 2019 zu laufen.

3. Gegen den Ausweisungsentscheid erhoben beide Berufungskläger mit Eingabe vom 12. Juni 2019 (Poststempel) rechtzeitig "Beschwerde" (act. 16). Mit Verfügung der Kammer vom 14. Juni 2019 wurde die Rechtsmitteleingabe aufgrund des Streitwertes von Fr. 12'000.– als Berufung entgegengenommen und die Prozessleitung delegiert (act. 19). Auch dieser Entscheid wurde von der Berufungsklägerin nicht abgeholt (act. 20/1) und gilt als am 24. Juni 2019 zugestellt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO; vgl. vorstehend Ziff. 1.2).

4. Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-13). Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO) und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) umständehalber verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Dass die Berufung Anträge enthalten muss, geht aus dem Wortlaut von Art. 311 ZPO nicht ausdrücklich hervor, ergibt sich aber von selbst aus der Pflicht zur Begründung, welche entsprechende (zu begründende) Anträge implizit voraussetzt. Es ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwiefern er abgeändert werden sollte (Begründungslast; ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, N 34 ff. zu Art. 311 ZPO). Bei Eingaben von Laien ist dabei sehr wenig zu verlangen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet (vgl. auch OGerZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGerZH PF110034 vom 22. August 2011).

2.1 Der in der Berufungsschrift gestellte Rückweisungsantrag (act. 16 S. 14) ohne konkretes Abänderungsbegehren hinsichtlich des angefochtenen Entscheids ist grundsätzlich ungenügend. Doch lässt sich der Rechtsmitteleingabe der nicht anwaltlich vertretenen Berufungskläger hinreichend klar entnehmen, dass sie sich gegen die angeordnete unverzügliche Räumung wehren, weil sie – wie geltend gemacht – seit dem 12. April 2019 bereit seien, das Mietobjekt zu übergeben, jedoch nur gegen vorgängige Zahlung der vereinbarten Abfindung von Fr. 20'000.– und nur in besenreinem Zustand (vgl. act. 16 S. 1). Sie beantragen damit sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung des gegnerischen Ausweisungsbegehrens.

2.2 Erstmals im Berufungsverfahren beantragen die Berufungskläger a) die rückwirkende Halbierung des Pachtzinses, b) den Ersatz von Umsatzeinbussen und c) die Leistung einer Genugtuung für Repressalien (act. 16 S. 4). Dabei handelt es sich um eine unzulässige Klageänderung, da die neuen Anträge nicht in

der gleichen Verfahrensart zu beurteilen wären und auch nicht auf neuen Tatsachen und Beweismitteln beruhen (vgl. Art. 317 Abs. 2 ZPO). Auf die entsprechenden Anträge ist daher nicht einzutreten.

2.3 Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass die Berufungskläger eigenen Angaben zufolge im Februar 2019 eine Forderungsklage mit den vorerwähnten Anträgen (vgl. II.2.2) gegen die Berufungsbeklagte erhoben haben. Ihre Schadenersatzansprüche stützten sie auf Ereignisse, welche sie auch im vorliegenden Verfahren zum Thema machten (Zustandekommen des Pachtvertrages aufgrund von falsch kommunizierten Umsatzzahlen, Störung des ordentlichen Geschäftsgangs durch diverse Schikanen seitens des Berufungsbeklagten und seiner Mitarbeiter; vgl. act. 7/6, Prot. I S. 7, act. 16 und nachstehend Ziff. III.1.1 und 1.4).

III.

1.1 Zum Ausweisungsantrag erwog die Vorinstanz zusammengefasst, ein gerichtlicher Vergleich könne nachträglich nur wegen Rechts- und Sittenwidrigkeit oder wegen Willensmängeln angefochten werden. Solche Anfechtungsgründe lägen im vorliegenden Fall nicht vor und seien von den Berufungsklägern auch nicht ausdrücklich vorgebracht worden. Sie würden zwar geltend machen, dass ihnen vor Abschluss des Pachtvertrages falsche Umsatzzahlen kommuniziert worden seien, die Gästezahlen infolge der medialen Berichterstattung Anfang Dezember 2018 eingebrochen seien und sie vom Berufungsbeklagten und seinen Mitarbeitern seit geraumer Zeit schikaniert würden. Sie würden jedoch nicht darlegen, inwiefern diese Ereignisse die Gültigkeit des Vergleichs vom 11. September 2018 infrage stellen. Zudem seien ihnen diese Ereignisse bei Abschluss des Vergleiches entweder bereits bekannt gewesen oder hätten sich erst danach ereignet, weshalb deswegen im Zeitpunkt des Abschlusses des gerichtlichen Vergleichs kein Willensmangel aufseiten der Berufungskläger habe bestehen können. Sodann lägen für die von den Berufungsklägern behaupteten Schikanen durch den

