

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG170022-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-  
richtsschreiberin MLaw J. Nagel

## Urteil vom 3. Januar 2018

in Sachen

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

Kläger und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 3. November 2017  
(MF170004)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- " 1. Die Kündigung vom 13. Dezember 2016 per 31. März 2017 sei als missbräuchlich zu bezeichnen;
2. eventualiter sei das Mietverhältnis um drei Jahre, das heisst bis zum 31. März 2020 zu erstrecken unter Gewährung des monatlichen Auszugsrechts auf das Ende jeden Monats;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt zu Lasten der Beklagten."

**Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 3. November 2017:**

(act. 55 S. 14)

1. In Abweisung von Ziffer 1 des Rechtsbegehrens wird die Kündigung vom 13. Dezember 2016 per 31. März 2017 für wirksam und gültig erklärt.
2. In teilweiser Gutheissung von Rechtsbegehren Ziffer 2 wird das Mietverhältnis einmalig und definitiv erstreckt bis zum 31. Dezember 2017.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:
- |     |          |                                 |
|-----|----------|---------------------------------|
| Fr. | 2'250.00 | ; die weiteren Kosten betragen: |
| Fr. | 0.00     | Barauslagen                     |
| Fr. | 2'250.00 | Kosten total                    |
4. Die Kosten werden zu 7/8 dem Kläger und zu 1/8 der Beklagten auferlegt und vom Kläger unter Verrechnung seines Kostenvorschusses von Fr. 2'250.– bezogen. Der Kläger wird für berechtigt erklärt, den Anteil der Beklagten von dieser zu fordern.
5. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'500.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 6./7. Mitteilungen und Rechtsmittelbelehrung.

### **Berufungsanträge:**

(act. 56 S. 2)

- "1. In Abänderung des angefochtenen Urteils sei festzustellen, dass die Kündigung vom 13. Dezember 2016 per 31. März 2017 unwirksam und ungültig ist;
2. In Abänderung des angefochtenen Urteils sei eventualiter festzustellen, dass die Kündigung missbräuchlich ist;
3. In Abänderung des angefochtenen Urteils sei subeventualiter das Mietverhältnis um drei Jahre zu erstrecken, d.h. bis zum 31. März 2020, unter Gewährung des vorzeitigen Auszugsrechts auf das Ende jeden Monats, wenn dies der Beklagten mindestens einen Monat im Voraus mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt wird;
4. Alles unter ausgangsgemässer Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beklagten."

### **Erwägungen:**

#### I.

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

#### 1. Sachverhalt

1.1. Der Kläger und Berufungskläger ist Mieter (nachfolgend Mieter) und die Beklagte und Berufungsbeklagte ist Vermieterin (nachfolgend Vermieterin) der 1-Zimmerwohnung Nr. ... im EG rechts an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich. Der monatliche Bruttomietzins beträgt Fr. 556.– (act. 2/2). Mietbeginn war der 15. Dezember 2001 und die Wohnung ist mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündbar auf Ende März, Juni und September (act. 20/1).

1.2. Ab Mai 2003 wurde der Mieter durch die Vermieterin mehrfach aufgefordert, die von ihm im allgemeinen Teil des Kellers gelagerten Gegenstände zu entfernen sowie seinen Gartensitzplatz aufzuräumen (act. 20/3; act. 20/4; act. 20/5; act. 20/7; act. 20/9; act. 20/12; act. 20/13; act. 20/19). Mit Einschreiben vom 4. Juli 2013 (act. 20/8), vom 9. Dezember 2015 (act. 20/10) und vom 15. April 2016

(act. 20/13) teilte die Vermieterin dem Mieter mit, er sei der jeweils letzten Aufforderung nicht nachgekommen, weshalb ihm eine letzte Frist gesetzt werde, um den ordnungsgemässen Zustand herzustellen, ansonsten das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin beendet werde. Am 8. September 2016 teilte die Vermieterin dem Mieter erneut mit, er sei den wiederholten Aufforderungen, Ordnung auf dem Gartensitzplatz und in der Umgebung zu halten, nicht nachgekommen. Sie wies ihn darauf hin, die Unterstützung beim Geriatriischen Dienst der Stadt Zürich angefordert zu haben. Die Vermieterin hoffe, dass mit Unterstützung der Beratungsstelle eine Lösung gefunden werden könne, ansonsten die Wohnung auf den nächst möglichen Termin gekündigt werde (act. 20/19). Mit Einschreiben vom 9. Dezember 2016 teilte die Vermieterin dem Mieter den Ausschluss aus der Genossenschaft mit (act. 18/1 = act. 20/21). Anschliessend kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit Formularanzeige vom 13. Dezember 2016 auf den 31. März 2017 (act. 20/22).

Für weitere Einzelheiten zum Schriftenwechsel zwischen den Parteien kann auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 55 S. 2 ff. E. 1.1.-1.22).

## 2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 22. Dezember 2016 focht der Mieter die Kündigung fristgerecht bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 22. Februar 2017 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, weshalb die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitete. Da der Mieter den Urteilsvorschlag ablehnte, wurde ihm mit Beschluss vom 10. März 2017 die Klagebewilligung erteilt (act. 4).

