

BGer 4A_260/2025 vom 6. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_260_2025

FR: TF 4A_260/2025 du 6 juin 2025

IT: TF 4A_260/2025 del 6 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführerin mietete von C._____ sel. eine 2-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in U._____. Beim Vertragsschluss wurde C._____ sel. durch die D._____ AG vertreten. Die Mietvertragsparteien setzten den Mietbeginn auf den 1. April 2011 fest. Am 18. April 2022 verstarb C._____ sel. In der Folge ging das Mehrfamilienhaus in das Eigentum der E._____-Stiftung und der Stiftung F._____ über. Willensvollstreckerin von C._____ sel. war die G._____ AG.

Mit amtlichem Formular vom 3. Mai 2022 kündigte die D._____ AG im Namen des verstorbenen C._____ sel. den Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin ordentlich per 30. September 2022. Später kündigte auch die Willensvollstreckerin G._____ AG als Vertreterin der Erben von C._____ sel. mit amtlichem Formular vom 16. Juni 2022 das Mietverhältnis per 30. September 2022. Diese zweite, ebenfalls ordentliche Kündigung erfolgte für den Fall, dass die erste Kündigung der D._____ AG gerichtlich für unwirksam erklärt werden sollte.

E. 2

Die Beschwerdeführerin focht mit zwei separaten Eingaben am 18. Mai 2022 und am 11. Juli 2022 die beiden Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Die E._____-Stiftung und die Stiftung F._____ lehnten die von der Schlichtungsbehörde unterbreiteten Urteilsvorschläge ab. Am 2. Februar 2023 verkauften die beiden Stiftungen das Mietobjekt an die Beschwerdegegnerin, wodurch diese neue Eigentümerin und Vermieterin wurde.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. März 2023 eine Klage beim Mietgericht Zürich ein. Darin beantragte sie die Feststellung, dass die erste oder zumindest die zweite Kündigung gültig sei. Weiter sei der Beschwerdeführerin keine sechs Monate übersteigende definitive Erstreckung zu gewähren. Mit Urteil vom 11. März 2024 stellte das Mietgericht die Gültigkeit der am 16. Juni 2022 ausgesprochenen Kündigung per 30. September 2022 fest. Zugleich erstreckte es das Mietverhältnis erst- und letztmalig um ein Jahr bis zum 30. September 2023.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 29. April 2024 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 9. April 2025 wies dieses die Berufung ab und bestätigte das mietgerichtliche Urteil.

E. 3

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts vollumfänglich aufzuheben und die Sache zur Durchführung eines Beweisverfahrens an diese Instanz zurückzuweisen. Eventualiter sei das Mietverhältnis um

vier Jahre zu erstrecken. Subeventualiter sei das Mietverhältnis im Rahmen einer zweiten Erstreckung um drei Jahre zu erstrecken. Subsubeventualiter sei das Mietverhältnis befristet bis zur Leerkündigungsfrist vom 31. März 2027 zu den Konditionen der Sanierungskündigung zu erneuern. Überdies ersuchte die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Juni 2025 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

E. 4

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 150 III 248 E. 1; 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1).

E. 4.1

Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieses Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht oder begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 4.2

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 86 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 149 III 318 E. 3.1.3; 142 III 364 E. 2.4).

E. 4.3

Die Beschwerde genügt diesen Begründungsanforderungen offensichtlich nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist (Art. 108 Abs. 1 lit. b i.V.m. Abs. 3 BGG).

E. 5

Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung für das bundesgerichtliche Verfahren ist wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführerin wird bei diesem Verfahrensausgang kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da

ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.