Berufungsbeklagten keine Beweise vor, sondern einzig die – von ihm bestrittenen – Behauptungen der Berufungskläger (act. 15 S. 4).

1.2 Dem ist grundsätzlich (vgl. nachstehend Ziff. III.3) beizupflichten. Die Berufungskläger bringen nichts vor, was eine andere Beurteilung nahe legen würde. Sie stellen sich erstmals auf den Standpunkt, die Anfechtung des Vergleichs vom 11. September 2018 sei zulässig, da sich die von beiden Parteien vorausgesetzte Ausgangslage für den Vergleich nachträglich als unrichtig herausgestellt habe. So habe der Berufungsbeklagte nach Abschluss des gerichtlichen Vergleichs nicht aufgehört, sie zu benachteiligen und den ordentlichen Geschäftsgang zu behindern. Sie seien wirtschaftlich am Boden und verlangten Schadenersatz. Sodann habe es sich bei dem in der Gerichtsverhandlung vom 11. September 2018 geschlossenen Vergleich um eine Vergütung der Umzugskosten handeln sollen (act. 16 S. 2 f.).

1.3 Sofern die Berufungsklägerin die Ungültigkeit des gerichtlichen Vergleichs vom 11. September 2018, gemäss welchem ihr Mietverhältnis mit dem Berufungsbeklagten per Ende März 2019 aufgelöst wurde, geltend machen wollte, könnte darüber nicht entschieden werden. Die Anfechtung eines gerichtlichen Vergleichs wegen Willensmängeln hat auf dem Wege der Revision zu erfolgen und zwar beim Gericht, welches zuletzt in der Sache entschieden hat (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Auf das entsprechende Begehren wäre daher nicht einzutreten.

Anzumerken ist, dass der Berufungskläger nicht Mietvertragspartei (vgl. act. 2/1 S. 1) und daher auch nicht an der gerichtlichen Vereinbarung vom 11. September 2018 beteiligt war, weshalb der Berufungsbeklagte das gegen ihn gerichtete Ausweisungsbegehren zu Recht auf Art. 641 ZGB stützte (act. 1 S. 9; vgl. nachstehend Ziff. III.3).

1.4 Die Berufungskläger beschränken sich mit ihrem Rechtsmittel darauf, die bereits vor Vorinstanz geschilderten Ereignisse – Kommunikation falscher Umsatzzahlen vor Abschluss des Pachtvertrages und Störung des ordentlichen Geschäftsgangs nach Abschluss des gerichtlichen Vergleichs bzw. Schikane durch den Berufungsbeklagten und dessen Mitarbeiter –, zu wiederholen (act. 16

S. 2-14, vgl. auch Prot. I S. 6-9 und act. 7/9), ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen hiezu auseinander zu setzen und darzutun, inwiefern der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll. Ihre Rechtsmittelschrift ist inhaltlich identisch mit ihrem Schlichtungsgesuch in Sachen Schadenersatzforderung (act. 7/6) – welche wie gesagt nicht Thema des vorliegenden Prozesses sein kann (vgl. Ziff. II.2.3) –, ergänzt durch die vor Vorinstanz eingereichte Zusammenfassung der Ereignisse vor und nach Abschluss des gerichtlichen Vergleichs aus ihrer Sicht (vgl. act. 7/9). Inwiefern das die Gültigkeit des Vergleichs vom 11. September 2018 tangiert, ist weder dargelegt worden noch erkennbar. Eben so wenig wurde geltend gemacht, dass der besagte Vergleich (mit Revision) angefochten wurde. Vielmehr ist aktenkundig und daher erstellt, dass dessen Gültigkeit und damit die Beendigung des Mietverhältnisses per Ende März 2019 nicht in Frage gestellt und beim Berufungsbeklagten um Erstreckung des Mietverhältnisses er- sucht wurde (Prot. I S. 8 und act. 7/8). Auch stützen sich die Berufungskläger in- sofern auf den Vergleich vom 11. September 2018, als sie auf Zahlung der ver- einbarten Abfindung bestehen (Prot. I S. 4-6, 8, 10 und act. 16 S. 1). Insoweit verhielten sie sich offensichtlich widersprüchlich und es bleibt ihre Berufung ent- sprechend unbegründet.