2.2. Am 21. April 2017 gelangte der Mieter an das Mietgericht Zürich und stellte ein Gesuch um Gewährung der unentgeltliche Prozessführung und Rechtsverbeiständung durch Rechtsanwältin lic. iur. X1.\_\_\_\_ (act. 1). Das Gesuch wurde abgewiesen und dem Mieter Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 6), welcher innert Frist einging (act. 9). Am 5. Juli 2017 wurde die Hauptverhandlung durchgeführt, anlässlich welcher die Parteien je zwei Vorträge erstatte-

ten und informelle Vergleichsgespräche führten (Prot. S. 4 ff.). Die Vergleichsgespräche wurden aussergerichtlich weitergeführt (Prot. S. 34). Mit Eingabe vom 13. Juli 2017 teilte die Rechtsvertreterin des Mieters mit, dass keine Einigung habe erzielt werden können und sie den Mieter nicht mehr vertrete (act. 22). Gleichentags liess der Mieter dem Gericht unaufgefordert eine Eingabe mit diversen Beilagen zukommen (act. 23 und act. 25/1-11). Zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs wurden die Parteien auf den 18. Oktober 2017 vorgeladen (act. 28; act. 34). Mit Schreiben vom 6. Oktober 2017 teilte die Vermieterin mit, auf eine Stellungnahme zur Eingabe des Mieters zu verzichten, wenn keine weitere Verhandlung stattfinde (act. 36). Am 16. Oktober 2017 reichte der Mieter eine teilweise verbesserte Eingabe mit Beilagen ein (act. 36; act. 44). Diese wurde mit Verfügung vom 17. Oktober 2017 aus dem Recht gewiesen. Die Ladung für die Verhandlung vom 18. Oktober 2017 wurde abgenommen und die Sache für spruchreif erklärt (act. 46). Mit Eingabe vom 27. Oktober 2017 forderte der Mieter das Gericht auf, ihm wegen seines Unvermögens einen Rechtsbeistand zu bestellen (act. 48). Mit Verfügung und Urteil vom 3. November 2017 wurden sowohl dieses Gesuch als auch die Klage abgewiesen (act. 51 = act. 56, fortan act. 56).

2.3. Der Entscheid wurde dem Mieter am 7. November 2017 zugestellt (act. 52). Mit Eingabe vom 6. Dezember 2017 erhob er dagegen fristgerecht Berufung (act. 56). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-53). Das Verfahren ist spruchreif. Eine Berufungsantwort (Art. 312 ZPO) ist nicht einzuholen. Der Vermieterin ist zusammen mit dem Entscheid das Doppel von act. 56 zur Kenntnisnahme zuzustellen.

## II.

### (Rechtliche Vorbemerkungen)

1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Im Anfechtungs- und Kündigungsschutzverfahren bestimmt sich der Streitwert nach dem Bruttomietzins ab

Eingang des Rechtsmittels bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist (vgl. PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Online-Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 44; BGE 119 II 147 E. 1). Wird die Kündigung – wie vorliegend – vom Mieter angefochten, entspricht der Streitwert dementsprechend mindestens der dreifachen Jahresmiete. Der Bruttojahresmietzins beträgt vorliegend Fr. 6'672.– (act. 2/2), womit der Streitwert der Berufung ohne Weiteres gegeben ist.

2. Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgericht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz sowie eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. zum Ganzen etwa HUNGERBÜHLER/BUCHER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 29-31, N 36-39 und N 44; ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011 = ZR 110/2011 Nr. 80 S. 246 f.; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 f., jeweils mit zahlreichen Verweisen, sowie BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Die Begründung muss vielmehr dergestalt sein, dass die Berufungsinstanz sie ohne weiteres verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Akten, auf welche die Kritik abstützt, genau bezeichnet werden (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Dies gilt auch in Verfahren, in welchen das Gericht den Sachverhalt – wie hier (Art. 243 Abs. 2 lit. c und Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO) – von Amtes wegen

festzustellen hat und trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen (vgl. OGer ZH LF140026 vom 13. Mai 2014, E. 5 m.w.H.). Fehlt eine hinreichende Begründung, tritt die Berufungsinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein. Wird von der Berufung führenden Partei hingegen eine genügende Beanstandung vorgebracht, so wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und prüft sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt – sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1 m.w.H. sowie ZR 110/2011 Nr. 80). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden, und zwar auch in Verfahren, die erstinstanzlich der Untersuchungsmaxime unterstehen (vgl. dazu auch BGE 138 III 625 = Pra 102 (2013) Nr. 26). Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sich die Berufungsinstanz auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

### III.

(Zur Berufung im Einzelnen)

#### 1. Unwirksamkeit aufgrund des genossenschaftlichen Verhältnisses

1.1. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist die Gültigkeit der von der Vermieterin auf amtlich genehmigtem Formular vom 13. Dezember 2016 per 31. März 2017 ausgesprochenen ordentlichen Kündigung (act. 18/22). Dabei ist grundsätzlich unbestritten, dass die mietrechtlichen Frist- und Formerfordernisse eingehalten wurden. Umstritten ist indes zunächst, ob eine gegenüber einem Genossenschaftsmitglied ausgesprochene Kündigung vor rechtskräftigem Abschluss des Ausschlussverfahrens gültig ist.

1.2. Der Mieter brachte vorinstanzlich im Wesentlichen vor, dass eine gegenüber einem Genossenschaftsmitglied ausgesprochene (mietrechtliche) Kündigung nur gültig sei, wenn zuvor das genossenschaftsrechtliche Ausschlussverfahren rechtskräftig abgeschlossen sei. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Ausnahmsweise könne eine Kündigung vor Abschluss des Ausschlussverfahrens ausgespro-

chen werden, sofern die Statuten oder ein Gerichtsentscheid der Beschwerde im Anschlussverfahren die aufschiebende Wirkung entziehen würden. Auch dies sei vorliegend nicht der Fall (act. 55 S. 10 E. 3.2.1.).

1.3. Die Vorinstanz führte dazu zusammengefasst aus, es liege ein nicht zusammengesetztes Rechtsverhältnis vor. Dies ergebe sich insbesondere aus den Statuten der Beklagten, wo in Art. 2a festgehalten worden sei, die Vermietung erfolge "im Allgemeinen" nur an Genossenschafter. Das bedeute, die Rechtsstellung des Genossenschafters und des Mieters könne auseinanderfallen. Gegenteiliges ergebe sich weder aus dem Mietvertrag, noch werde es seitens der Parteien begründet geltend gemacht. Somit sei lediglich ein Grund erforderlich, der sowohl den Ausschluss aus der Genossenschaft wie auch eine Kündigung zu rechtfertigen vermöge. Hingegen sei nicht erforderlich, dass das genossenschaftliche Ausschlussverfahren rechtskräftig abgeschlossen sei. Aus den Statuten gehe sodann klar hervor, dass ein hängiges genossenschaftliches Ausschlussverfahren keine aufschiebende Wirkung für das gerichtliche mietrechtliche Kündigungsschutzverfahren habe (act. 55 S. 12 E. 3.2.3.).

