Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PD260005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrrichterin Dr. M. Isler sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Revaz

Beschluss vom 20. Juli 2026

in Sachen

A._____,
Mieter, Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Genossenschaft B._____,
Vermieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, Rechtsanwältin X._____

betreffend **Mängelklage**

Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil vom 14. November 2025 (MJ250005)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Mieter, Kläger und Beschwerdeführer (fortan: Beschwerdeführer) mietet von der Vermieterin, Beklagten und Beschwerdegegnerin (fortan: Beschwerdegegnerin) an der C._____-strasse … in D._____ eine 1.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (vgl. act. 2 S. 2; act. 8/35/1). Am 24. August 2025 reichte der Beschwerdeführer beim Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil (fortan: Vorinstanz) eine Klage gegen die Beschwerdegegnerin ein (vgl. act. 8/18). Im Wesentlichen verlangte er die Behebung gewisser Mängel sowie eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses bis zur Behebung der Mängel (act. 8/18 S. 3; act. 37/2 S. 6; Prot. Vi S. 5 ff.; vgl. auch act. 7 E. II). Mit unbegründetem Urteil vom 14. November 2025 wies die Vorinstanz die Klage vollumfänglich ab (act. 8/39). Der auf Verlangen des Beschwerdeführers begründete Entscheid (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/45; fortan: act. 7) ging ihm am 6. Februar 2026 zu (act. 43 und 47).

1.2. Gegen diesen Entscheid vom 14. November 2025 (act. 7) erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 28. Februar 2026 (Datum Poststempel) fristgerecht Beschwerde bei der Kammer (act. 2; zur Rechtzeitigkeit: act. 47).

1.3. Mit Verfügung vom 3. März 2026 wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Verlängerung der Beschwerdefrist (vgl. act. 2 S. 4) abgewiesen und die Prozessleitung delegiert (act. 5).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1-47). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gegen nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide kann gemäss Art. 319 lit. a ZPO Beschwerde erhoben werden. Nicht berufungsfähige Entscheide sind solche, bei denen der Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hielt ohne weitere Begründung fest, der Streitwert liege unter Fr. 30'000.– (act. 3 S. 4) bzw. unter Fr. 10'000.– (act. 3 S. 30). In der

Rechtsmittelbelehrung gab die Vorinstanz die Beschwerde als zulässiges Rechtsmittel an. Der Beschwerdeführer äussert sich nicht zum Streitwert und den Akten lassen sich keine Anhaltspunkte entnehmen, dass der Streitwert der vorliegenden Klage auf Mängelbehebung und der Mietzinsherabsetzung die Streitwertgrenze von Fr. 10'000.– übersteigen könnte. Entsprechend ist das Rechtsmittel als Beschwerde zu behandeln.

2.2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PP220015 vom 30. Mai 2022 E. 3.1 mit Verweis auf OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 17 i.V.m. Art. 311 N. 16 ff.). In der Beschwerdebegründung ist andererseits im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet und inwiefern er abgeändert werden soll (sog. Begründungslast). Die beschwerdeführende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch sein soll. Sie kann sich nicht darauf beschränken, ihre in erster Instanz vorgebrachten Tatsachenbehauptungen oder rechtlichen Argumente zu wiederholen, sondern muss anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzeigen, inwiefern sich die Überlegungen des erstinstanzlichen Gerichts nicht aufrechterhalten lassen (BGer 4D_136/2025 vom 20. November 2025 E. 2.3 m.w.H.; OGer ZH PS250234 vom 12. Februar 2026 E. 2.2 m.w.H.; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 21 i.V.m. Art. 311 N. 30). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Es reicht grundsätzlich, wenn sich mit gutem Willen aus der Beschwerdeschrift herauslesen lässt, was nach Ansicht der beschwerdeführenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Sind diese Voraussetzungen

an die Stellung von Rechtsmittelanträgen und deren Begründung nicht erfüllt, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. etwa BGer 4D_136/2025 vom 20. November 2025 E. 2.4; OGer ZH PD200013 vom 1. Februar 2021 E. II.3; OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 21 i.V.m. Art. 311 N. 32 m.w.H.).

2.3. Die vorliegende Beschwerdeschrift vom 28. Februar 2026 enthält zwar keine ausdrücklichen Rechtsmittelanträge. Ihr lässt sich jedoch hinreichend klar entnehmen, dass der Beschwerdeführer das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Hinwil vom 14. November 2025 (act. 7) anficht, dessen Aufhebung verlangt und weiterhin die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Behebung von Mängeln nach Art. 259b OR beantragt, insbesondere betreffend das Niveau des Gartens vor dem Sitzplatz der Mietwohnung (act. 2; vgl. act. 4/1 und act. 4/2 S. 2). Damit stellt er hinreichende Rechtsmittelanträge.

2.4. In der Beschwerdeschrift erklärt der Beschwerdeführer im Wesentlichen, im Jahr 2020 sei der Parkplatz vor dem Gebäude, in welchem er wohne, aufgrund der Bauarbeiten am Neubau der C._____-strasse … zur Baugrube geworden. Ein provisorischer Parkplatz sei errichtet worden. Der Rasen sei zusammen mit einem Teil des Erdreichs abgetragen und dieses als Erdwall vor dem Sitzplatz des Beschwerdeführers gelagert worden. Anschliessend sei der Parkplatz als Lagerplatz für Betonabfälle und Baustoffe genutzt worden. Im Frühsommer 2024 sei der Parkplatz teilweise zurückgebaut worden. Der Erdwall vor seinem Sitzplatz sei abgetragen und für die Anlage einer Blumenwiese verwendet worden. Erfreulicherweise sei vor seinem Sitzplatz keine "achtplätzige" Bank mit Spieltisch aufgestellt worden. Dies sei der Urgrund für den Streit mit der Geschäftsführung der Beschwerdegegnerin. Im Sommer 2024 habe sich vor seinem Sitzplatz ein Teich gebildet. Trotz seiner Anfrage habe niemand für eine Verbesserung der Situation gesorgt, und bei Regen bilde sich dort nach wie vor ein Teich. Um die Gefahr eines Wassereinbruchs in seine Wohnung zu mindern, habe er selbst Massnahmen ergriffen. Dies beanstande die Beschwerdegegnerin. Schliesslich erklärt der Beschwerdeführer, er bestehe auf seinem Recht nach Art. 259b OR (act. 2).

2.5. Mit seinen Vorbringen setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Urteils auseinander. Vielmehr macht er allgemeine, vom angefochtenen Entscheid losgelöste Ausführungen zum Sachverhalt. So erläutert er "den Urgrund für den Streit" mit der Geschäftsführung der Beschwerdeführerin und schildert seine eigene Sicht der Situation betreffend den Teich, der sich bei Regen vor seinem Sitzplatz bilde (vgl. act. 2). Er zeigt mithin nicht auf, weshalb er den Entscheid der Vorinstanz als fehlerhaft erachtet.

2.6. Zusätzlich zu seiner Beschwerdeschrift reicht der Beschwerdeführer verschiedene Beilagen ein (vgl. act. 4/1-3). Darin nimmt er punktuell Bezug auf die Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids. Doch ist auch hier nicht ersichtlich, was nach seiner Auffassung am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll (vgl. act. 4/1 und act. 4/2 S. 2). So kommentiert er die Erwägungen IV.2.1.1 bis IV.2.2.3 des angefochtenen Urteils (act. 7), in welchen die Vorinstanz die Standpunkte der Parteien zur Gefahr eines Wassereinbruchs in das Mietobjekt darlegte. In seinen Ausführungen hierzu wiederholt der Beschwerdeführer jedoch im Wesentlichen seine eigene Sicht des Sachverhalts und das bereits vor der Vorinstanz Vorgebrachte. Dies tut er auch mit seinen Bemerkungen zu den Seiten 15, 17, 20 und 26 des angefochtenen Urteils (act. 4/1). Es genügt auch für einen Laien nicht, der Rechtsmittelinstanz in appellatorischer Kritik lediglich die eigene Auffassung des Sachverhalts zu unterbreiten, ohne zu erklären, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz unrichtig sein sollen.