2. Wie bereits vor Vorinstanz bringen die Berufungskläger vor, die Über- gabe des Mietobjektes sei ihnen erst nach Vergütung der vereinbarten Umzugs- kosten in Höhe von Fr. 20'000.– möglich, da ihnen die finanziellen Mittel für ein Ersatzobjekt bzw. den Umzug fehlen würden (act. 16 S. 1, Prot. I S. 4-6, 8, 10). Gemäss Ziffer 5 des gerichtlichen Vergleichs vom 11. September 2018 vereinbar- ten die Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagte folgendes: "Sofern die Mie- terin die Räumlichkeiten bei Vertragsende fristgerecht, vertragsgemäss und ord- nungsgemäss gereinigt und geräumt zurückgibt, bezahlt der Vermieter ihr eine Abgangsentschädigung von pauschal Fr. 20'000.–" (act. 2/2). Wie die Vorinstanz richtig festhielt (act. 15 S. 5), war die fristgerechte Rückgabe des Mietobjektes per Ende März 2019 (vgl. act. 2/2 Ziff. 3) Rechtsgrund und Voraussetzung des An- spruchs auf die Abgangsentschädigung und nicht umgekehrt die Ausrichtung der Abgangsentschädigung Voraussetzung für die Rückgabe des Mietobjektes. Irrelev- ant ist, dass die Berufungskläger den Berufungsbeklagten für ihre finanzielle

Notlage verantwortlich und Schadenersatzansprüche geltend machen (vgl. Ziff. II.2.3). Da die Berufungskläger das streitbetroffene Mietobjekt eigenen Angaben zufolge nach wie vor nicht verlassen haben, wurde die im Vergleich vereinbarte Bedingung für die Zahlung der Abgangsentschädigung nicht erfüllt.

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Mietverhältnis zwischen der Berufungsklägerin und dem Berufungsbeklagten per Ende März 2019 aufgelöst wurde. Seit dem 1. April 2019 fehlt es der Berufungsklägerin an einer Berechtigung, über das Mietobjekt weiterhin zu verfügen.

Ergänzend ist anzufügen, dass das Ausweisungsrecht des Eigentümers einer Liegenschaft gegenüber jeder Person besteht, die sich ohne einen gültigen Rechtstitel darin aufhält (act. 1 S. 9; Art. 641 ZGB). Ab dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis zwischen der Berufungsklägerin und dem Berufungsbeklagten endete (act. 2/2), d.h. ab 1. April 2019, waren weder sie noch der Berufungskläger als Geschäftsführer des von ihr im streitbetroffenen Mietobjekt betriebenen Berggasthauses "C._____" dazu berechtigt, im Mietobjekt zu verbleiben. Gegenüber der Vorinstanz hat der Berufungskläger denn auch nichts vorgebracht, wonach er über einen Anspruch verfügen könnte, weiterhin im streitbetroffenen Mietobjekt zu verbleiben. Vor diesem Hintergrund erweist es sich als korrekt, dass die Vorinstanz den beantragten Ausweisungsbefehl auch gegenüber dem Berufungskläger erteilt hat.

Die erhobene Berufung ist nach dem Gesagten unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

IV.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 12'000.– (vgl. act. 19) ist die Entscheidungsgebühr für das Rechtsmittelverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Mangels Umtriebe, die zu

entschädigen wären, ist dem Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren zuzusprechen. Den Berufungsklägern steht als unterliegende Partei keine Entschädigung zu.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 16. Mai 2019 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 beträgt Fr. 12'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: