

# BGer 4A 605/2018 vom 19. November 2018

Bundesgericht, 2018-11-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_605\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_605_2018)

FR: TF 4A 605/2018 du 19 novembre 2018

IT: TF 4A 605/2018 del 19 novembre 2018

## Regeste

Mieterausweisung | Vertragsrecht

## Volltext

Bundesgericht I. Zivilrechtliche Abteilung 19.11.2018 4A 605/2018 (4A\_605/2018)

Tribunal fédéral Ire Cour de droit civil 19.11.2018 4A 605/2018 (4A\_605/2018) Tribunale

federale I Corte di diritto civile 19.11.2018 4A 605/2018 (4A\_605/2018)

Mieterausweisung | Vertragsrecht

Bundesgericht Tribunal fédéral Tribunale federale Tribunal federal 4A\_605/2018 Urteil vom 19. November 2018 I. zivilrechtliche Abteilung Besetzung Bundesrichterin Kiss, Präsidentin, Gerichtsschreiber Widmer. Verfahrensbeteiligte A.\_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, gegen Stadt Zürich, handelnd durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerin. Gegenstand Mieterausweisung, Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 8. Oktober 2018 (NG180010-O/U). In Erwägung, dass die Beschwerdegegnerin das zwischen ihr als Vermieterin und dem Beschwerdeführer als Mieter geschlossene Mietverhältnis über die 1-Zimmerwohnung an der Strasse X.\_\_\_\_\_, xx in U.\_\_\_\_\_, im Zusammenhang mit einer Sanierung per 31. Januar 2017 kündigte; dass der Beschwerdeführer die Kündigung beim Mietgericht Zürich anfocht und die Parteien anlässlich der Hauptverhandlung vom 17. Mai 2017 einen Vergleich schlossen, in dem sie im Sinne einer Erstreckung des Mietverhältnisses vereinbarten, der Mieter dürfe die Rochadewohnung an der Strasse X.\_\_\_\_\_, yy für einen Mietzins von Fr. 950.-- brutto bis zum 31. März 2018 nutzen; dass der Beschwerdeführer am 20. Juni 2018 beim Mietgericht beantragte, das "Mietverhältnis über die 3 - (2 ½) -Zimmerwohnung" an der Strasse X.\_\_\_\_\_, yy sei bis zum 31. März 2021 zu erstrecken; der Mietzins während dieser zweiten Erstreckung sei um 8 % zu senken und die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die Nebenkosten sowie die monatlichen Akontozahlungen für die Heizkosten sichtbar darzulegen; dass das Mietgericht diese Klage mit Urteil vom 29. August 2018 abwies und den Beschwerdeführer in Gutheissung der Widerklage der Beschwerdegegnerin verpflichtete, die 3-Zimmerwohnung Nr. 3 im 1. OG an der Strasse X.\_\_\_\_\_, yy in U.\_\_\_\_\_, innert zehn Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils vollständig geräumt und gereinigt der Beschwerdegegnerin zu übergeben; dass das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 8. Oktober 2018 eine vom Beschwerdeführer dagegen mit Eingaben vom 8. und 20. September 2018 erhobene Berufung abwies, soweit es darauf eintrat; dass der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid mit Eingabe vom 15. Oktober 2018 (Postaufgabe am 9. November 2018) beim Bundesgericht Beschwerde erhob; dass in den Rechtsmitteln an das Bundesgericht unter Bezugnahme auf die Erwägungen des kantonalen Entscheids dargelegt werden muss, welche Rechte der beschwerdeführenden Partei durch das kantonale Gericht verletzt

worden sind ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), wobei eine allfällige Verletzung der bundesrechtlichen Grundrechte oder kantonaler verfassungsmässiger Rechte vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft wird, sondern nur dann, wenn entsprechende Rügen in der Beschwerdeschrift ausdrücklich erhoben und begründet werden ( Art. 106 Abs. 2 BGG ); dass das Bundesgericht seinem Entscheid den Sachverhalt zugrunde legt, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), und dass es davon nur abweichen kann, wenn eine Sachverhaltsfeststellung offensichtlich unrichtig, mithin willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat; dass das Obergericht im angefochtenen Urteil auf die Berufung des Beschwerdeführers grösstenteils mangels hinreichender Begründung nicht eintrat; dass der Beschwerdeführer nicht darlegt, welche Rechte die Vorinstanz damit inwiefern verletzt haben soll; dass die Vorinstanz zur Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses erwog, es bleibe bei der Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach eine weitere Erstreckung zufolge genügender alternativer Wohnungsangebote durch die Beschwerdegegnerin gemäss dem Vergleich vom 17. Mai 2017 ausgeschlossen sei, nachdem der Beschwerdeführer nicht geltend mache, die angebotenen Wohnungen hätten den im Vergleich festgehaltenen Kriterien, nicht entsprochen; dass der Beschwerdeführer sich nicht hinreichend mit dieser Begründung auseinandersetzt und nicht darlegt, welche Rechte die Vorinstanz damit verletzt haben soll, sondern im Wesentlichen - wie schon vor der Vorinstanz - bloss Gründe nennt, weshalb er die Wohnungsangebote der Beschwerdegegnerin nicht habe akzeptieren können; dass die Beschwerde auch keine genügende Begründung enthält, soweit der Beschwerdeführer dafür hält, die Vorinstanz hätte bei der Beurteilung des Erstreckungsbegehrens nicht auf "einen einzigen Punkt im Vergleich vom 17. Mai 2017" abstellen dürfen, sondern sämtliche Umstände des Mietverhältnisses in ihre Überlegungen einbeziehen müssen, ohne aber rechtsgenügend darzulegen, welche Rechte die Vorinstanz mit dem kritisierten Vorgehen verletzt haben soll; dass die Vorinstanz weiter festhielt, der Beschwerdeführer habe keinen Anspruch auf eine Nebenkostenabrechnung hinsichtlich des im Vergleich vom 17. Mai 2017 vereinbarten erstreckten Mietverhältnisses über die Rochadewohnung an der Strasse X.\_\_\_\_\_ yy, da im Vergleich - in Abänderung des Mietvertrags über die ursprüngliche Wohnung - keine Tragung von Nebenkosten durch den Mieter zusätzlich zum festgelegten Bruttomietzins von Fr. 950.-- pro Monat vereinbart worden sei; dass der Beschwerdeführer dem Bundesgericht auch zu diesem Punkt unter beliebiger unzulässiger Ergänzung des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts bloss seine Sicht der Dinge unterbreitet, indessen nicht rechtgenügend aufzeigt, welche Rechte die Vorinstanz inwiefern verletzt haben soll, indem sie einen Anspruch auf eine Nebenkostenabrechnung verneinte; dass somit auf die Beschwerde wegen offensichtlich unzureichender Begründung nicht einzutreten ist ( Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG ); dass ausnahmsweise auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten ist (Art. 66 Abs. 1 zweiter Satz BGG), womit das vom Beschwerdeführer gestellte Gesuch, es sei ihm für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren, gegenstandslos wird; dass die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist ( Art. 68 Abs. 1 BGG ); erkennt die Präsidentin: 1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten. 2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben und es wird keine Parteientschädigung gesprochen. 3. Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt. Lausanne, 19.

November 2018 Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung des Schweizerischen  
Bundesgerichts Die Präsidentin: Kiss Der Gerichtsschreiber: Widmer

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