

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach so-
wie Gerichtsschreiberin MLaw D. Klaus

Beschluss und Urteil vom 12. März 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger und Berufungskläger

gegen

C. _____ **AG**,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen
vom 11. November 2025 (MJ240025)**

Rechtsbegehren:

(act. 5/1 S. 2)

- "1. Die Kündigung vom 22. Mai 2024 per 30. September 2024 sei als nichtig zu bezeichnen.
2. Evtl.: Die Kündigung vom 22. Mai 2024 per 30. September 2024 sei als missbräuchlich zu bezeichnen.
3. Subevtl.: Das Mietverhältnis sei um 3 Jahre, bis zum 30. September 2027 zu erstrecken, unter Gewährung des monatlichen Auszugsrechts auf das Ende jeden Monats.
4. All dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST. (zu 8.1%) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts:

(act. 3 = act. 5/34)

1. Es wird festgestellt, dass die Kündigung vom 22. Mai 2024 der 3.5-Zimmerwohnung an der D.____-strasse ..., E.____ per 30. September 2024 rechtsgültig ist.
2. Das Mietverhältnis wird unter Gewährung des monatlichen Kündigungsrechts auf das Ende eines jeden Monats ein- und letztmalig um zwei Jahre, d.h. bis am 30. September 2026, erstreckt.
3. Die Entscheidegebühr wird festgesetzt auf Fr. 10'440.-.
4. Die Gerichtskosten werden zu fünf Sechsteln den Klägern und zu einem Sechstel der Beklagten auferlegt. Die Gerichtskosten werden mit dem von den Klägern geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 5'800.- verrechnet und im Mehrbetrag von Fr. 2'900.-, unter solidarischer Haftung, von den Klägern nachgefordert. Die der Beklagten auferlegten Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1'740.- werden von dieser bezogen.
5. Die Kläger werden verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 10'800.- (zuzüglich 8.1 % MwSt.) zu bezahlen.

6. und. 7. [Mitteilung und Rechtsmittelsatz]

Berufungsanträge:

(act. 8 S. 1 [nicht nummeriert])

- "1. Aufhebung des Entscheids des Mietgerichts Bezirk Horgen vom 12.11.2025.
2. Feststellung der Missbräuchlichkeit der Kündigung.
3. Eventualiter Rückweisung zur Ergänzung des Sachverhalts.
4. Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.
5. Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

I.

1. Die Kläger und Berufungskläger 1 und 2 (Mieter; nachfolgend Berufungskläger) schlossen mit der Beklagten und Berufungsbeklagten (Vermieterin; nachfolgend Berufungsbeklagte) einen Mietvertrag über eine 3.5-Zimmer-Dachwohnung an der D. _____-strasse ... in E. _____ mit Mietbeginn per 1. September 2009 ab. Ebenfalls mit Mietbeginn per 1. September 2009 schlossen der Berufungskläger 1 an der gleichen Adresse einen Mietvertrag über einen Disponibelraum und der Berufungskläger 2 einen Mietvertrag über einen Einstellplatz jeweils mit der Berufungsbeklagten ab. Mit Formular vom 22. Mai 2024 sprach die Berufungsbeklagte die ordentliche Kündigung für die Wohnung und den Einstellplatz per 30. September 2024 aus (act. 3 E. II.; vgl. auch act. 5/4/2; act. 5/4/3; act. 5/4/4; act. 5/4/18 und act. 5/4/19).

2. Daraufhin gelangten die Berufungskläger an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Horgen. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 11. September 2024 keine Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen war, wurde den Berufungsklägern die Klagebewilligung erteilt (act. 5/3). In der Folge erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 12. November 2024 Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichts Horgen (act. 5/1). Mit Urteil

vom 11. November 2025 wurde festgestellt, dass die Kündigung vom 22. Mai 2024 der 3.5-Zimmerwohnung per 30. September 2024 rechtsgültig ist. Sodann wurde das Mietverhältnis unter Gewährung des monatlichen Kündigungsrecht auf das Ende eines jeden Monats ein- und letztmalig um zwei Jahre, d.h. bis am 30. September 2026, erstreckt (act. 5/34 = act. 3).

3. Dagegen erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 26. November 2025 Berufung und verlangten unter anderem die Verlängerung der Berufungsfrist (act. 2). Mit Verfügung vom 28. November 2025 wurde das Gesuch um Verlängerung der Berufungsfrist respektive um Ansetzung einer Nachfrist zur Berufungsbeurteilung abgewiesen (act. 6). Mit Eingabe vom 8. Dezember 2025 (Datum Empfangsstempel) reichten die Berufungskläger eine begründete Berufungsschrift ein (act. 8). Beide Eingaben erfolgten innerhalb der Rechtsmittelfrist (vgl. act. 5/35/1 und act. 5/35/3) und sind deshalb zu beachten. Mit Eingabe vom 19. Februar 2026 (Datum Poststempel 21. Februar 2026) verlangten die Berufungskläger die Gewährung der aufschiebenden Wirkung (act. 12). Der Berufung kommt nach Art. 315 Abs. 1 ZPO von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, weshalb auf dieses Gesuch nicht einzutreten ist. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1 bis 5/35/3). Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif.

II.

1. Erstinstanzliche Endentscheide sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 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). Die Berufungskläger verlangen die Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz (act. 8 S. 1). Damit ist der ganze vorinstanzliche Entscheid angefochten. Auszugehen ist deshalb vom vorinstanzlichen Streitwert von Fr. 98'280.– (vgl. act. 3 E. VI. 2.1). Der für eine Berufung erforderliche Streitwert ist damit erreicht.

2. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO); soweit Ermessensausübung in Frage steht, kann auch Unangemessenheit gerügt werden (vgl. BGer 5D_113/2016 vom 26. September 2016, E. 4.2; OGer ZH LY150026 vom 4. März 2016 E. II. 3.). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen (ZK ZPO-REETZ/THEILER, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36 f.). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur dann noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hatten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu BGE 138 III 625 E. 2.2).

3. Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BK ZPO-HURNI, Bd. I, Bern 2012, Art. 53 N 60 f.; BGE 142 III 433 E. 4.3.2).

III.

1.

1.1 Zum Einwand der Nichtigkeit der Kündigung erwog die Vorinstanz zusammengefasst, dass für die 3.5-Zimmerwohnung, den Disponibelraum und den Einstellplatz drei separate Vertragsurkunden bestünden. Bereits deshalb sei davon auszugehen, dass bewusst mehrere Verträge abgeschlossen worden seien, um die Objekte einzeln künden zu können. Sodann fehle es ohnehin an der Parteidentität der Mieterseite in den beiden Verträgen betreffend die 3.5-Zimmerwohnung und des Disponibelraums. Während der Mietvertrag der 3.5-Zimmerwoh-

nung auf beide Berufungskläger laute und von ihnen unterzeichnet worden sei, laute der Mietvertrag des Disponibelraums einzig auf den Berufungskläger 1 und sei nur von diesem unterzeichnet worden. Es sei deshalb nicht von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen und es liege somit keine unzulässige Teilkündigung vor. Eventualiter erwog die Vorinstanz unter Bezugnahme auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass selbst wenn von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen wäre, dies nicht zur Nichtigkeit der Kündigung führen würde, da die gekündigte Wohnung die Hauptsache sei und der Disponibelraum als Nebensache deren Schicksal (namentlich die Kündigung) teilen würde (act. 3 E. III. 3.6 ff.).

1.2 Zum Einwand der Missbräuchlichkeit bemerkte die Vorinstanz, dass die Berufungskläger dafür die Beweislast tragen würden, und stellte fest, dass die Berufungskläger diesen Nachweis nicht hätten erbringen können. So sei die von ihnen behauptete Kausalität zwischen der Geltendmachung von Mängelrechten sowie der Homophobie resp. dem Hausfriedensbruch und der Kündigung nicht belegt. Auch den Nachweis, dass die Kündigung aus einem verpönten, treuwidrigen Grund i.S. von Art. 271 OR erfolgt sei, hätten sie nicht erbringen können. Demgegenüber habe die Beklagte gestützt auf eine langjährige konfliktbelastete Vorgeschichte und das spezifische Verhalten der Kläger im Mai 2024 dargelegt, dass die Kündigung auf einem nachvollziehbaren, objektiven Interesse an der Wahrung des Hausfriedens und Schutzes des Vertrauensverhältnisses beruht habe und dass sie erst nach einer erneuten Verschärfung der Vorwürfe zur Kündigung geschritten sei, nachdem sie gegenüber der anderen Konfliktpartei bereits interveniert gehabt habe. Die Vorinstanz verneinte deshalb die Missbräuchlichkeit der Kündigung (act. 3 E. IV. 3.8 ff.).

1.3 Die Vorinstanz erstreckte schliesslich das Mietverhältnis aufgrund einer Interessenabwägung, in der sie zugunsten der Berufungskläger als Härtegründe die lange Mietdauer, ihr Alter und ihre eingeschränkten finanziellen Mittel berücksichtigte, ein- und letztmalig um zwei Jahre, d.h. bis am 30. September 2026 (vgl. act. 3 E. V. 3.2 ff.).

2.

2.1 Die Berufungskläger begründen die Nichtigkeit der Kündigung im Berufungsverfahren mit der fehlenden Kündigung des Vertrags über den Disponibelraum. Die 3.5-Zimmerwohnung und der dazugehörige Disponibelraum bildeten eine vertragliche Einheit. Beide Verträge seien am selben Tag von beiden Mietern unterschrieben worden. Die Vermieterschaft sei im Verfahren nicht in der Lage gewesen, den vollständig unterzeichneten Vertrag über den Disponibelraum vorzulegen. Eine Teilkündigung sei nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig. Die Vorinstanz verkenne diesen Umstand und gehe fälschlicherweise von einem Verhältnis von Haupt- und Nebensache aus. Nach bundesgerichtlicher Praxis seien vertraglich verbundene Mietobjekte nur gemeinsam kündbar (act. 8 S. 3 Rz. 9 ff.).

2.2 Zunächst ist unklar, was die Berufungskläger mit der Ausführung meinen, dass beide Verträge am selben Tag von beiden Mietern unterschrieben worden seien. Sollten sie damit behaupten wollen, dass der Vertrag über den Disponibelraum auch durch den Berufungskläger 2 und nicht nur durch den Berufungskläger 1 unterschrieben worden sei, so ist dies nicht nur aktenwidrig (vgl. act. 5/4/4; der Berufungskläger 2 wird im Vertrag über den Disponibelraum im Übrigen auch nicht als Mieter genannt), sondern steht auch im Widerspruch zu ihren vorinstanzlichen Ausführungen und stellt daher eine neue Behauptung dar, die nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 ZPO beachtlich wäre, zu denen sie sich indes nicht äussern. Vor Vorinstanz führten die Berufungskläger nämlich aus, die Einheit des Hauptmietvertrags mit dem Mietvertrag über den Hobbyraum bestehe unabhängig davon, dass der Vertrag über den Zusatzraum nur auf den Namen des Berufungsklägers 1 laute und nicht auf denjenigen des Berufungsklägers 2 (act. 5/9 S. 7). Sofern sie gestützt darauf, dass beide Verträge am gleichen Tag unterzeichnet wurden, auf ein einheitliches Mietverhältnis schliessen wollen, so genügt das blosses Wiederholen des Arguments ohne Auseinandersetzung mit der Erwägung der Vorinstanz den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht (vgl. oben, E. II. 1.1.). Sodann ist die Vorinstanz in ihrer Eventualbegründung korrekt zum Schluss gekommen, dass die Berufungskläger aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nichts Gegenteiliges ableiten können. Zwar weisen die Berufungskläger zurecht darauf hin, dass eine Teilkündigung unzulässig ist. Sie ver-