1.4.1. Dagegen wendet der Mieter zunächst ein, die Vorinstanz habe die Formulierung in den Statuten falsch gewürdigt. Die Vorinstanz schliesse aus der Formulierung, die Vermietung erfolge "im Allgemeinen" nur an Genossenschafter, dass die Rechtsstellung des Genossenschafters und des Mieters auseinanderfalle. Diese Würdigung stelle einen Umkehrschluss der Formulierung "im Allgemeinen" dar. In Art. 2a werde explizit darauf Bezug genommen, es sollten den "Mitgliedern" moderne, freundliche und gesunde Mietwohnungen verschafft werden. Werde nun nach dem gleichen Grundsatz mit dem Umkehrschluss argumentiert, würde dieser Zweck den Mietern, die nicht Mitglieder in der Genossenschaft seien, eben genau nicht angedacht. Die Statuten dienten aber nicht dazu, je nach gewünschter Auslegung, die Mitglieder auszuspielen. Im vorliegenden Fall spreche der Zweck eindeutig die Mitglieder an und nicht anderslautende Personen. Entsprechend liege ein zusammengesetztes Rechtsverhältnis vor (act. 56 S. 6 f. RZ. 4).



1.4.2. Die Wohngenossenschaft und ihre Genossenschaftsmieter sind durch zwei Rechtsverhältnisse verbunden. Einerseits besteht das körperschaftliche Verhältnis, das durch die Aufnahme der Genossenschaftsmieter in die Genossenschaft entsteht (Art. 839 OR). Andererseits liegt ein individuelles Schuldverhältnis vor, das aus dem Abschluss eines Mietvertrags zwischen der Genossenschaft und dem Genossenschaftsmieter resultiert (BGE 136 III 65 E. 2.2 S. 68 mit Hinweis). Die Parteien können diese beiden Rechtsverhältnisse im Rahmen ihrer Parteiautonomie so miteinander verknüpfen, dass das eine nicht ohne das andere fortbestehen kann. Es genügt dann eine Willenserklärung, um beide Verhältnisse zu beenden. Eine solche Verbindung der Rechtsverhältnisse kann sich beispielsweise aus den Statuten der Wohnbaugenossenschaft ergeben (BGer 4A\_247/2015, vom 6. Oktober 2015, E. 3.1.).

1.4.3. Die Vorinstanz stellte auf Art. 2a der Statuten ab, wonach die Vermietung der Genossenschaftswohnungen "im Allgemeinen nur an Genossenschafter" erfolgt (act. 55 S. 12 E. 3.2.3.; act. 18/26 = act. 59/3). Zu Recht leitete sie daraus ab, die Rechtsstellung des Genossenschafters und des Mieters könne auseinanderfallen. Grundsätzlich steht zwar eine Vermietung an Mitglieder der Genossenschaft im Vordergrund, eine Vermietung an Nichtmitglieder ist aber nicht ausgeschlossen, ansonsten auf die Worte "im Allgemeinen" verzichtet worden wäre. Dass Genossenschaftlerstellung und Mieterstellung auseinanderfallen können, zeigt sich auch daraus, dass weder der Eintritt noch der Verlust der Genossenschaftsmitgliedschaft an ein Mietverhältnis gebunden sind (act. 59/3 Art. 3 und Art. 4). Der Erwerb der Anteilscheine verschafft denn auch keinen Anspruch, eine bestimmte Wohnung mieten zu können (vgl. act. 59/3 Art. 3). Schliesslich implizieren die Formulierungen in Art. 5 und Art. 7 der Statuten der Vermieterin, dass es möglich ist, nur Genossenschafter und nicht gleichzeitig auch Mieter zu sein (act. 59/3 Art. 5: "Wurde die Mitgliedschaft in Zusammenhang mit der Miete einer Wohnung erworben [...]"; act. 59/3 Art. 7: "sofern ein solches [Mietverhältnis] besteht [...]"). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zum Schluss kam, es liege kein zusammengesetztes Rechtsverhältnis vor.

Daran vermag auch der Einwand des Mieters, der Zweck der Genossenschaft spreche eindeutig die Mitglieder an, nichts zu ändern. Nach der gesetzlichen Definition hat die Genossenschaft als Hauptzweck, in gemeinsamer Selbsthilfe bestimmte wirtschaftliche Interessen ihrer Mitglieder zu fördern oder zu sichern (Art. 828 Abs. 1 OR). Der Zweck einer Genossenschaft bezieht sich damit begriffsnotwendig auf ihre Mitglieder. Folglich ist nicht ersichtlich, was der Mieter aus der Formulierung, "die Genossenschaft bezwecke, ihren Mitgliedern moderne, freundliche und gesunde Mietwohnungen zu verschaffen", zu seinen Gunsten ableiten will (act. 56 S. 6 RZ. 4). Insbesondere geht daraus nicht hervor, in welchem Verhältnis Mietvertrag und Mitgliedschaft in der Genossenschaft zueinander stehen.

1.5.1. Der Mieter wendet weiter ein, aus dem Schreiben vom 9. Dezember 2016 ergebe sich, dass der Ausschluss aufgrund von Verstössen gegen die Hausordnung erfolgt sei. Ebenfalls würden die Schreiben vom 13. Juni, 5. Juli sowie 16. August 2016 erwähnt. In dieser Korrespondenz werde dauernd von der Kündigung des Mietverhältnisses gesprochen. Damit sei der Ausschluss unter klarer Bezugnahme auf das Mietverhältnis erfolgt. Die Gegenpartei habe vorliegend selber die Grundlage für das zusammengesetzte Rechtsverhältnis geliefert. Entsprechend sei das gesellschaftsrechtliche Verfahren nicht rechtskräftig abgeschlossen, weshalb die Kündigung nicht gültig sei (act. 56 S. 7 f. RZ 5).

1.5.2. Ein zusammengesetztes Rechtsverhältnis liegt vor, wenn verschiedene Parteivereinbarungen nicht als selbstständige Verträge nebeneinander stehen, sondern nach dem Willen der Parteien miteinander verknüpft und voneinander abhängig sind (BGE 139 III 49 E. 3.3.). Allein der Umstand, dass neben dem Genossenschaftsverhältnis ein Mietverhältnis besteht, begründet indessen noch keine entsprechende Verknüpfung (BGE 134 III 159 E. 5.2.3.). Dazu bedarf es vielmehr einer spezifischen Vereinbarung der Parteien (BGE 136 III 65 E. 2.4.1, BGER 4A.247/2015, vom 6. Oktober 2015, E. 3.1.). Eine solche ergibt sich hier weder aus den Statuten (siehe hiervor E. III. 1.4.3.) noch aus dem Mietvertrag (act. 59/4). Es ist zutreffend, dass im Schreiben zum Ausschluss des Mieters aus der Genossenschaft auf das Mietverhältnis Bezug genommen wird (act. 20/21).

Der Mieter verkennt aber, dass im Stadium der Auflösung der Rechtsverhältnisse eine gewisse Überschneidung wegen der Übereinstimmung der Ziele vorliegt. Wer einer Wohngenossenschaft beitrifft, tut dies in der Regel, um in den Genuss einer Wohnung zu kommen, und die Genossenschaft selbst hat zum Zweck, ihren Mitgliedern Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die einseitige Auflösung des Mietvertrags durch die Wohngenossenschaft hat zur Folge, dass dem Genossenschaftsmieter die Nutzung der Wohnung gegen seinen Willen entzogen wird und dadurch zumindest sein Hauptinteresse an der Mitgliedschaft in der Genossenschaft gegenstandslos wird. Dem wird dadurch Rechnung getragen, dass dem Mieter grundsätzlich nicht aus einem Grund gekündigt werden kann, der nicht auch den Ausschluss aus der Gesellschaft erlauben würde (BGE 136 III 35 E. 2.4.2. m.w.H.). Liegt folglich ein Kündigungsgrund vor, ist in der Regel gleichzeitig ein Ausschlussstatbestand erfüllt. Vorliegend sehen die Statuten der Vermieterin vor, ein Mitglied könne jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es in irgendeiner Weise die Interessen der Genossenschaft schädigt, gefährdet oder die Hausordnung wiederholt verletzt (act. 59/3 Art. 7 b). Da der Ausschluss aufgrund von Verstössen gegen die Hausordnung erfolgte, musste die Vermieterin zwangsläufig im Schreiben vom 9. Dezember 2016 auf das Mietverhältnis Bezug nehmen. Daraus lässt sich jedoch nicht schliessen, es liege – gemäss übereinstimmender Willenserklärung – ein zusammengesetztes Rechtsverhältnis vor. Vielmehr ist bezeichnend, dass Mietverhältnis und Genossenschaftsverhältnis je mit separatem Schreiben – und eben nicht mit einer einzigen Willenserklärung, wie es bei einem zusammengesetzten Rechtsverhältnis der Fall wäre – aufgelöst wurden.

1.6. Im Übrigen ist ohnehin nicht ersichtlich, was der Mieter aus dem Vorliegen eines zusammengesetzten Rechtsverhältnisses zu seinen Gunsten abzuleiten versucht. Er behauptet, das Vorliegen eines zusammengesetzten Rechtsverhältnisses führe dazu, dass das gesellschaftsrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen und deshalb auch die Kündigung nicht gültig sei. Soweit er damit geltend machen will, es bedürfe vor der Kündigung eines rechtskräftigen Ausschlusses des Mieters aus der Genossenschaft, verkennt er, dass ein zusammengesetztes Rechtsverhältnis als Einheit aufgefasst wird. Es soll verhindert

werden, dass die einzelnen Vertragsbestandteile ein unterschiedliches rechtliches Schicksal trifft (BGE 139 III 49, E. 3.3.). Dies hat zur Folge, dass eine einzige Willensäusserung genügen würde, um sowohl das Miet- als auch das Genossenschaftsverhältnis aufzulösen. Die Anfechtung der Auflösung auf dem Rechtsweg würde dann ebenfalls in einem einzigen – und nicht in zwei aufeinander folgenden – Verfahren erfolgen und anschliessend würde auch nur ein Urteil ergehen (BGE 139 III 49 E. 3.3.). Ein rechtskräftiger Ausschluss des Mieters aus der Genossenschaft vor der Kündigung ist bei einem zusammengesetzten Rechtsverhältnis also nicht erforderlich.

1.7. Schliesslich beanstandet der Mieter, der Sachverhalt anlässlich der Generalversammlung sei falsch festgehalten worden, was zu einem negativen Abschlussergebnis beigetragen habe (act. 56 S. 6 ff. RZ 6). Der Mieter legt weder dar, welche vorinstanzlichen Erwägungen deshalb fehlerhaft sein sollen, noch zeigt er auf, inwiefern sich sein Einwand auf die Gültigkeit der Kündigung auswirkt. Damit genügt er den Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht (siehe hiervor II. 2), weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen.

1.8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht davon ausging, es liege kein zusammengesetztes Rechtsverhältnis vor. Folglich können Miet- und Genossenschaftsverhältnis unabhängig voneinander beendet werden. Insbesondere ist nicht erforderlich, dass das genossenschaftliche Ausschlussverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist (vgl. BGE 136 III 65 E. 2.4.2.).

## 2. Missbräuchlichkeit der Kündigung

2.1. Die Vorinstanz hat die rechtlichen Grundlagen der Anfechtbarkeit einer ordentlichen Kündigung zutreffend wiedergegeben (act. 55 S. 12 E. 3.3.1.). Um Wiederholungen zu vermeiden, kann darauf verwiesen werden. Es sei jedoch nochmals betont, dass die ordentliche Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine grundsätzlich jederzeit möglich ist, ohne dass ein besonderer Kündigungsgrund vorliegen muss (Art. 266a Abs. 1 OR). Anfechtbar ist eine (frist- und formgerechte) ordentliche Kündigung daher nur, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben

verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Als treuwidrig gilt eine Kündigung, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1. m.w.H.).

