

# **BGer 4D\_15/2025 vom 25. Februar 2025**

Bundesgericht, 2025-02-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4D\\_15\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_15_2025)

FR: TF 4D\_15/2025 du 25 février 2025

IT: TF 4D\_15/2025 del 25 febbraio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Parteien schlossen am 13. Februar 2018 einen Mietvertrag über die 2.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss Mitte rechts inkl. Kellerabteil in der Liegenschaft xxx (Mietobjekt). Der Beschwerdegegner als Vermieter kündigte diesen Vertrag am 20. März 2023 ordentlich per 30. September 2023. Der Beschwerdeführer focht diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung schlossen die Parteien am 25. August 2023 aussergerichtlich einen Vergleich ab. Sie stellten darin übereinstimmend fest, dass die genannte Kündigung gültig und wirksam sei. Der Beschwerdegegner erstreckte dem Beschwerdeführer das Mietverhältnis sodann einmalig und definitiv bis 30. September 2024, während sich der Beschwerdeführer verpflichtete, das Mietobjekt spätestens auf diesen Termin vollständig geräumt und gereinigt sowie in ordnungsgemäsem Zustand unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Gestützt auf diese Vereinbarung wurde das Schlichtungsverfahren abgeschlossen. Nachdem der Beschwerdeführer das Mietobjekt per 30. September 2024 nicht geräumt und zurückgegeben hatte, verpflichtete das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (Einzelgericht) den Beschwerdeführer auf Gesuch des Beschwerdegegners hin mit Urteil vom 4. November 2024, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und diesem ordnungsgemäss zu übergeben. Zudem wies es das Stadttammannamt Zürich Kreis 12 an, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken. Der Beschwerdeführer habe sich zum Urteilszeitpunkt ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufgehalten. Mit Eingabe vom 23. November 2024 erhob der Beschwerdeführer dagegen beim Obergericht des Kantons Zürich Beschwerde. Das Obergericht wies mit Beschluss und Urteil vom 9. Dezember 2024 zunächst einen Antrag des Beschwerdeführers auf Ansetzung einer Nachfrist zur Ergänzung der Beschwerde ab. Sodann wies es die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Der Beschwerdeführer erhob dagegen mit Eingabe vom 27. Januar 2025 Beschwerde in Zivilsachen. Gleichzeitig ersuchte er sinngemäss darum, es sei ihm für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. Ferner stellte er das Gesuch, es sei ihm "allenfalls" eine Nachfrist für die Einreichung weiterer Beweismittel zu gewähren. Das vom Beschwerdeführer ferner gestellte Gesuch, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren und es seien vorsorgliche Massnahmen anzuordnen, wurde vom Präsidenten der I. zivilrechtlichen Abteilung mit Verfügung vom 28. Januar 2025 abgewiesen. Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde verzichtet.

### **E. 2**

In Zivilsachen, wie hier eine vorliegt, ist die Beschwerde an das Bundesgericht nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen, des Bundesverwaltungsgerichts und des

Bundespatentgerichts zulässig ( Art. 75 Abs. 1 BGG ). Beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich handelt es sich nicht um eine solche Instanz, weshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann, soweit damit die Aufhebung von dessen Urteil vom 4. November 2024 beantragt wird und der Beschwerdeführer seine Kritik direkt gegen dieses Urteil und die Verfahrensführung des Bezirksgerichts richtet ( Art. 108 Abs. 1 lit. a BGG ).

### **E. 3.1**

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 dieser 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 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).