2.7. Gleiches gilt für die Bemerkung des Beschwerdeführers zur Erwägung IV.2.3.9 des angefochtenen Urteils (vgl. act. 4/2 S. 2). Darin setzte sich die Vorinstanz mit der Frage auseinander, ob sich die Gefahr eines Wassereinbruchs in die Mietwohnung sowie einer Überflutung des Sitzplatzes bisher realisiert habe, was sie mangels hinreichenden Beweises verneinte (vgl. act. 7 E. IV.2.3.9). Der Beschwerdeführer führt dazu aus, sein Anliegen sei, sich vor einer Überflutung seiner Wohnung sowie einer Schädigung des Parkettbodens und der Wohnungseinrichtung zu schützen. Sodann wiederholt er seine bereits vor der Vorinstanz vorgebrachte Argumentation, wonach der Bereich vor seiner Wohnung nicht behördlich abgenommen worden sei (vgl. dazu Prot. Vi S. 24 f. und S. 29; act. 7

E. 2.3.7) und die Rechtsanwältin der Gegenpartei keine gültige Vollmacht habe (act. 4/2 S. 2; zur Frage der Vollmacht vgl. Prot. Vi S. 19). Was an den entsprechenden Feststellungen der Vorinstanz falsch sein soll, erklärt der Beschwerdeführer nicht und dies ist auch nicht ersichtlich.

2.8. Soweit der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 320 lit. b ZPO geltend machen möchte, ist darauf hinzuweisen, dass die Kognition der Beschwerdeinstanz in Tatfragen auf die offensichtlich unrichtige Tatsachenfeststellung beschränkt ist. "Offensichtlich unrichtig" ist dabei gleichbedeutend mit "willkürlich" (vgl. u.a. BGE 138 III 232 E. 4.1.2). Die Beschwerdeinstanz kann mithin nur überprüfen, ob die erste Instanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hat, d.h. schlechthin unhaltbar bzw. qualifiziert falsch. Eine solche willkürliche Sachverhaltsfeststellung wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht.

2.9. In den Beilagen zur Beschwerdeschrift äussert sich der Beschwerdeführer mehrfach zur anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 14. November 2025 verlesenen Stellungnahme der Gegenpartei (act. 4/2 S. 1 und 3 f.; vgl. act. 8/38). Im Rahmen der Verhandlung hatte der Beschwerdeführer bereits Gelegenheit, hierzu Stellung zu nehmen (vgl. Prot. Vi S. 19 ff.). Zudem nimmt der Beschwerdeführer damit nicht Bezug auf das angefochtene Urteil, weshalb darauf im Beschwerdeverfahren nicht näher einzugehen ist.

2.10. Nach dem Gesagten legt der Beschwerdeführer auch nach dem für Laien stark reduzierten Massstab nicht genügend dar, was an den Erwägungen des angefochtenen Entscheids falsch sein soll. Die Beschwerde genügt den gesetzlichen Begründungsanforderungen nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.

3.1. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 und § 12 GebV OG sowie in Anbetracht des Streitwertes, des geringen Zeitaufwandes und der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 700.– anzusetzen und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106

Abs. 1 ZPO). Es wurde kein Kostenvorschuss verlangt, weshalb die Entscheidgebühr vom Beschwerdeführer zu beziehen sein wird.

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gälte (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 2 und act. 4/1-2, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

   Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

   Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 10'000.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Revaz

versandt am: