

# ZH\_OBERGERICHT RU170039 vom 20. Juli 2017

ZH Obergericht, 2017-07-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_RU170039](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU170039)

FR: ZH\_OBERGERICHT RU170039 du 20 juillet 2017

IT: ZH\_OBERGERICHT RU170039 del 20 luglio 2017

## Erwägungen

### E. 1

Die Parteien standen sich vor der Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen in einem Kündigungsschutzverfahren gegenüber. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Mai 2016 schlossen sie einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, in dem sie die Anerkennung der Gültigkeit der Kündigung vom 17. Februar 2016 durch die Mieterin sowie eine einmalige und definitive Mieterstreckung um ein Jahr bis am 30. Juni 2017 vereinbarten (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 3). Nachdem innert Frist kein Widerruf eingegangen war, wurde das Verfahren mit Beschluss vom 18. Mai 2016 als durch Vergleich erledigt abgeschrieben (vgl. act. 4/14).

### E. 2

Am 13. April 2017 machte die Mieterin (Revisionsklägerin und hiesige Beschwerdeführerin) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen ein Revisionsbegehren anhängig, beantragte die Aufhebung des Vergleichs, die Gewährung einer maximalen Mieterstreckung sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1 S. 2). Sowohl das Begehren um aufschiebende Wirkung als auch um Revision wurden von der Vorinstanz mit Beschluss vom 16. Juni 2017 abgewiesen (act. 12 = act. 15 = act. 17).

### E. 3

Gegen diesen Beschluss erhob die Mieterin mit am 27. Juni 2017 rechtzeitig dem Obergericht überbrachter Eingabe Beschwerde (act. 16, act. 13/1). Im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahren ist sie nicht mehr rechtsanwaltlich vertreten, sondern reichte ihre Rechtsmittelschrift selbst und eigenhändig geschrieben im Doppel ein. Im Original der Rechtsmittelschrift fehlte die letzte vierte Seite mit der Unterschrift der Beschwerdeführerin. Daher wurde ihr mit Verfügung vom 30. Juni 2017 unter Säumnisandrohung eine Nachfrist angesetzt, um dem Gericht eine unterzeichnete Beschwerdeschrift einzureichen. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Rechtsmittelverfahren angesetzt (act. 18). Mit Eingabe vom 7. Juli 2017 (Eingangsdatum) reichte die Beschwerdeführerin der Kammer die fehlende vierte Seite im Original

- 3 - sowie einen "Nachtrag" zu ihrer Beschwerdeschrift ein (act. 16, act. 20). Sodann legte sie einen Nachweis über ihre finanziellen Verhältnisse ins Recht und stellte sinngemäss den Antrag auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 21, act. 22/1-2).

### E. 4

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-13). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort von den Vermietern (Revisionsbeklagte und hiesige Beschwerdegegner) kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die

Sache erweist sich als spruchreif.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin führt zunächst aus, dass sie den anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Mai 2016 präsentierten Vergleichsvorschlag für nicht hinnehmbar gehalten und den Vergleich nicht selbst unterschrieben habe. Daher sei dieser nicht rechtsgültig (act. 16 S. 2).

#### **E. 4.2**

Bei diesem Vorbringen handelt es sich um eine Tatsachenbehauptung, die von der Beschwerdeführerin bzw. ihrem Rechtsanwalt, dessen Handlungen ihr anzurechnen sind, im vorinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht wurde. Ein solches Novum ist im Beschwerdeverfahren wie erwähnt nicht zulässig; das bedeutet, dass die Beschwerdeführerin diese Argumentation im Rechtsmittelverfahren nicht mehr vorbringen kann. Immerhin ist anzumerken, dass aus den beigezogenen Akten zwar erkennbar ist, dass der Vergleich nicht von der Beschwerdeführerin selbst, sondern von einem Vertreter unterzeichnet wurde (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 3). Vom Schriftbild her dürfte es sich dabei um Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_ handeln, der die Beschwerdeführerin bereits im Schlichtungsverfahren

- 6 - ren anwaltlich vertreten und sie nebst einer Frau D. \_\_\_\_\_ an die Verhandlung vom 2. Mai 2016 begleitet hat (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 1; vgl. ausserdem die Unterschrift in act. 4/1 S. 10 und act. 1 S. 9). Die Vollmacht, welche die Beschwerdeführerin Rechtsanwalt Y. \_\_\_\_\_ erteilt hatte, lautet auf "alle Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten" (act. 4/2), was den Abschluss eines Vergleiches umfasst. Daher mag die Unterzeichnung des Vergleichs durch den Rechtsvertreter statt durch die Partei selbst vielleicht etwas ungewöhnlich anmuten, ist aber durchaus zulässig und bindet die Beschwerdeführerin.

#### **E. 4.3**

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Dringlichkeit ihres Auszugs durch das später durch die Beschwerdegegner zurückgezogene Bauge- such infrage gestellt sei. Sie sei auf günstigen Wohnraum angewiesen und froh um ihre gegenwärtige Wohnsituation, die ihr genügend Platz für ihre Bibliothek biete und das tägliche Violineüben erlaube (act. 16 S. 1 f.). Auch hänge sie an der Lage des Hauses nahe einer grossen landwirtschaftlich genutzten Wiese. Sie schaue auf die Tiere, die hier lebten, und kämpfe um die Erhaltung dieses Wohn- raums. Da sie mehrmals die zu hohen Nebenkosten kritisiert habe, vermute sie, dass die Kündigung durch die Beschwerdegegner eine Rachekündigung sei (act. 16 S. 1 hinten). Sie habe eine Mietzinsreduktion um mindestens Fr. 50.– ver- langt, weil sie die Waschküche nur noch an zwei Tagen pro Woche habe benö- tigen dürfen. Diese Ermässigung sei ihr aber verweigert worden (act. 16 S. 2). Schliesslich seien ihr mehrere Gegenstände entwendet worden, weswegen sie die Polizei eingeschaltet habe (act. 16 S. 2 hinten ff.). Aufgrund all dieser Unzu- länglichkeiten betrachte sie die Kündigung als missbräuchlich und bitte um eine Erstreckung um drei Jahre (act. 16 S. 4). Zudem ersuche sie darum, den Be- schwerdegegnern die Anweisung zu erteilen, dass der Wasorraum für sie und die Nachbarin gleichermassen zugänglich bleibe oder es alternativ bei den beiden Waschtagen zu belassen, dafür unter Berücksichtigung einer Mietzinsreduktion um Fr. 50.– (act. 16 S. 4). In ihrem Nachtrag weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sie seit dem Tag nach Einreichung ihrer Beschwerde

bis am 3. Juli 2017 nur noch kalt habe duschen können. Es sei stossend, dass sie die Heizkörper nicht selbst regulieren könne, was dazu führe, dass sie immer viel zu hohe Heizkosten habe. Die Kündigung stehe ihrer Meinung nach wie erwähnt im Zusammenhang mit der Bemängelung dieser zu hohen Nebenkosten (act. 20).

#### **E. 4.4**

Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Im Rahmen der Begründung muss die Beschwerdeführende Partei darlegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Sie hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa FREIBURGHAUS/AFHELDT, a.a.O., Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Wenigstens in den Grundzügen muss jedoch erkennbar sein, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz in den Augen der Beschwerdeführenden Partei nicht korrekt sind. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1).

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den Überlegungen und der Argumentation der Vorinstanz mit keinem Wort auseinander. Sie zeigt nicht auf, weshalb entgegen der vorinstanzlichen Annahme ein Revisionsgrund gegeben sein sollte. Daher kann auf die Beschwerde insoweit nicht eingetreten werden.

#### **E. 4.6**

Die Beschwerdeführerin macht dafür sinngemäss geltend, die Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben (Art. 271 OR) und verlangt eine Erstreckung der Mietdauer (Art. 272 OR). Diese Begehren hätte sie innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde stellen müssen (Art. 273 OR). Es kann darauf nicht mehr eingegangen werden.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit mangels Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid überhaupt darauf einzutreten ist.

- 8 - IV.

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