

ZH_OBERGERICHT NG180010 vom 8. Oktober 2018

ZH Obergericht, 2018-10-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG180010

FR: ZH_OBERGERICHT NG180010 du 8 octobre 2018

IT: ZH_OBERGERICHT NG180010 del 8 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Mit Mietvertrag vom 29. Juni 1993 mietete der Kläger, Widerbeklagte, Berufungskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Mieter) von der Beklagten, Widerklägerin, Berufungsklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Vermieterin) eine 1-Zimmerwohnung an der B.____-Strasse 2 in Zürich. Nachdem die Vermieterin den Mietvertrag im Zusammenhang mit einer Sanierung per 31. Januar 2017 gekündigt hatte, kam es zu einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich und hernach vor dem Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 17. Mai 2017 schlossen die Parteien einen Vergleich, in welchem sie im Sinne einer Erstreckung des Mietverhältnisses vereinbarten, der Mieter dürfe die Rochadewohnung an der B.____-Strasse 1 für einen Mietzins von Fr. 950.– brutto bis zum 31. März 2018 benützen.

E. 1.2

Mit Eingabe vom 29. Januar 2018 gelangte der Mieter erneut an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich und verlangte eine zweite Erstreckung. Einen in der Schlichtungsverhandlung vom 9. April 2018 abgeschlossenen Vergleich widerrief der Mieter, worauf ihm mit Beschluss vom 23. Mai 2018 die Klagebewilligung erteilt wurde (act. 2). Daraufhin machte der Mieter mit Eingabe

- 5 - vom 20. Juni 2018 eine Klage bei der Vorinstanz anhängig, wobei er auch ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege stellte (act. 1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 16. August 2018 ergänzte der Mieter seine Rechtsbegehren (vgl. Prot. VI S. 15), und die Vermieterin, welche die Abweisung dieser Begehren verlangte, erhob ihrerseits Widerklage mit den oben aufgeführten Anträgen (act. 17 S. 1). Nachdem die Parteien ihre Vorträge gehalten hatten und die anschliessenden Vergleichsbemühungen gescheitert waren (vgl. Prot. VI S. 5 ff.), wies die Vorinstanz die Klage mit Urteil vom 29. August 2018 ab und hiess die Widerklage gut. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege des Mieters wurde mit Beschluss vom 29. August 2018 ebenfalls abgewiesen (act. 27).

E. 1.3

Diesen Entscheid focht der Mieter mit Eingabe vom 8. September 2018 (Poststempel vom 10. September 2018) bei der Kammer an (act. 28), wobei er diverse Unterlagen beilegte (act. 30/1-11). Weiter reichte er am 1. Oktober 2018 mit einem Schreiben vom 28. September 2018 (act. 31) eine als Berufung bezeichnete Rechtsschrift vom 20. September (act. 32) sowie diverse Beilagen (act. 35/1-9) und Beilagenverzeichnisse (act. 34/1-4) ein.

E. 1.4

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-25). Da sich die Berufung (vgl. dazu E. 2.1) gegen das Urteil vom 29. August 2018, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Zur Beschwerde (vgl. dazu E. 2.1) gegen die Abweisung des Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege des Mieters ist die Vermieterin mangels Beschwer ebenfalls nicht anzuhören. Die Sache erweist sich als spruchreif. Der Vermieterin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich noch je ein Doppel der Eingaben des Mieters vom 8. und vom 20. September 2018 zuzustellen.

E. 2

Prozessuale Erwägungen

E. 2.1

Sofern der Mieter sich gegen den Entscheid in der Sache wendet, handelt es sich bei seinem Rechtsmittel um eine Berufung, weil das angefochtene Urteil einen Streitwert von mehr als Fr. 10'000.– aufweist (vgl. act. 27 E. 8) und damit

- 6 - gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO berufungsfähig ist. Das Rechtsmittel gegen die Abweisung des Gesuches um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege stellt demgegenüber eine Beschwerde dar (Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 121 ZPO). Der Mieter spricht in seiner Eingabe vom 8. September 2018, welche sich sowohl auf den Entscheid in der Sache als auch auf den Beschluss über die unentgeltliche Rechtspflege bezieht, gesamthaft von einer "Beschwerde" (vgl. act. 28), während er die Eingabe vom 20. September 2018, die sich auf die Hauptsache bezieht, als "Berufung" bezeichnet (act. 32). Diese teilweise ungenauen Bezeichnungen sind jedoch nicht weiter beachtlich, entspricht es doch der ständigen Praxis der Kammer, unrichtig bezeichnete Rechtsmittel ohne Weiteres mit dem richtigen Namen zu versehen und nach den richtigen Regeln zu behandeln. Die vorliegenden Eingaben sind dementsprechend sowohl als Berufung – soweit sie sich gegen den Entscheid in der Sache richten – als auch als Beschwerde – soweit sie sich auf den Beschluss über die unentgeltliche Rechtspflege beziehen – entgegen zu nehmen und sie sind aus Gründen der Vereinfachung im gleichen Verfahren zu behandeln.

E. 2.2

Beide Eingaben wurden innert den jeweils geltenden Fristen von 30 resp. zehn Tagen (vgl. Art. 311 Abs. 1 und Art. 321 Abs. 2 ZPO) rechtzeitig erhoben (vgl. act. 24) und bei der Kammer als zuständiger Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Mieter ist durch die angefochtenen Entscheide auch beschwert und somit zur Erhebung eines Rechtsmittels legitimiert. 2.3.1. Gemäss Art. 311 Abs. 1 und Art. 321 Abs. 1 ZPO sind sowohl Berufung als auch Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 und 26). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen,

- 7 - an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die das Rechtsmittel erhebende Partei muss sich entsprechend mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und im Einzelnen aufzeigen, aus welchen Gründen er nach ihrer Auffassung falsch ist. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ebenfalls ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch ohne Weiteres auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

2.3.2. Der Mieter stellt in seinen Eingaben vom 8. und vom 20. September 2018, abgesehen von einem konkreten Begehren bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen, keine expliziten Anträge (vgl. act. 28 und act. 32). Allerdings kann den Eingaben entnommen werden, dass er mit der Abweisung seiner Klage und der Gutheissung der Widerklage der Vermieterin nicht einverstanden ist und sich ebenfalls gegen die Abweisung seines Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege wehren möchte. Im Hinblick darauf, dass er Laie ist, kann folglich angenommen werden, er verlange die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheides sowie die Gutheissung seiner im vorinstanzlichen Verfahren gestellten Begehren und die Abweisung der Widerklage.

2.3.3. Die Vorinstanz wies den Antrag auf Erstreckung des Mieters ab, weil im Vergleich vom 17. Mai 2017 vereinbart worden sei, eine weitere Erstreckung sei ausgeschlossen, wenn die Vermieterin dem Mieter mindestens zwei Mietvertragsangebote unterbreitet habe, welche verschiedene Kriterien erfüllen würden. Da unbestrittenermassen entsprechende Angebote erfolgt seien, sei eine weitere Erstreckung ausgeschlossen und die übrigen Einwände des Mieters gegen die angebotenen Wohnungen müssten ebenso wie die Kriterien für eine (Zweit-)Erstreckung gemäss Art. 272 Abs. 2 und 3 OR nicht mehr geprüft werden (act. 27 E. 4). Zuzufolge der Abweisung des Erstreckungsbegehrens sei auch das Begehren um Senkung des Mietzinses während der Erstreckungsdauer abzuweisen. Was die Nebenkosten betreffe, so seien bei der Vereinbarung des Mietzinses im Vergleich vom 17. Mai 2017 keine ausgeschieden worden, weshalb

