

## **BGer 4A\_37/2017 vom 25. Januar 2017**

Bundesgericht, 2017-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_37\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_37_2017)

FR: TF 4A\_37/2017 du 25 janvier 2017

IT: TF 4A\_37/2017 del 25 gennaio 2017

### **Volltext**

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

{T 0/2}

4A\_37/2017

Urteil vom 25. Januar 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,

Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte

A.\_\_\_\_\_,

vertreten durch Rechtsanwalt Tim Walker,

Beschwerdeführerin,

gegen

B.\_\_\_\_\_  
AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Andreas Brauchli,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Miete, Erstreckung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts Appenzell Ausserrhoden, Einzelrichter, vom 5. Dezember 2016.

In Erwägung,

dass die B.\_\_\_\_\_  
AG (Beschwerdegegnerin) das seit dem Frühjahr 2014 bestehende Mietverhältnis mit A.\_\_\_\_\_  
(Beschwerdeführerin) über eine 5 1/2-Zimmerwohnung an der Altstätterstrasse 7 in Trogen am 27. Oktober 2015 ordentlich per 29. Februar 2016 kündigte, wobei sie als Kündigungsgrund die Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt

und Rücksichtnahme angab;

dass A.\_\_\_\_\_ diese Kündigung nach erfolglosem Schlichtungsversuch beim Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden anfocht und eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses um mindestens ein Jahr ab Rechtskraft des Entscheides betreffend Kündigungsanfechtung verlangte;

dass der Einzelrichter des Kantonsgerichts die Klage nach Durchführung eines Beweisverfahrens mit Entscheid vom 30. Mai 2016 abwies;

dass A.\_\_\_\_\_ hiergegen Berufung an das Obergericht Appenzell Ausserrhoden erhob, wobei sie in der Sache lediglich am (Eventual-) Antrag um Erstreckung des Mietverhältnisses festhielt;

dass das Obergericht mit Entscheid vom 5. Dezember 2016 den erstinstanzlichen Entscheid in Abweisung der Berufung bestätigte;

dass A.\_\_\_\_\_ diesen Entscheid mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten und um Gewährung der aufschiebenden Wirkung sowie der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ersucht hat;

dass keine Vernehmlassungen eingeholt wurden;

dass Beschwerden an das Bundesgericht hinreichend zu begründen sind, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann ( BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1);

dass in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides dargelegt werden muss, inwiefern dieses Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ; BGE 140 III 115 E. 2 S. 116, 86 E. 2 S. 89);

dass das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), und es die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG );

dass die Vorinstanz in Würdigung der abgenommenen Beweise (Einvernahme von zwei Zeuginnen) zum Schluss gelangte, die Beschwerdeführerin habe ihre Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht trotz wiederholter Mahnung dauerhaft schwer verletzt, und die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei für die Beschwerdegegnerin klarerweise nicht zumutbar, womit die Voraussetzungen von Art. 272a Abs. 1 lit. b OR in Verbindung mit Art. 257f Abs. 3 OR erfüllt seien und eine Erstreckung deshalb - unabhängig von den "engen finanziellen Verhältnissen" der Beschwerdeführerin und den Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt - nicht in Frage komme;

dass die Beschwerdeführerin auf diese Begründung nicht hinreichend Bezug nimmt, sondern dem Bundesgericht unabhängig vom Thema des kantonalen Verfahrens ihre eigene Sicht der Dinge unterbreitet, in unzulässiger Ergänzung des Sachverhalts und unter Stellung zusätzlicher Beweisanträge ausführt, sämtliche Emissionen lägen "im ortsüblichen und zulässigen Rahmen", und auf das Interesse der Beschwerdeführerin am Verbleib im Mietobjekt hinweist;

dass die Beschwerdeführerin im Übrigen die erstinstanzlichen Entschädigungsfolgen beanstandet, ohne nachvollziehbar darzutun, inwiefern die Erstinstanz bei der Bemessung von einem "viel zu hohen Streitwert" ausgegangen sein soll und die zugesprochene

Parteientschädigung "massiv reduziert werden" müsste;

dass die Beschwerde demnach offensichtlich keine hinreichende Begründung enthält, weshalb im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG auf sie nicht einzutreten ist;

dass das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren zufolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde abzuweisen ist ( Art. 64 BGG );

dass die Gerichtskosten dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen sind ( Art. 66 Abs. 1 BGG );

dass das Gesuch der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung mit dem Entscheid in der Sache gegenstandslos wird;

erkennt die Präsidentin:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 200.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht Appenzell Ausserrhoden, Einzelrichter, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Januar 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Kölz

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