## *2.2. Missbräuchlichkeit aufgrund widersprüchlichen Verhaltens*

2.2.1. Der Mieter brachte im vorinstanzlichen Verfahren zusammengefasst vor, die Kündigung sei aufgrund widersprüchlichen Verhaltens der Vermieterin unzulässig. Die Vermieterin habe ständig neue Vorwürfe erhoben, Konsequenzen seien während neun Monaten aber keine gefolgt. Somit habe er davon ausgehen können, seine Bemühungen, welche er zwischendurch immer wieder unternommen habe, hätten den Ansprüchen der Vermieterin genügt. Sein Garten sei im Zeitpunkt der Kündigung tadellos aufgeräumt gewesen und die sich im Keller befindenden Gegenstände seien ordentlich gestapelt gewesen. Den Anhänger habe er aus dem Garten genommen und an die Seitenwand der Liegenschaft gestellt. Offenbar sei das nicht das, was sich die Vermieterin vorgestellt habe. Er habe aber reagiert und danach seien keine weiteren Reaktionen seitens der Vermieterin mehr erfolgt. Wenn dies schon zehn Jahre so gehe, unterstreiche das, dass er nicht habe merken können, seine Bemühungen würden nicht ausreichen. Es werde geschätzt, dass die Beklagte mit der Kündigung lange zugewartet habe. Wenn aber so lange zugewartet und nichts unternommen werde, dann sei es ein treuwidriges, missbräuchliches Verhalten, wenn plötzlich die Haltung geändert werde (act. 55 S. 14 f. E. 3.3.2.1.).

2.2.2. Die Vorinstanz erwog dazu, es sei unbestritten geblieben, dass der Mieter seit dem 19. Mai 2003 zehn Mal wegen Unordnung auf dem Gartensitzplatz und wegen Gegenständen, die er im allgemeinen Teil des Kellers lagerte, abgemahnt worden sei. Zudem habe der Mieter in seinem Schreiben an die Vermieterin selber eingeräumt, auf dem Gartensitzplatz Sachen gelagert zu haben und gleichzeitig noch eine Erklärung dafür abgegeben, weshalb er die Sachen nicht bzw. nicht sofort entfernen könne. Er habe die Hausordnung verletzt, indem er einen Anhänger auf seinen Gartensitzplatz gestellt habe. Diese Verletzung habe in der Folge andauert, da der Mieter der Aufforderung, den Anhänger zu

entfernen, erst nach rund fünf Monaten nachgekommen sei. Gleich verhalte es sich mit den anderen auf dem Gartensitzplatz gelagerten Gegenständen. Auch bezüglich des Kellers bestreite der Mieter nicht, dort Sachen gelagert zu haben. Dass die Vermieterin jeweils nicht sofort wieder reagiert habe, als der Mieter auch nach Ablauf der zweiten Frist mit Kündigungsandrohung keine vollständige Ordnung auf dem Gartensitzplatz hergestellt habe, dürfe sich nicht zu ihren Ungunsten auswirken. Auch wenn teilweise lange Zeitabschnitte verstrichen seien, habe die Vermieterin den Mieter seit 2003 insgesamt zehn Mal aufgefordert, Ordnung auf dem Gartensitzplatz zu halten bzw. seine Gegenstände aus den allgemeinen Kellerräumlichkeiten zu entfernen. Angesichts dessen, dass der Mieter die Hausordnung wiederholt verletzt habe, sei ein missbräuchliches im Sinne eines widersprüchlichen Verhaltens zu verneinen (act. 55 S. 17 ff. E. 3.3.2.2.).

2.2.3. Der Mieter räumt in der Berufungsschrift ein, es sei korrekt, dass er diverse Gegenstände auf dem Gartensitzplatz gelagert habe. Bis ins aktuelle Jahr 2017 ergebe sich aber, wenn überhaupt, einmal pro Jahr eine Unordentlichkeit auf dem Balkon. Die Schreiben der Vermieterin würden zurück auf das Jahr 2003 datieren. Zwischen dem Jahr 2004 und 2010 hätten keine Probleme bestanden. Erst im Jahr 2016 habe sich die Vermieterin wieder verstärkt damit auseinandergesetzt, dass sich die Liegenschaft in einem ordentlichen Zustand präsentiere (act. 56 S. 9 RZ. 7). Der aktuelle Zustand der Liegenschaft könne kaum als ordentlich bezeichnet werden. Werde ihm zum Vorwurf gemacht, er störe das Bild, dann solle aber das Bild in seiner Gesamtheit gewertet werden. Seine Handlungen, welche lediglich zur vorübergehenden Beeinträchtigung des Liegenschaftsbildes geführt hätten, seien in Anbetracht der offensichtlichen Baumängel der Liegenschaft als minimal zu gewichten (act. 56 S. 10 RZ. 8). Der Mieter anerkennt damit selbst, dass sein Verhalten seit Jahren immer wieder zu Beanstandungen führte, weil er sich nicht an die Hausordnung hielt, auch und gerade im Jahr 2016 vor der Kündigung. Insofern bleibt unerfindlich, was dem vorinstanzlichen Urteil falsch sein soll.

Der Mieter legt auch nicht dar, was am vorinstanzlichen Urteil falsch sein soll. Sofern er die Missbräuchlichkeit der Kündigung aufgrund widersprüchlichen

Verhaltens geltend machen will, fehlte jegliche Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Die Vorinstanz berücksichtigte im Übrigen sowohl den Zeitablauf als auch die Anzahl der Verstösse (act. 55 S. 19 E. 3.3.2.2.). Auf diese Erwägungen nimmt der Mieter keinen Bezug und er verkennt, dass die Berufung führende Partei im Einzelnen aufzuzeigen hat, welche vorinstanzlichen Erwägungen angefochten werden und sich argumentativ mit den entsprechenden Erwägungen auseinandersetzen und deren Fehlerhaftigkeit aufzeigen sollte (BGer 4A\_382/2015 vom 4. Januar 2016, E. 11.3; BGE 142 III 413 ff. E. 2.2.1 m.w.H.). Er kommt seiner Begründungsobliegenheit folglich nicht nach und es bleibt seine Berufung entsprechend unbegründet.

### 2.3. *Vorgeschobener Kündigungsgrund*

2.3.1. Der Mieter machte vorinstanzlich weiter geltend, der Kündigungsgrund der Unordnung sei nur vorgeschoben. Es sei davon auszugehen, dass die Vermieterin einen Mieter habe loswerden wollen, welcher jahrelang versucht habe, sich gegen seinen übergriffigen Nachbarn zu wehren. Er habe phasenweise heftiger und weniger heftig gekämpft. Im Jahr 2016 sei er aktiv gewesen. Er habe damals die Beschwerde an den Vorstand verfasst. Es sei daher nochmals deutlich geworden, dass er ein Mieter sei, der sich wehre und sich dies nicht gefallen lassen wolle. Entsprechend mache es Sinn, dass im Jahr 2016 die Kündigung ausgesprochen worden sei (act. 55 S. 21 f. E. 3.3.4.1.).

2.3.2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Mieter habe nicht nachvollziehbar dargelegt, weshalb der wahre Kündigungsgrund darin liegen solle, dass er sich gegen den Nachbarn gewehrt habe. Zum einen sei der Nachbar offenbar Ende mm.2016 verstorben. Wäre wirklich der Nachbarschaftskonflikt der Kündigungsgrund gewesen, hätte die Vermieterin ja kein Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses mehr gehabt und dies sofort oder anlässlich des Gesprächs vom 27. Januar 2017 thematisiert. Dies habe sie aber nicht gemacht, was gerade zeige, dass der Kündigungsgrund der wiederholten Verletzung der Hausordnung der Wahrheit entspreche. Weiter ergebe sich auch aus den zahlreichen Abmahnungen wegen der gelagerten Gegenstände auf dem Gartensitzplatz und in den allgemeinen Kellerräumlichkeiten, dass für die Vermieterin dieses "Prob-

lem" im Vordergrund gestanden habe und nicht der nachbarschaftliche Konflikt. Lediglich in einer Abmahnung vom 6. Juni 2013 sei neben den gelagerten Gegenständen auch der Nachbarschaftskonflikt erwähnt worden. Die Vermieterin habe zudem viel Aufwand betrieben, um den Anliegen des Klägers bezüglich des Nachbarschaftskonflikts gerecht zu werden. Auch aus diesem Grund erscheine es abwegig, zu behaupten, dieser Konflikt sei der wahre Grund für die Kündigung gewesen (act. 55 S. 22 f. E. 3.3.4.2).

2.3.3. In der Berufung macht der Mieter nun geltend, die Existenz des Nachbarschaftsstreits werde nicht in Abrede gestellt und daher von der Vermieterin anerkannt. Daher müsse davon ausgegangen werden, dass gezielt nach Sorgfaltspflichtverletzungen gesucht worden sei. Immer habe der Nachbarschaftskonflikt den Hauptpunkt dargestellt. Die Unordnung sei kaum oder nur am Rande erwähnt worden. Erst nachdem der Nachbarschaftskonflikt weggefallen sei und die Unordnung im Keller kein Problem mehr dargestellt habe, sei die Unordnung auf dem Gartensitzplatz mit letzter Mahnung vom 8. September 2016 thematisiert worden. Wenn die ordentliche Kündigung mit einer Begründung versehen werde, sei das Nachschieben weiterer Gründe im Anfechtungsverfahren nur insoweit zulässig, als diese die gegebene Begründung ergänzen und verdeutlichen. Die ursprüngliche Begründung der Kündigung sei klar auf den Nachbarschaftskonflikt fixiert gewesen, weshalb die Begründung mit der Unordnung klar unzulässig sei. Es sei nämlich kein "Nachschieben von weiteren Gründen", sondern es seien vielmehr komplett neue Gründe (act. 56 S. 11 RZ. 9).

2.3.4. Mit den Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Mieter mit seinen Vorbringen in der Berufung erneut nicht näher auseinander. Vielmehr beschränkt er sich auf die Wiederholung seines vorinstanzlichen Standpunkts, der Nachbarschaftskonflikt sei der Hauptgrund für die Kündigung gewesen. Damit kommt er seiner Begründungspflicht wieder nicht nach. Und es ist fast müßig, darauf hinzuweisen, dass der Nachbarstreit einzig in der Abmahnung vom 6. Juni 2013 thematisiert wurde. In sämtlichen weiteren Schreiben wurde der Mieter stets – und einzig – wegen der Unordnung im Keller und auf dem Gartensitzplatz ab-



gemahnt (act. 20/8; act. 20/9; act. 20/10; act. 20/12; act. 20/13; act. 20/19; so auch in der Kündigung: act. 20/21).

Der Mieter gibt, um auch das noch zu erwähnen, die von der Vorinstanz zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Nachschieben von Kündigungsgründen wieder. Er zitiert, ein Nachschieben von Kündigungsgründen im Anfechtungsverfahren sei soweit zulässig, als diese die gegebene Begründung ergänzen und verdeutlichen (act. 56 S. 11 RZ. 9 mit Verweis auf act. 55 S. 13). Er schliesst daraus, da die ursprüngliche Begründung der Nachbarschaftskonflikt gewesen sei, sei das Nachschieben der Begründung der Unordnung klar unzulässig, denn dies seien keine "weiteren Gründen", sondern komplett neue Gründe (act. 56 S. 11 RZ. 9). Der – anwaltlich vertretene – Mieter übersieht, dass sich die Rechtsprechung des Bundesgerichts auf die in der Kündigung angegebene Begründung bezieht. Wer eine ordentliche Kündigung begründet, ist an die in der Kündigung angegebene Begründung gebunden (vgl. BGer 4A\_342/2007 vom 2. November 2007 E. 2.2.1.). Vorliegend wurde in der Kündigung ausdrücklich und ausschliesslich die Unordnung als Begründung angeführt (act. 20/21). Von einem Nachschieben dieser Begründung kann somit keine Rede sein.

#### 2.4. *Ungleichbehandlung*

2.4.1. Der Mieter machte vorinstanzlich zusammengefasst geltend, es sei auffallend, dass bei ihm unzulässigerweise andere Anforderungen an die Ordnung gestellt würden als bei anderen Mietern. Er verweise hierzu auf die Gärten, welche er von seinem Küchenfenster aus sehe. Auch im Keller und in der Waschküche hätten sich die Vermieter ab Gegenständen, die anderen Nachbarn gehörten, nicht gestört. Auf den Bildern sei ein Migrowagen zu sehen, welcher nicht ihm gehöre. Immer wenn etwas rumgestanden sei, soll dies automatisch ihm gehört haben. Auf den Fotos des Kellers seien andere Stühle und Tücher zu sehen, welche sich schon jahrelang dort befänden und die niemand entferne. In der Waschküche stünden Putzutensilien herum (act. 55 S. 19 E. 3.3.3.1.).

2.4.2. Die Vorinstanz erwog dazu zusammengefasst, beim Mieter sei wegen den gelagerten Gegenständen auf dem Gartensitzplatz und in den allgemeinen

Kellerräumlichkeiten während rund 13 ½ Jahren mit der Kündigung zugewartet worden. Die Vermieterin habe zwischenzeitlich Zustände, wie sie in act. 20/2 fotografisch dokumentiert wurden, toleriert bzw. von der Kündigung als ultima ratio abgesehen. Es sei nicht bestritten worden, dass auf dem sechsten Foto alles ausser dem Migrowagen dem Mieter gehört habe. Dass andere Nachbarn (auch bereits während Jahren Gegenstände auf ihrem Gartensitzplatz bzw. in den allgemeinen Kellerräumlichkeiten gelagert hätten, sei weder behauptet worden, noch gebe es Anzeichen dafür. Auch bei den vom Mieter eingereichten Aufnahmen würde es sich lediglich um Momentaufnahmen handeln. Die Geschäftsführerin der Vermieterin habe eingeräumt, es könne vorkommen, dass wegen eines Stuhls nicht interveniert werde, aber eigentlich alle Mieter gleich behandelt würden. Dies bestätige das tolerante Verhalten, das auch dem Mieter entgegengebracht worden sei. Erstens sei nicht wegen jeder Kleinigkeit interveniert worden und zweitens gehe die Vermieterin auch bei gröberen Verletzungen gegen die Hausordnung schonend vor, in dem mit der drastischen Massnahme einer Kündigung über längere Zeit zugewartet werde (act. 55 S. 20 f. E. 3.3.3.2.).

2.4.3. In der Berufung macht der Mieter geltend, die Vermieterin messe mit ungleichen Ellen. Es seien dem ehemaligen Nachbarn Handlungen gestattet worden (Versprühen von Pestiziden), während ihm aus ähnlichen Handlungen ein Strick gedreht werde. Es würden ihm Vorwürfe gemacht, welche für andere Mietparteien gar nicht erst in Frage gekommen wären. Aus Beilage 21 werde ersichtlich, dass auf der angrenzenden Seite ebenfalls Gegenstände gelagert worden seien. Aus der Korrespondenz mit der Vermieterin gehe nicht hervor, dass der ehemalige Nachbar für seinen Verstoß gegen die Hausordnung jemals abgemahnt worden sei. Damit werde er – der Mieter – klar ungleich und willkürlich behandelt. Der Kündigung mangle es an einem legitimen und nachvollziehbaren Motiv und sie basiere auf rein willkürlichen Aspekten, welche ihm nicht angelastet werden könnten (act. 56 S. 12 RZ. 10).

Der Mieter beharrt mit diesen Vorbringen auf seinem bereits vor Vorinstanz eingenommenen Standpunkt, er sei im Vergleich zu anderen Mietern ungleich behandelt worden, zumal auch andere Mieter unzulässig Gegenstände gelagert hät-

ten. Mit diesem Einwand setzte sich die Vorinstanz bereits auseinander. Sie verneinte – wie gesehen – eine Ungleichbehandlung im Wesentlichen damit, dass auch dem Mieter während 13 ½ Jahren erhebliche Toleranz entgegengebracht und nicht wegen jeder Kleinigkeit interveniert worden sei. Auch bei gröberen Verletzungen der Hausordnung sei gegen den Mieter schonend vorgegangen worden, indem mit der drastischen Massnahme der Kündigung über längere Zeit zugewartet wurde (act. 55 S. 20 E. 3.3.3.2.). Dem hält der Mieter nichts von Belang entgegen. Damit kommt er seiner Begründungsobliegenheit erneut nicht nach und es bleibt die Berufung wiederum entsprechend unbegründet.

### 3. Erstreckung

3.1. Der Mieter legt unter dem Titel "Erstreckung" auf fünf Seiten (act. 56 S. 14-18) die Vorfälle dar, die zur Kündigung führten. Vor diesem Hintergrund weist er darauf hin, dass bei näherer Betrachtung keine schwerwiegende Pflichtverletzung vorliegen würde und die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch immer gegeben sei (act. 56 S. 18 RZ. 16). Soweit der Mieter damit darlegen wollte, die Voraussetzungen für die Erstreckung des Mietverhältnisses seien vorliegend erfüllt, kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Sie bejahte die Erstreckbarkeit des Mietverhältnisses mit zutreffender Begründung (act. 55 S. 23 ff. E. 4.1.), weshalb sich Ausführungen dazu erübrigen. Wollte der Mieter mit diesen Ausführungen anderes geltend machen, hätte er dies klar aufzuzeigen gehabt. Eine Berufungsbegründung muss dergestalt sein, dass die Berufungsinstanz sie ohne Weiteres verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die kritisierten Passagen des Entscheides genau bezeichnet werden und deren Fehlerhaftigkeit aufgezeigt wird (vgl. BGE 138 III 374, E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Dies tat der Mieter nicht, womit er seiner Begründungsobliegenheit erneut nicht nachkam.