### **E. 3.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, mithin willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG ) und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (sog. Sachverhaltsrügen; BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat ( BGE 140 III 86 E. 2). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

### **E. 4**

Die Vorinstanz kam nach einlässlichen Erwägungen zum Schluss ein Fristerstreckungsgesuch und die Stellungnahme des Beschwerdeführers im Verfahren vor der Erstinstanz seien zu spät eingereicht und damit von der Vorinstanz zu Recht nicht mehr berücksichtigt worden. Entsprechend erwiesen sich die im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und Beweismittel des Beschwerdeführers als neu und damit aufgrund von Art. 326 ZPO unzulässig. Da die Rügen I, IV, V und IX mit

unzulässigen neuen Tatsachen und Beweismitteln begründet würden, mangle es an einer genügenden Begründung, weshalb diesbezüglich nicht auf die Beschwerde eingetreten werden könne. Obwohl in Bezug auf die genannten Rügen nicht auf die Beschwerde eingetreten werde, führte die Vorinstanz im Sinne einer zusätzlichen Begründung in inhaltlicher Sicht aus, dass es dem Beschwerdeführer ein Anliegen zu sein scheine, geltend zu machen, dass der Kündigungsgrund, wonach die Nachbarn Angst vor ihm hätten, nicht stimme; seiner Ansicht nach habe er durch die Unterzeichnung der Vereinbarung vom 25. August 2023 mit einer Erstreckung des Mietverhältnisses um zwölf Monate den Beweis erlangen können, dass die Verwaltung in Bezug auf den Kündigungsgrund gelogen habe; er habe die Vereinbarung erst am 26. August 2023 unterschrieben und zur Post gebracht, um zu kennzeichnen, dass er sich nicht daran halten wolle. Die Vorinstanz erwog dazu, indem der Beschwerdeführer die Vereinbarung unterschrieben habe, habe er unabhängig vom Zeitpunkt der Unterzeichnung genau das Gegenteil zum Ausdruck gebracht und gemäss Ziffer 1 der Vereinbarung die Gültigkeit der Kündigung ausdrücklich anerkannt. Seine diesbezügliche Argumentation, wonach er mit der unrichtig datierten Unterschrift der Vereinbarung habe ausdrücken wollen, dass er damit nicht einverstanden sei, wäre als treuwidrig einzustufen und nicht zu schützen, wenn darauf hätte eingegangen werden können. Die Beschwerde sei damit gesamthaft abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer geht offensichtlich nicht rechtsgenügend auf diese Begründungen der Vorinstanz ein und legt nicht hinreichend dar, welche Rechte die Vorinstanz inwiefern verletzt haben soll, indem sie gestützt darauf seine Beschwerde abwies, soweit darauf überhaupt einzutreten war, und namentlich indem sie schloss der Beschwerdeführer sei an die Vereinbarung vom 25. August 2023 gebunden und seine Beschwerde gegen den Entscheid der Erstinstanz, wonach er sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte, wäre abzuweisen, wenn darauf eingetreten werden könnte. Vielmehr legt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht in umfangreichen Ausführungen bloss seine eigene Sicht der Dinge dar, ohne verschiedene hierbei geltend gemachte Rechtsverletzungen hinreichend zu begründen. Dabei ergänzt er den im angefochtenen Entscheid verbindlich festgestellten Sachverhalt nach Belieben, ohne dazu indessen Sachverhaltsrügen im vorstehend umschriebenen Sinn zu erheben, die es dem Bundesgericht gegebenenfalls erlauben könnten, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz zu korrigieren oder zu ergänzen. Damit genügt er den vorstehend dargestellten Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (Erwägung 4) offensichtlich nicht. Auf die Beschwerde ist somit auch nicht einzutreten, soweit sie sich gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts vom 9. Dezember 2024 richtet, da sie offensichtlich nicht rechtsgenügend begründet ist ( Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG ).

#### **E. 5**

Das sinngemäss gestellte Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist abzuweisen, weil die Beschwerde als von vornherein aussichtslos erschien ( Art. 64 Abs. 1 BGG ). Darüber musste unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden (vgl. Urteil 4A\_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihm aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist ( Art. 68 Abs. 1 BGG ).

#### **E. 6**

Bei der gegebenen Sachlage besteht von vornherein kein Anlass dafür, dem Beschwerdeführer, wie beantragt, eine Nachfrist anzusetzen, um weitere Beweismittel einzureichen.

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