

BGer 4A 262/2025 vom 15. August 2025

Bundesgericht, 2025-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_262_2025

FR: TF 4A 262/2025 du 15 août 2025

IT: TF 4A 262/2025 del 15 agosto 2025

Regeste

Mietvertrag, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1.1

A. _____ (Beschwerdeführer) mietete von der B. _____ AG (Beschwerdegegnerin) mit befristetem Wohnungsmietvertrag vom 2. März 2023 für den Zeitraum vom 1. März 2023 bis 29. Februar 2028 eine 1-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss an der U. _____ strasse in V. _____ (Wohnung Nr. 05). Mit einem weiteren befristeten Wohnungsmietvertrag vom 29. März 2023 mietete der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin zusätzlich die 1-Zimmerwohnung mit der Nummer 04 im selben Obergeschoss für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2028. Der Beschwerdeführer vermietete die beiden Wohnungen daraufhin für einzelne Nächte über www.booking.com und www.airbnb.ch. Nachdem die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer erfolglos aufgefordert hatte, die Inserate aus dem Internet zu entfernen, und der Beschwerdeführer dieser Aufforderung nicht nachgekommen war, kündigte die Beschwerdegegnerin die beiden Mietverträge mit amtlichen Formularen vom 17. Mai 2023 bzw. 21. Juli 2023 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich per 31. August 2023.

E. 1.2

Mit Eingaben vom 17. Juni 2023, 5. Juli 2023 und 21. August 2023 (Poststempel) machte der Beschwerdeführer drei Klagen beim Mietgericht Zürich anhängig, mit denen er je die Kündigung betreffend der Wohnungen Nrn. 04 und 05 anfocht und eine Mietzinsreduktion für beide Wohnungen im Umfang von Fr. 97.-- verlangte. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2023 machte die Beschwerdegegnerin beim selben Gericht ein Begehren um Ausweisung des Beschwerdeführers aus den beiden Wohnungen anhängig. Nachdem das Mietgericht die vier Verfahren vereinigt hatte, wies es mit Urteil vom 7. Februar 2024 die drei Klagen des Beschwerdeführers ab und hiess das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut. Es verpflichtete den Beschwerdeführer, die Mietobjekte unverzüglich nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils zu räumen, zu reinigen und der Beschwerdegegnerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben, unter Androhung der Zwangsräumung im Unterlassungsfall. Am 7. März 2024 reichte der Beschwerdeführer beim Mietgericht ein Protokollberichtigungsbegehren ein und verlangte gleichzeitig die Herausgabe der Audiodatei der mündlichen Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023. Der Präsident des Mietgerichts wies dieses Begehren mit Verfügung vom 13. März 2024 ab, soweit er darauf eintrat. Gleichzeitig stellte er dem Beschwerdeführer die Audiodatei der Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023 zu.

E. 1.3

Eine vom Beschwerdeführer gegen das Urteil des Mietgerichts vom 7. Februar 2024 erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil NG240006-O/U vom 16. April 2025 ab. Mit Beschluss PD240007-O/U vom gleichen Tag trat das Obergericht auf eine Beschwerde gegen die Verfügung des Präsidenten des Mietgerichts vom 13. März 2024 nicht ein.

E. 1.4

Mit Eingabe vom 26. Mai 2025 (Postaufgabe am 27. Mai 2025) erhob der Beschwerdeführer beim Bundesgericht gegen das obergerichtliche Urteil vom 16. April 2025 und den Beschluss vom gleichen Tag Beschwerde. Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde verzichtet.

E. 2

Zwar prüft das Bundesgericht von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 150 III 248 E. 1). Immerhin muss die Eingabe von der beschwerdeführenden Partei auch bezüglich der Sachurteilsvoraussetzungen hinreichend begründet werden (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ; BGE 141 IV 1 E. 1.1 S. 4; 134 II 120 E. 1 S. 121; 133 II 353 E. 1 S. 356, 400 E. 2 S. 403 f.).

E. 3

Aus der Eingabe des Beschwerdeführers vom 26./27. Mai 2025 geht hervor, dass er die streitbetroffenen Mietobjekte (Wohnungen Nrn. 04 und 05) bereits verlassen hat. Er hält indessen dafür, er habe dennoch nach wie vor ein aktuelles und praktisches Interesse an der Überprüfung der Rechtmässigkeit der Kündigungen und Ausweisungen. Ferner seien die Gerichtskosten und Entschädigungsfolgen streitig, was sein Rechtsschutzinteresse aufrecht erhalte. Dem kann nicht gefolgt werden:

E. 3.1

Nach ständiger Rechtsprechung fehlt es dem Mieter, der gestützt auf einen Ausweisungsentscheid zwangsweise aus dem streitbetroffenen Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, an einem aktuellen und praktischen Interesse an der Aufhebung und Änderung des Ausweisungsentscheids und an einem Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses. Damit fehlt es ihm im Sinne von Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG an der Berechtigung, einen Ausweisungsentscheid und einen Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses mittels Beschwerde anzufechten (vgl. die Urteile 4A_302/2017 vom 7. Juni 2017; 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3; 4A_352/2011 vom 5. August 2011 E. 1; ferner die Verfügungen 4A_468/2018 vom 10. Oktober 2018 und 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1). Nachdem der Beschwerdeführer die streitbetroffenen Mietobjekte nach eigenem Bekunden bereits verlassen hat, fehlt ihm ein aktuelles und praktisches Interesse an der Anfechtung des Urteils des Obergerichts vom 16. April 2025, soweit das Obergericht damit die Abweisung der Klagen des Beschwerdeführers betreffend Kündigungsanfechtung und die Gutheissung der Klage der Beschwerdegegnerin über die Ausweisung des Beschwerdeführers aus den Mietobjekten durch die Erstinstanz schützte.

E. 3.2

Ist ein Beschwerdeführer zur Anfechtung in der Sache selber nicht legitimiert oder hat er kein aktuelles Interesse mehr an der Anfechtung des Hauptsachenentscheids, kann er zwar dennoch gegen den Kostenentscheid Beschwerde führen, soweit er durch diesen persönlich

und unmittelbar in seinen Interessen betroffen wird (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Belastung mit Kosten verschafft ihm indes nach der Rechtsprechung keine Möglichkeit, indirekt über den Kostenentscheid eine Überprüfung des Entscheids in der Hauptsache zu erlangen. Daher kann er nur geltend machen, die Kostenverlegung sei aus einem anderen Grund als dem blossen Umstand, dass er in der Hauptsache unterlag bzw. dass diese falsch entschieden worden sei, verfassungs- oder bundesrechtswidrig (vgl. die unter dem aOG ergangenen BGE 129 II 297 E. 2.2; 100 Ia 298 E. 4 S. 298 f.; unter dem BGG: Urteile 4A_576/2014 vom 25. März 2015 E. 1.3.2; 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.2.2; 4A_352/2011 vom 5. August 2011 E. 2, je mit Hinweisen). Entsprechende selbständige Rügen gegen den im vorinstanzlichen Urteil vom 16. April 2025 enthaltenen Kostenentscheid erhebt der Beschwerdeführer aber in seiner Eingabe vom 26./27. Mai 2025 nicht. Auf seine Beschwerde ist daher auch insoweit nicht einzutreten als er damit die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens anfechten will (Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 3.3

Fehlt dem Beschwerdeführer die Legitimation zur Anfechtung des Urteils des Obergerichts hinsichtlich Kündigungsanfechtung und Ausweisung aus den Mietobjekten, fehlt ihm auch ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des Beschlusses des Obergerichts vom 16. April 2025, soweit es in der Sache um die Berichtigung des Protokolls der Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023 bezüglich von Aussagen in diesem Zusammenhang geht. An einer Anfechtung dieses Beschlusses könnte nur insoweit ein Interesse bestehen, als es um Aussagen im Zusammenhang mit der Mietzinsreduktion geht. Dies wird indessen vom Beschwerdeführer nicht aufgezeigt (vgl. Erwägung 2 vorne) und ist aus seiner Beschwerde auch nicht ersichtlich. Demnach ist auf die Beschwerde auch vollumfänglich nicht einzutreten, soweit sie sich gegen den Beschluss vom 16. April 2025 richtet; selbständige Rügen gegen den Kostenentscheid (s. vorstehende Erwägung 3.2) enthält die Beschwerde nicht (Art. 76 Abs. 1 lit. b und Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 3.4

Ein aktuelles und praktisches Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers besteht dagegen, soweit sich seine Beschwerde dagegen richtet, dass das Obergericht im Urteil vom 16. April 2025 auch die Abweisung seiner Klage auf Mietzinsreduktion durch die Erstinstanz bestätigte.

E. 4

Insoweit ergibt sich Folgendes: Die Begründung des angefochtenen Urteils vom 16. April 2025 enthält keine spezifischen Erwägungen zum Thema der Mietzinsreduktion und auch die Beschwerde enthält keine spezifischen Rügen dazu; namentlich beziehen sich seine Rügen, sein Recht auf Beweis sei verletzt worden (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 152 ZPO) und der Sachverhalt sei willkürlich festgestellt worden (Art. 97 Abs. 1 BGG und Art. 9 BV) auf den Themenbereich der Kündigungsanfechtung. Immerhin kann indessen die Rüge des Beschwerdeführers, seine Ansprüche auf rechtliches Gehör und auf ein faires Verfahren (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 EMRK) seien verletzt worden, weil die Vorinstanz die Abweisung seines Antrags auf Durchführung des schriftlichen Verfahrens durch die Erstinstanz geschützt habe, auch auf das Thema der Mietzinsminderung bezogen werden. Beschwerden an das Bundesgericht sind aber hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1). Dafür

muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ; BGE 140 III 115 E. 2 S. 116, 86 E. 2 S. 89). Eine Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde detailliert und klar vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). 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 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Diesen Anforderungen vermag die Begründung der Rüge, die Abweisung des Antrags auf Durchführung des schriftlichen Verfahrens verletze den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör und auf ein faires Verfahren, offensichtlich nicht zu genügen. So beharrt der Beschwerdeführer insoweit im Wesentlichen bloss auf dem Standpunkt, den er bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hatte, ohne hinreichend auf die einlässlichen Erwägungen des Obergerichts dazu einzugehen und rechtsgenügend aufzuzeigen, inwiefern das Obergericht die gerügte Verletzung des Gehörsanspruchs und des Anspruchs auf ein faires Verfahren durch die Erstinstanz zu Unrecht verneint haben soll. Auf die Beschwerde kann insoweit nicht eingetreten werden, da sie offensichtlich nicht rechtsgenügend begründet ist (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG). Die Begründung des vorliegenden Entscheids beschränkt sich insoweit auf eine kurze Angabe des Unzulässigkeitsgrundes (Art. 108 Abs. 3 BGG).

E. 5

Auf die Beschwerde kann aus den dargelegten Gründen nicht eingetreten werden (Art. 108 Abs. 1 lit. a und b BGG). Diesem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, 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.