- 8 - die Nebenkosten mit dem Mietzins abgegolten seien. Damit habe der Mieter keinen Anspruch auf eine Erstellung der Nebenkostenabrechnung (act. 27 E. 5). Weil dem Mieter keine weitere Erstreckung gewährt werde, befinde er sich seit dem 1. April 2018 unberechtigterweise im Mietobjekt und sei daher zu verpflichten, dieses gemäss dem Begehren der Vermieterin zu räumen und der Vermieterin zu übergeben. Weil sich die Nutzungsentschädigung für die Zeit ab April 2018 bis zur Rückgabe des Mietobjektes nach dem Mietzins bemesse, sei dem Antrag der Vermieterin zu entsprechen, diese auf Fr. 911.– festzusetzen, zumal die Vermieterin den ursprünglich vereinbarten Mietzins von Fr. 950.– aufgrund der Änderung des Referenzzinssatzes mit amtlichem Formular vom 8. August 2017 auf diesen Betrag gesenkt habe (act. 27 E. 5.4 und 7). Den Antrag um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wies die Vorinstanz schliesslich unter Verweis auf die Erwägungen in der Sache zufolge Aussichtslosigkeit der Klage ab, ohne das Kriterium der Mittellosigkeit genauer zu prüfen (act. 27 E. 6).

2.3.4. In seiner Rechtsschrift vom 8. September 2018 setzt sich der Mieter auch nicht in einer bei Laien hinreichenden Art mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Vielmehr beschränkt er sich auf pauschale Rügen wie etwa, die Vorinstanz habe die bestehenden Ungereimtheiten nicht geprüft (vgl. act. 28 S. 2 und 3), oder er bringt Überlegungen vor, die mit den Ausführungen der Vorinstanz nichts zu tun haben und an den von ihr angegebenen Gründen für den getroffenen Entscheid nichts zu ändern vermögen. So wirft der Mieter der Vorinstanz im

Zusammenhang mit der Erstreckung beispielsweise vor, sie habe seine finanziellen Verhältnisse nicht gewürdigt. Weiter macht er Ausführungen genereller Art zu Suchbemühungen sowie den entsprechenden Kosten und erwähnt bezüglich seines zweiten Rechtsbegehrens angebliche Mängel (vgl. act. 28 S. 2). Auch hinsichtlich des Antrages zur unentgeltlichen Rechtspflege verhält es sich nicht anders. Der Mieter verzichtet explizit auf eine Begründung und verweist lediglich auf mit seiner Beschwerde eingereichte Belege, welche seine finanziellen Verhältnisse darlegen würden (vgl. act. 28 S. 3). Abgesehen davon, dass der blosser Hinweis auf Beilagen ohne nähere Erläuterungen dazu keine ausreichende Begründung darstellt, äussert sich der Mieter auch in keiner Weise zum eigentlichen Grund für die Abweisung seines Gesuches, der

- 9 - Aussichtslosigkeit. Auf die in der Eingabe vom 8. September 2018 erhobene Beschwerde ist mangels ausreichender Begründung nicht einzutreten, und ebenso ist auf die Berufung, soweit sie in dieser Eingabe begründet werden sollte, nicht einzutreten. 2.3.5. Die Eingabe vom 20. September 2018, mit der die Begründung ergänzt wird, enthält diverse Passagen, die den Anforderungen an eine Begründung nicht genügen. Die entsprechenden Ausführungen beziehen sich nicht auf den angefochtenen Entscheid und zeigen nicht auf, inwiefern er konkret fehlerhaft sein soll. Dies betrifft insbesondere die Erläuterungen des Mieters zur Information durch die Vermieterin über die geplante Sanierung der Wohnsiedlung B._____, zum Baurekurs durch den Mieter und zur erforderlichen sozialen Durchmischung der Mieterschaft, ferner auch die Vorwürfe, die Vorinstanz habe die Verordnung über die Grundsätze der Vermietung nur teilweise berücksichtigt und die Vermieterin habe sich in Bezug auf die Kündigung nicht korrekt bzw. widersprüchlich verhalten (vgl. act. 32 S. 2 f., 8 und 10 f.). Allerdings weist die Eingabe vom 20. September 2018 auch Abschnitte auf, in welchen sich der Mieter mit gewissen Erwägungen des angefochtenen Entscheides auseinandersetzt. Konkret betrifft dies die Ausführungen zu den Wohnungsangeboten und zur Vereinbarung zu den Nebenkosten (vgl. act. 32 S. 4 ff. und 9). Insofern ist auf die Berufung einzutreten und es ist auf die entsprechenden Rügen des Mieters einzugehen.