3.2. Die Vorinstanz legte sodann die rechtlichen Grundlagen der Erstreckung ausführlich und zutreffend dar. Darauf kann verwiesen werden (act. 55 S. 26 E. 4.2.). Es sei jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass das erkennende Gericht bei der konkreten Festlegung der Erstreckungsdauer eine Interessenabwägung vornimmt. Dabei verfügt es über grosses Ermessen. Zentral ist, dass es sich

nicht von sachfremden Überlegungen leiten lässt, wesentliche Elemente ausser Acht lässt oder Schlussfolgerungen zieht, die zu einem Ermessensmissbrauch führen (BGer 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.1 = MRA 3/05 S. 124).

3.3. Die Vorinstanz erwog zu den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters, der Umstand, dass er 69 Jahre alt sei, begründe für sich allein noch keine Härte. Der Mieter habe einen rüstigen und fitten Eindruck gemacht, weshalb er nicht auf eine Alterswohnung angewiesen sei. Insgesamt würden seine persönlichen Verhältnisse somit keine Härte begründen. Der Mieter verfüge zwar über ein sehr bescheidenes Einkommen, habe aber ein beträchtliches Vermögenspolster von Fr. 129'607.–. Ein gewisser Verzehr des Vermögens für die Mietkosten sei durchaus zumutbar (act. 55 S. 27 f. E. 4.3.2.). Zur Standortgebundenheit führte die Vorinstanz weiter aus, es sei nicht ersichtlich, weshalb dem Mieter lediglich aufgrund seines Alters nicht zumutbar wäre, eine Wohnung auf dem freien Markt zu suchen. Angesichts der Praxisbewilligung durch die kantonale Gesundheitsdirektion sei davon auszugehen, dass der Mieter im ganzen Kanton tätig sein könne. Es sei dem Kläger daher ohne Weiteres zumutbar, im ganzen Kantonsgebiet Wohnsitz zu nehmen. Der Mieter habe sich nicht darauf beschränken dürfen, geltend zu machen, dass er für einen Mietzins unter Fr. 556.– keine Wohnung finde. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, weshalb der Mieter sich bei der Liste für eine Alterswohnung für eine 2- und 2.5-Zimmerwohnung anmeldete, wohne er doch aktuell in einer 1-Zimmerwohnung. Soweit der Mieter Suchbemühungen auf dem freien Markt getätigt habe, sei er bei der Anzahl Bewerbungen vage geblieben und habe keinerlei Nachweise eingereicht. Durch die fehlende Standortgebundenheit werde die Härte, die sich aufgrund der knappen finanziellen Verhältnisse ergebe, relativiert (act. 55 S. 30 E. 4.4.3.). Hinsichtlich der Vermieterinteressen erwog die Vorinstanz, es sei nachvollziehbar, dass die Vermieterin einen Schlussstrich ziehen wolle. Über Jahre hinweg sei es immer wieder zu Beanstandungen wegen Nichteinhaltens der Hausordnung gekommen. Das Interesse der Vermieterin am Auszug des Mieters sei aber als weniger dringlich und nicht sehr gewichtig einzuschätzen und vermöge daher das Interesse des Mieters an der Erstreckung nicht zu überwiegen. Daraus schloss die Vorinstanz,

es rechtfertige sich eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses um neun Monate bis und mit Ende Dezember 2017 (act. 55 S. 32 E. 4.5.3.).

3.4. Der Mieter verlangt mit der Berufung eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis März 2020. Er führt dazu aus, er leide unter der Situation. Müsste er seine Wohnung per 31. Dezember 2017 verlassen, würde er mit ungewissen Standpunkten starten. Das Vorhaben, ihn auf die Strasse zu stellen, stehe in einem krassen Missverhältnis zum Nutzen. Ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse sei nicht ersichtlich (act. 56 S. 18 RZ. 16). Er betreue andere hilflose Menschen unentgeltlich. Er setze sich für Menschen ein, die noch weniger haben als er. Er versuche insbesondere in Syrien die christliche Minderheit zu unterstützen. In der Schweiz helfe er drei Rollstuhlpatienten unentgeltlich. In D.\_\_\_\_\_ setze er sich als Feuerwehrveteran ein. Er sei fest verankert an seinem Wohnort und er könne sich derzeit, trotz aller bemühten Argumente, keine andere Wohnung leisten (act. 56 S. 18 f. RZ. 17).

Der Mieter legt damit nicht näher dar, was an den vorinstanzlichen Erwägungen falsch sein soll. Damit kommt er seiner Begründungsobliegenheit erneut nicht nach, zumal er insbesondere auch nicht aufzeigt, wo und inwiefern die Vorinstanz ihr Ermessen missbraucht, sich von sachfremden Überlegungen leiten lassen oder wesentliche Elemente ausser Acht gelassen hat. Dergleichen ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb die Berufung auch in diesem Punkt unbegründet ist.

3.5. Die Berufung ist somit insgesamt abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

#### **IV.**

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten dem unterliegenden Mieter aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Mieter hat hinsichtlich der Festlegung des Streitwertes sowie der Bemessung der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung durch die Vorinstanz keine Beanstandungen vorgebracht. Der angefochtene Entscheid ist daher insofern zu bestätigen.

2.1. Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert von Fr. 26'688.– auszugehen (vgl. act. 55 S. 33 E. 5.2.), und die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 7 lit. a und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

2.2. Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht mangels Umtrieben im vorliegenden Verfahren, die es zu entschädigen gölte.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 3. November 2017 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 56, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. 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).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw J. Nagel

versandt am:  
4. Januar 2018