kennen aber, dass sich dies auf die Kündigung nur der Nebensache bezieht. Vorliegend wurde die 3.5-Zimmerwohnung und damit die Hauptsache gekündigt. Selbst wenn man von einem einheitlichen Vertragsverhältnis ausgehen wollte, liegt damit keine ungültige Teilkündigung vor. Vielmehr würde der Disponibelraum als Nebensache dasselbe Schicksal, wie die Hauptsache nämlich die Kündigung des Mietverhältnisses, tragen (BGer 4A_283/2013 vom 20. August 2013 E. 4). Weshalb die Vorinstanz zu Unrecht von einem Verhältnis von Haupt- und Nebensache ausgehe (act. 8 Rz. 12), sagen die Berufungskläger nicht. Damit können sie die vorinstanzliche Eventualbegründung nicht umstossen.

3.

3.1 Die Berufungskläger rügen sodann die Missbräuchlichkeit der Kündigung. Vor dem Mietgericht habe die Berufungsbeklagte zugegeben, dass die erneute schriftlich detaillierte Mängelmeldung vom 11. Mai 2024 der Grund für die Kündigung gewesen sei. Es handle sich somit um eine klassische Retorsionskündigung (act. 8 S. 2 Rz. 6 f.). Die Vorinstanz habe den Kontext der vorliegenden Kündigung nicht berücksichtigt. Insbesondere das Fehlen jeder Abmahnung trotz jahrelang beanstandungsfreiem Mietverhältnis deute auf diskriminierende Motive hin (act. 8 S. 3 Rz. 22). Weiter führen die Berufungskläger aus, es bestehe der Verdacht auf eine wirtschaftlich motivierte Kündigung. Hinweise auf ein mögliches finanzielles Interesse (höherer Mietzins) seien nicht abgeklärt worden. Die Aussage einer ehemaligen Verwaltungs-Mitarbeiterin, wonach intern bereits früher über eine Kündigung der Berufungskläger diskutiert worden sei, sei vom Gericht nicht untersucht worden. Sodann sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden, weil sie erst an der Verhandlung Einblick in das für sie neue Schreiben der Nachbarin F. _____ erhalten hätten (act. 8 S. 3 Rz. 15 ff.). Schliesslich erklären sie, trotz eindeutiger Hinweise sei nicht der Verursacherin der Störungen, sondern den Berufungsklägern gekündigt worden (act. 8 S. 2 f. Rz. 8 und 20).

3.2 Die Berufungskläger gehen nicht auf die Begründung der Vorinstanz, weshalb keine Racheekündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vorliegt, ein. Die blossе erneute unsubstantiierte Behauptung, dass eine solche vorliege, genügt den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht (vgl. oben, E. II. 2.). Sodann

geht die Behauptung, die Vorinstanz habe den Kontext der vorliegenden Kündigung nicht berücksichtigt, fehl. Die Vorinstanz kam aufgrund des erstellten langjährigen Streits der Berufungskläger und der Nachbarin F. _____ sowie einer Analyse des Schreibens der Berufungskläger vom 11. Mai 2024 zum Schluss, dass die Berufungsbeklagte eine sachlich nachvollziehbare Motivation dargelegt habe, die eine eigenständige Begründung für die Kündigung darstelle (act. 3 E. IV. 3.6). Damit begründete die Vorinstanz, weshalb es sich bei der Kündigung um eine verständliche Reaktion handelte, die nicht als Retorsionskündigung zu qualifizieren ist. Mit dieser Argumentation setzen sich die Berufungskläger nicht auseinander. Art. 257f Abs. 3 OR setzt bei einer fristlosen Kündigung wegen Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme eine Abmahnung voraus. Den Berufungsklägern wurde jedoch nicht fristlos, sondern ordentlich gekündigt, weshalb sie aus dieser Bestimmung und dem Fehlen einer Abmahnung keine Rechte ableiten können. An der Schlussfolgerung der Vorinstanz ändert sodann die unsubstantiierte Behauptung angeblicher finanzieller Motive der Berufungsbeklagten nichts. Sollte zutreffen, dass die Berufungsbeklagte bereits früher eine Kündigung in Erwägung gezogen, aber davon wieder Abstand genommen hätten, würde das den Berufungsklägern heute nichts nützen. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör der Berufungskläger, weil sie erst an der Verhandlung Einblick in das für sie neue Schreiben der Nachbarin F. _____ erhielten, liegt ebenfalls nicht vor. Die Berufungsbeklagten machen nicht geltend, durch die Vorinstanz keine Einsicht in die Unterlagen erhalten zu haben. Es entspricht sodann dem normalen Ablauf eines Verfahrens, dass eine Gegenpartei anlässlich ihres Plädoyers an der Hauptverhandlung Beilagen einreicht. Wie die Berufungskläger an anderer Stelle selbst erwähnen (act. 8 Rz. 5), wurde im Übrigen auch der Nachbarin F. _____ gekündigt. Es trifft somit nicht zu, dass nur ihnen gekündigt wurde.