E. 3

Zur Berufung im Einzelnen

E. 3.1

Zu den fünf ihm von der Vermieterin unterbreiteten Wohnungsangeboten führt der Mieter diverse Gründe auf, weshalb er diese nicht habe akzeptieren können (act. 32 S. 4 ff.). Allerdings bringt er – wie bereits schon vor Vorinstanz – nicht vor, die im Vergleich vom 17. Mai 2017 festgehaltenen Kriterien (1- bis 2- Zimmerwohnung auf dem Gebiet der Stadt Zürich, Badewanne, Mietzins von maximal Fr. 950.– brutto pro Monat), seien nicht erfüllt gewesen. Entsprechend bleibt es bei der Schlussfolgerung der Vorinstanz, zufolge genügender Wohnungsangebote gemäss dem Vergleich vom 17. Mai 2017 sei eine weitere Erstreckung ausgeschlossen.

- 10 - 3.2.1. Der zweite Einwand des Mieters betrifft wie erwähnt die Vereinbarung zu den Nebenkosten im Vergleich vom 17. Mai 2017. Der Mieter stellt sich auf den Standpunkt, an der Verhandlung vom 17. Mai 2017 seien die Nebenkosten nicht behandelt worden und die Vermieterin habe auch keine Abänderungswünsche betreffend den Mietvertrag vorgebracht. Im Vergleich sei einzig der Bruttomietzins festgelegt worden. Er, der Mieter, habe angenommen, die Vermieterin würde ihm weiterhin die Nebenkosten gemäss dem

alten Mietvertrag offen legen. Da der Mietvertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden sei, gelte er während der Erstreckung weiter (act. 32 S. 9). 3.2.2. Dem ist nicht zuzustimmen. So trifft es nicht zu, dass der gekündigte Mietvertrag vom 29. Juni 1993 zwischen den Parteien im Vergleich über die Erstreckung nicht verändert wurde. Der Vergleich bezieht sich nicht auf die ursprüngliche Wohnung, sondern auf die Rochadewohnung an der B. _____ - Strasse 1, für welche ein Mietzins neu festgesetzt wurde (vgl. act. 7/3/1 = act. 19/2). Damit galt der ursprüngliche Vertrag während der Erstreckung in Anwendung von Art. 272c Abs. 2 OR gerade nicht unverändert weiter; abzustellen ist weder darauf noch auf die Vorbringen der Parteien bei der Verhandlung des Vergleiches über die Erstreckung, sondern einzig auf die im Vergleich vom 17. Mai 2017 getroffene Vereinbarung. Hinsichtlich des Mietzinses ist darin folgende Passage enthalten: "Der Mietzins beträgt ab 1. Februar 2017 Fr. 950.– brutto." (act. 7/3/1 = act. 19/2). Nebenkosten werden nirgends erwähnt. Auch der Mieter ist in Übereinstimmung mit dem Wortlaut der Ansicht, bei den Fr. 950.– handle es sich um den Bruttomietzins. Nebenkosten gelten daher gerade nicht als ausgeschieden, hätte doch ansonsten der Nettomietzins festgesetzt und gestützt auf Art. 257a Abs. 2 OR auch bestimmt werden müssen, welche Nebenkosten der Mieter zusätzlich übernehmen muss. Es ist folglich der Vorinstanz zuzustimmen, dass keine Tragung von Nebenkosten durch den Mieter zusätzlich zum vereinbarten Mietzins von Fr. 950.– vereinbart wurde. Entsprechend ist es auch richtig, dass der Mieter keinen Anspruch auf eine Nebenkostenabrechnung hat. Dass der Mieter angenommen haben mag, er werde eine solche erhalten, ändert am Gesagten nichts.

- 11 -

E. 3.3

Die übrigen Rügen des Mieters in seinen Eingaben vom 8. und 20. September 2018 gehen wie dargelegt an der Sache vorbei und vermögen am angefochtenen Entscheid nichts zu ändern. Selbst wenn darauf eingetreten würde, würden diese Vorwürfe folglich nicht zu einer Gutheissung der Berufung und der Beschwerde führen. Zusammenfassend sind die Rechtsmittel des Mieters abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 4

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte und Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel von act. 28 und act. 32, sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

- 12 -

E. 6

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

- 13 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich in der Hauptsache um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw C. Funck versandt am:

E. 9

Oktober 2018

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