4. Die Berufungskläger beantragen mit der Berufung keine längere als die von der Vorinstanz gewährte Erstreckung, sondern führen lediglich unter Verweis auf Art. 272 OR aus, dass sie sich in einer Härtefallsituation (Gesundheit, finanzielle Lage, Wohnungsnot, Alter 72 Jahre und Rentner) befänden, was die Missbräuchlichkeit zusätzlich verstärke (act. 8 S. 3 Rz. 20 f.). Auch wenn die angeführten Umstände namentlich bei der Wohnungssuche nachteilig sein können, setzen

sich die Berufungskläger mit dem blossen Hinweis auf Art. 272 OR bzw. die Möglichkeit der Erstreckung sowie dem Verweis auf eine Härtefallsituation nicht hinreichend mit den erstinstanzlichen Erwägungen zur Erstreckung auseinander und zeigen damit nicht auf, was daran falsch sein soll. Diesbezüglich genügt die Berufung den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht (vgl. oben, E. II. 2.). Im Übrigen wurden die von ihnen angeführten Faktoren mit Ausnahme der Gesundheit, zu der sie auch im Berufungsverfahren nichts Konkretes vorbringen, von der Vorinstanz bei der Erstreckung im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt (vgl. act. 3 E. V. 3.2.4). Es erübrigen sich deshalb weitere Ausführungen.

5. Als weitere Rechtsgrundlagen rufen die Berufungskläger ausserdem Art. 261 (*recte* wohl 261^{bis}) Abs. 5 StGB und Art. 28 ZGB i.V.m. Art. 49 OR an (vgl. act. 8 Rz. 18, Rz. 22 und V). Es ist nicht ersichtlich, was sie für das vorliegende Verfahren daraus ableiten wollen, und die Kammer wäre dafür, soweit ersichtlich, auch nicht zuständig, so dass sich Weiterungen erübrigen.

6. Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet und ist sie entsprechend abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das Urteil der Vorinstanz vom 11. November 2025 ist zu bestätigen.

IV.

1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 98'280.– (siehe oben, E Ziff. II. 1.) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 3'826– festzusetzen. Die Kosten des Berufungsverfahrens sind den Berufungsklägern je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 ZPO), aufzuerlegen.

2. Die Berufungskläger stellten im Berufungsverfahren ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 8 S. 1). Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Berufung der Berufungskläger als aussichtslos,

weshalb das Gesuch abzuweisen ist. Es ist deshalb auch nicht weiter darauf einzugehen, ob die Mittellosigkeit der Berufungskläger gegeben ist.

3. Für das Berufungsverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen und im Übrigen auch eine entsprechende Begründung fehlt (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO); der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine wesentlichen Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird nicht eingetreten.
3. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirks Horgen vom 11. November 2025 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'826.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 2 und 8 sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem 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. 98'280.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw D. Klaus

versandt am: