

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250060-L vom 19. Dezember 2025

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2025-12-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ250060-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250060-L du 19 décembre 2025

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ250060-L del 19 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte Mit Vertrag vom 12. August 2021 mietete die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Genossenschaftsmitglied der Beklagten per 1. September 2021 eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG der Liegenschaft N.-strasse y in Zürich zu einem Mietzins von Fr. 755.50 brutto pro Monat. Am 5. September 2025 reichte sie zwei Klagen ein. Die erste umfasste im Wesentlichen eine angebliche Forderung und stützte sich auf

- 2 - das Schlichtungsverfahren MO251603-L (act. 2), die vorliegende befasst sich hauptsächlich mit einer Zweiterstreckung im Anschluss an einen Vergleich vor der Schlichtungsbehörde im Verfahren MO231933-L vom 8./10. November 2023 (neues Verfahren MO251164-L), in welchem zur Hauptsache die Klägerin die Kündigung der Beklagten vom 27. Juni 2023 auf den 31. Oktober 2023 anerkannt, während ihr die Beklagte eine Erstreckung bis 30. September 2025 gewährt hatte. Die Möglichkeit einer Zweiterstreckung blieb dabei vorbehalten. Ein weiterer Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Anfechtung einer ausserordentlichen Kündigung der Beklagten per 30. Juni 2025, über welche die Schlichtungsbehörde zunächst das Geschäft MO251165-L geführt, welches sie in der Folge aber mit dem Geschäft MO251164-L (Zweiterstreckung) vereinigt hatte. Mit Verfügung vom 15. September 2025 wurde auf die Forderungsklage nicht eingetreten. Sie wurde (unter anderem) als Rundumschlag und daher als querulatorisch im Sinne von Art. 132 Abs. 3 ZPO gewertet, und das Original der Klage wurde der Klägerin zurückgesandt. Das Begehren der Klägerin um unentgeltliche Rechtspflege wurde ebenso abgewiesen wie die übrigen prozessualen Anträge. Soweit die Klägerin die Themen der beiden Verfahren miteinander vermengt hatte, wurde die Prüfung der zum vorliegenden Verfahren gehörenden Punkte im vorliegenden Prozess vorbehalten. Dies gilt namentlich für das von der Klägerin im Parallelverfahren als Begehren um Realersatz bezeichnete Zweiterstreckungsbegehren und für den Antrag auf Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023. Gemäss Mitteilung des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. Oktober 2025 wurde gegen den Entscheid Berufung erklärt. Das Verfahren ist hängig unter der Prozessnummer NG250016-O.

E. 2

ZPO lädt das Gericht bei Säumnis einer Partei unverzüglich noch ein einziges Mal zur Verhandlung vor (die innert 30 Tagen stattzufinden hat ...) und weist die Parteien auf die Folgen einer weiteren Säumnis hin. Enthält allerdings die Klage wie hier eine schriftliche Begründung, so setzt das Gericht der Beklagten zunächst eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme. Art. 245 Abs. 2 Satz 2 ZPO stellt für

- 7 - diese Klagevariante klar, dass bei der anschliessenden Vorladung zur Hauptverhandlung sofort die Säumnisfolgen von Art. 234 ZPO angedroht und damit bei Säumnis auch wirksam werden. Was die Einhaltung eines Termins angeht, vermag grundsätzlich nur ein pünktliches Erscheinen die Säumnisfolgen abzuwenden. Allerdings wendet das angerufene Gericht, wie von Lehre und Zürcher Praxis befürwortet, eine Toleranzmarge von einer Viertelstunde an (OGer ZH, Urteil RU140015 v. 4. Juni 2014 E. 2.1; KUKO ZPO-HOFFMANN-NOWOTNY/BRUNNER, 3. A., Zürich 2021, Art. 147 N 4; BSK ZPO-GOZZI, 4. A., Basel 2025, Art. 147 N 9; für 30 Minuten BK ZPO-FREI, Art. 147 N 8; vgl. auch OFK ZPO-JENNY/ABEGG, Art. 147 N 2). Ansonsten hat aber insbesondere die Gegenpartei Anspruch darauf, dass die Säumnis wie angedroht eintritt, wenn die Toleranzmarge nicht eingehalten wird und keine nachvollziehbaren Gründe für die Verspätung dargetan werden.

E. 2.1

Örtliche und sachliche Zuständigkeit. Streitwert. Verfahrensart und eingeschränkte Untersuchungsmaxime Das angerufene Gericht ist zur Behandlung von Gesuchen um eine Zweiterstreckung unbestrittenermassen örtlich und sachlich zuständig, und es ist das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 33 und 35 ZPO; § 21 GOG; Art. 243 Abs. 1 lit. c ZPO). Was den Streitwert angeht, berechnete die Schlichtungsbehörde diesen aufgrund der beantragten Zweiterstreckung um zwei Jahre und errechnete einen

- 5 - Betrag von Fr. 18'132.– (24 Monate à Fr. 755.50). Aus den einleitend zitierten Anträgen geht allerdings hervor, dass die Klägerin diese Erstreckung ab Beendigung des Suspensiveffekts des Verfahrens verlangt. Die erstmalige Erstreckung lief gemäss Vergleich indessen bereits am 30. September 2025 aus. Rechnet man mit einer weiteren Verfahrensdauer bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung von 1 ½ Jahren, so würde der Streitwert 42 Monatsmietzinse umfassen oder Fr. 31'731.–. Die Klägerin selber geht von einem Anspruch auf Zweiterstreckung bis 30. September 2029 aus (48 Monate). Hinzu kommt, dass auch die weiteren Anträge der Klägerin, insbesondere ihr Ansinnen, den vor Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich im Erstverfahren in Revision zu ziehen, zum beschriebenen höheren Streitwert führen würde, ebenso die vom Verfahren mitbetroffene ausserordentliche Kündigung per 30. Juni 2025. Im Folgenden ist daher von den 42 Monatsmietzinsen auszugehen, welche nach der Praxis im Falle einer Anfechtung der Kündigung auch bei einer längeren Erstreckungsdauer den Plafond bilden (ZMP 2019 Nr. 6). So oder anders kann der Mietgerichtspräsident im Übrigen jedes Verfahren gestützt auf § 26 GOG dem Kollegialgericht vorlegen. Dies ist hier bereits geschehen, wie aus dem Beschluss vom 18. September 2025 hervorgeht. In einem solchen Verfahren ist es auch möglich, neue Anträge zu behandeln, die zusammen genommen gestützt auf Art. 243 Abs. 1 ZPO in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens fallen, auch wenn die Anträge für sich genommen aufgrund des Streitwerts in die Kompetenz des Einzelgerichts fallen würden (Art. 227 ZPO i.V.m. Art. 219 und 243 ff. ZPO). Für Prozesse um Kündigungsschutz und Erstreckung sowie um Forderungen bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert die eingeschränkte (soziale) Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a sowie lit. b Ziff. 1 ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest, beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch

Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl.,

- 6 - Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO). Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 E. 9.4.2 und 9.5). Dies gilt erst recht in Verfahren unter der Herrschaft der eingeschränkten Untersuchungsmaxime. Auch hier ist es zumindest bei anwaltlich vertretenen Parteien allerdings primär Sache der behauptungsbelasteten Partei, alle Tatsachen vorzutragen, die für die Anwendung der in Betracht kommenden Rechtssätze unmittelbar von Bedeutung und damit Tatbestandsmerkmale sind (ZMP 2025 Nr. 15 E. 4.1.4; vgl. KUKO ZPO-RI-CHERS/NAEGELI, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, Art. 221 N 23). Grundsätzlich haben die Parteien Anspruch auf Abnahme der korrekt angebotenen Beweise, soweit diese für den Entscheid erheblich sind (Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Allerdings setzt dies genügende Behauptungen voraus, und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus, insbesondere wenn das Gericht aufgrund der übereinstimmenden Darstellung der Parteien oder in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung gelangt, dass zusätzliche Beweiserhebungen an der Gesamtwürdigung nichts zu ändern vermöchten (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

E. 2.2

Säumnis und Säumnisfolgen

E. 2.2.1

Nach Art. 147 Abs. 1 ZPO ist eine Partei säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint. Im vereinfachten Verfahren gilt für Verfahren, welche nach dem 1. Januar 2025 rechtshängig wurden – also auch hier – eine neue Regelung: Nach Art. 245 Abs. 1 Satz

E. 2.2.2

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin eine schriftlich begründete Klage eingereicht. Die Beklagte hat zwar von der ihr gebotenen Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme keinen Gebrauch gemacht; dies ändert aber nichts daran, dass für die Hauptverhandlung in dieser Konstellation die Säumnisfolgen sofort anzudrohen sind (Art. 245 Abs. 2 ZPO). Die Säumnisfolgen von Art. 234 i.V.m. Art. 245 Abs. 2 ZPO wurden der Klägerin bei der Vorladung zur Hauptverhandlung folglich korrekt angedroht. Die Erklärung der Klägerin, ihr sei «das Tram vor der Nase abgefahren», entspricht offensichtlich nicht den Tatsachen. Vom Schlichtungsverfahren her waren ihr die Lokalitäten an der Thurgauerstrasse 40 in Zürich bekannt. Die Verhandlungszeit ging klar aus der Vorladung hervor, deren Empfang die Klägerin am Schalter laut den im Gerichtssystem erfassten Empfangsschein-Daten der Post am 11. November 2025 um 12:39 Uhr unterschriftlich bestätigt hat. Wie geschildert hat sie darauf gegenüber dem Gericht sogar reagiert, weil sie fälschlicherweise angenommen hatte, der Termin sei schon am 11. November 2025. Die nachgeschobene Erklärung, sie habe gemeint, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt, lässt sich mit dem

Vorladungstext schlicht nicht in Einklang bringen. Mit ihren haltlosen Ausstandsgesuchen und einem offensichtlich unzulässigen Revisionsantrag (dazu später) hat die Klägerin gezeigt, dass ihr jedes Mittel recht ist, um das Verfahren

- 8 - in die Länge zu ziehen. Als sie um 13:50 Uhr bei der Loge des Gerichts anrief und schliesslich um 14:15 Uhr erschien, war die Toleranzmarge längst abgelaufen. Der vorliegende Fall liegt fast gleich wie der im zit. Entscheid des Obergerichts RU140015: Auch dort hatte sich der Anwalt der betroffenen Partei erst 20 Minuten nach dem festgesetzten Verhandlungstermin telefonisch gemeldet und war später bei der zuständigen Friedensrichterin auch noch persönlich erschienen. Es besteht kein Grund, den vorliegenden Fall anders zu behandeln. Auch ein Wiederherstellungsgrund ist nicht ersichtlich. Die Klägerin hat eine ganze Reihe von passenden Trams abfahren lassen, wenn sie sich 20 Minuten nach dem Beginn des Termins erst beim Bahnhofquai in Zürich und damit mehr als 3 km vom Verhandlungsort entfernt befand. Der Androhung in der Vorladung entsprechend ist daher auf die gültig erstatteten schriftlichen Eingaben der Parteien, die Verfahrens-akten sowie auf die Vorbringen der Beklagten bei der Hauptverhandlung anwesenden Beklagten abzustellen (Art. 234 i.V.m. Art. 245 Abs. 2 ZPO).

E. 2.3

Ausstandsbegehren

E. 2.3.1

Stellt eine Partei ein Ausstandsgesuch nach Art. 49 ZPO, so entscheidet das angerufene Gericht (Art. 50 ZPO), und zwar zumeist sofort und in einer Zusammensetzung ohne das vom Gesuch betroffene Mitglied, es sei denn das Ausstandsgesuch erweise sich als rechtsmissbräuchlich (vgl. dazu KUKO ZPO-KIENER, Art. 50 N 1). Der Grundsatz einer sofortigen Entscheidung ergibt sich auch aus der Rechtsmittelordnung: Die Möglichkeit einer voraussetzungslosen Beschwerde innert 10 Tagen setzt einen separaten Entscheid über den Ausstand im Normalfall voraus (Art. 50 Abs. 2 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 50 N 6). Analog wird etwa bei Entscheiden über Ordnungsbussen verfahren, die gestützt auf Art. 128 Abs. 4 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO grundsätzlich ebenfalls innert zehn Tagen mit Beschwerde anzufechten sind. Dies allerdings nur, wenn sie als selbständige Entscheide ergehen. Wird ein Entscheid über eine Ordnungsbusse zusammen mit dem Entscheid in der Sache getroffen, so gilt die Rechtsmittelfrist dieses Entscheides auch für die Anfechtung der Ordnungsbusse (ZK ZPO-BACHOFNER, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 26).

- 9 - Eine sofortige Entscheidung über den Ausstand durch eine veränderte Gerichtsbesetzung ist aber nach der Rechtsprechung mit Blick auf das Beschleunigungsgebot nicht zwingend. Das Bundesgericht entschied etwa in einem Fall, in welchem der Ausstandsantrag einzig mit angeblichen Fehlern in der Rechtsanwendung begründet worden war, dass die Fortsetzung des Verfahrens vor dem Entscheid über den Ausstand mit Blick auf die gebotene Vermeidung weiterer Verzögerungen des Verfahrens zulässig gewesen sei (BGer 5A_924/2012 vom 29. Mai 2015 E. 2.3.2; ebenso das Obergericht des Kantons Zürich, Urteil PD250001-O v. 31. März 2025, E. 5.1, 5.6 und 5.8). Der Umstand, dass ein gerichtlicher Entscheid zugunsten der Gegenpartei ausgefallen ist, vermag für sich allein keine Parteilichkeit zu begründen, ebenso wenig wie die Verneinung eines Ausstandsgrundes (OGer ZH, a.a.O., E. 5.4). Generell gelten andere Regeln für rechtsmissbräuchliche oder offensichtlich unbegründete Ausstandsgesuche, auf die nicht

einzutreten ist: Solche Gesuche kann das Gericht unter Mitwirkung der Personen behandeln, deren Ausstand verlangt wird, und dabei den Entscheid im Kontext der Entscheidung in der Sache treffen, insbesondere wenn dies durch das Beschleunigungsgebot geboten scheint (OGer ZH, a.a.O., E. 5.6; OGer ZH, Urteil LB240016 vom 21. Mai 2024 E. III./2; OGer ZH, Urteil PS240245 vom 23. Dezember 2024 E. 2.2.1; vgl. auch OGer ZH, Urteil RB230009 vom 24. Juli 2023 E. 2; BGE 129 III 445 E. 4.2.2).

E. 2.3.2

Die angebliche Nötigung beim Abschluss des Vergleichs vom 8./10. November 2023 begründete die Klägerin damit, dass sie sich wegen des ungewissen Ausgangs des Prozesses um die Gültigkeit der Kündigung mit der vereinbarten zweijährigen Erstreckung habe zufriedengeben müssen, da sonst die Einigung nicht zustande gekommen wäre. Wegen Vertragsverletzungen nach Abschluss des Vergleichs sei der Verzicht auf die Anfechtung der Kündigung hinfällig geworden. Eine Nötigung im Sinne von Art. 29 f. OR oder ein anderer Willensmangel ist damit nicht genügend behauptet: Ein Vergleich dient gerade der Erledigung eines Rechtsstreits mit ungewissem Ausgang ohne Urteil, so dass die Ungewissheit allein keinen Willensmangel zu begründen vermag. Die blosser Verletzung eines Vertrages beschlägt dessen Gültigkeit nicht, sondern führt im Normalfall zu Erfüllungsansprüchen. Ein Irrtum bezüglich eines künftigen Sachverhalts kann darin schon deshalb nicht gesehen werden, da die Parteien die korrekte Erfüllung keineswegs als sicher voraussetzen dürfen. Die Klägerin macht aber nicht nur offensichtlich keinen gültigen Revisionsgrund geltend, sie wendet sich auch an die falsche Instanz, denn das Mietgericht hatte mit dem Vergleich vom 8./10. November 2023 nichts zu tun. Von den angeblichen Revisionsgründen hatte sie im Übrigen die ganze Zeit Kenntnis und kam auf die Idee eines Revisionsbegehrens erst, als die vereinbarte Erstreckung nahezu abgelaufen war. Selbst bei gegebenen übrigen Voraussetzungen wäre das Gesuch daher als rechtsmissbräuchlich zu werten. Zwar behauptete die Klägerin auch, in Zusammenhang mit dem Vergleich sei ein Strafverfahren hängig, was ebenfalls einen Revisionsgrund bilde. Ersteres trifft allem Anschein nach nicht zu, und auch die Klägerin behauptet nicht etwa, aus erster Hand etwas zu wissen. Letzteres ist höchstens der Spur nach richtig, denn ein Revisionsgrund würde nur dann bestehen, wenn ein Strafverfahren ergeben hätte, dass durch ein Verbrechen oder Vergehen der betreffenden Partei auf den Entscheid (oder Vergleich) eingewirkt worden wäre. Art. 328 Abs. 1 lit. b ZPO stellt zwar klar, dass eine Verurteilung durch ein Strafgericht nicht erforderlich ist und

- 13 - dass der Beweis auf andere Weise erbracht werden kann, falls sich ein Strafverfahren als undurchführbar erwiesen hat. Die Klägerin hat jedoch nicht nur weder auf ein konkretes Strafverfahren hingewiesen, noch auf Umstände, welche ein solches undurchführbar gemacht hätten. Sie hat auch keinerlei Beweise vorgelegt oder offeriert, die in irgendeiner Weise auf ein strafbares Verhalten hindeuten würden. Sie hat nicht einmal präzisiert, was für ein Verhalten sie genau meint. Das Revisionsbegehren ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Da die Revision offensichtlich unzulässig ist, scheidet auch eine Überweisung an die Schlichtungsbehörde aus, wie die Klägerin sie im Eventualstandpunkt verlangt hat.

E. 2.4

Unzulässigkeit bzw. Unbegründetheit des Revisionsbegehrens bez. Vergleich vom 8./10. November 2023

E. 2.4.1

Nach Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn ein gerichtlicher Vergleich unwirksam ist. Bei einem Vergleich sehen die Parteien gemeinsam davon ab, die Angelegenheit durch das Gericht beurteilen zu lassen. Das Instrument dazu ist ein materiellrechtlicher Innominatkontrakt, der das Verfahren unmittelbar beendet. Dieser kann zivilrechtlich unwirksam sein, etwa weil es einer Seite an der Handlungsfähigkeit oder einer gültigen Ermächtigung fehlt, weil die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder weil eine Partei von einem Willensmangel betroffen ist. Da die ZPO dazu keine eigenen Regeln aufstellt, greift die Rechtsprechung auf die entsprechenden Institute des Zivilrechts zurück. Dabei gehen bezüglich Formen und Fristen – der Doppelnatur von Abstandserklärungen entsprechend – die Regeln der ZPO denjenigen des OR vor (KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. A., Basel 2021, Art. 328 N 5). Macht eine Partei einen Willensmangel geltend, hat das Gericht nicht nur dessen Voraussetzungen zu prüfen, sondern auch die Frage, ob die Anrufung nicht gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 25 OR). Im Falle eines Grundlagenirrtums gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR setzt die Revision eines gerichtlichen Vergleichs voraus, dass der Irrtum objektiv und subjektiv wesentlich ist und dass dies für die Gegenpartei erkennbar war (KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, Art. 328 N 5; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. A., Zürich 2020, Art. 24 N 20 ff.; BGE 132 III 737 E. 1.3). In formeller Hinsicht ist das Revisionsgesuch innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrunds schriftlich und begründet beim Gericht oder bei der Behörde einzureichen, die sich zuletzt mit dem Fall befasst hat (Art. 328 Abs. 1 und 329 Abs. 1 ZPO). Blosser Vermutungen lösen die Revisionsfrist zwar noch nicht aus; vielmehr ist dazu sichere Kenntnis des Revisionsgrundes erforderlich. Von den Tatsachen muss der Revisionskläger allerdings nur diejenigen Elemente kennen, welche für eine Substantiierung notwendig sind und Schlüsse auf ihre Relevanz für

- 12 - ein Revisionsgesuch zulassen (Botschaft des Bundesrates zur ZPO v. 28. Juni 2006, BBl 2006, S. 7221 ff., insb. 7380; Urteil des Bundesgerichts 4A_277/2014 v. 26. August 2014 E. 3; KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, Art. 329 N 1).

E. 2.5

Weitere prozessuale Anträge der Klägerin

E. 2.5.1

Unentgeltliche Rechtspflege Soweit die Klägerin von einem kostenlosen Verfahren ausgeht, ist darauf bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zurückzukommen. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist der Standpunkt der Klägerin aussichtslos, was die Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023 angeht. Nicht ohne weiteres gesagt werden konnte dies zu Beginn des Verfahrens über ihren Antrag auf Zweiterstreckung. Da der Entscheid indessen bis zur Hauptverhandlung vertagt wurde und die Klägerin bei dieser säumig war (vorn Ziff. 2.2), ist auch dieser Antrag als aussichtslos zu werten (vgl. im Übrigen hinten Ziff. 3.1), ebenso wie alle weiteren Anträge der Klägerin. Das Gesuch ist daher abzuweisen.

E. 2.5.2

Suspensivwirkung des Verfahrens Wie der Klägerin mehrfach mitgeteilt wurde, muss sie grundsätzlich nicht befürchten, während laufendem Verfahren aus ihrer Wohnung ausgewiesen zu werden (vgl. Art. 315 Abs. 3 ZPO).

E. 2.5.3

Weitere Anliegen Gegenstandslos sind die Anliegen der Klägerin bezüglich Abhaltung eines schriftlichen Verfahrens und bezüglich Ansetzung der Hauptverhandlung und der Modalitäten für Verschiebungen.

- 14 -

E. 3

Materielle Behandlung der Klage

E. 3.1

Begehren um Zweiterstreckung Die Mieterin kann gemäss Art. 272 Abs. 1 OR die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen wäre. Verlangt sie eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde nach Art. 272 Abs. 3 OR auch, ob sie zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihr zuzumuten war. Da die Klägerin bei der Hauptverhandlung säumig war, konnte sie nicht zu den Härtegründen und ihren Suchbemühungen befragt werden. Aus ihren Eingaben geht nur hervor, dass sie von der Sozialhilfe abhängig ist und daher grundsätzlich eine finanzielle Härte zu bejahen ist. In einem Telefongespräch mit dem Gerichtsschreiber kurz vor der Hauptverhandlung erwähnte sie, dass sie ein Ersatzangebot gehabt, aber abgelehnt habe, da «die Vormieter ... nicht lange gelebt» hätten. Soweit die Klägerin damit sagen wollte, sie wäre im Ersatzobjekt gefährdet gewesen, ist dies nicht nachvollziehbar. Dass die Gefahren, vor denen sie sich angeblich fürchtet, keinen realen Hintergrund haben, zeigt sich auch in ihren Ausführungen zu befürchteter Gewalt an der Hauptverhandlung, für die sie keine konkreten Anhaltspunkte hatte. Ihre angebliche Furcht hinderte sie auch nicht daran, an den Verhandlungsort zu reisen, wenn auch zu spät. Anderweitige Suchbemühungen sind aus den Akten nicht ersichtlich. Die Klägerin konnte dazu infolge Säumnis auch nicht befragt werden. Damit bestehen offensichtlich keine hinreichenden Gründe für eine Zweiterstreckung, und die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3.2

Ausserordentliche Kündigung per 30. Juni 2025 Zufolge Abweisung des Zweiterstreckungsbegehrens steht fest, dass das vorliegende Mietverhältnis per 30. September 2025 zu Ende gegangen ist. An der Beurteilung der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung per 30. Juni 2025 besteht daher kein Rechtsschutzinteresse mehr. Unabhängig davon, dass keine Partei in diesem Zusammenhang konkrete Anträge gestellt hat, ist das Verfahren diesbezüglich heute jedenfalls gegenstandslos. Sollten andere Ansprüche von dieser

- 15 - Kündigung abhängig sein, kann deren Gültigkeit im Rahmen etwaiger Klagen vorfrageweise beurteilt werden (dazu BGE 150 III 257; BGE 149 III 469 E. 2.5; BGE 148 III 415 E. 3.1; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_197/2022 vom 25.11.2022, E. 3; ZR 2023 Nr. 41).

E. 3.3

Herausgabe des Stuben-Schlüssels Soweit die Klägerin die Herausgabe eines Ersatz-Stubenschlüssels verlangt hat, machte sie nur geltend, sie habe einen solchen Schlüssel verloren, behauptete aber nicht, die Beklagte sei dafür verantwortlich oder befinde sich im Besitze des Schlüssels. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

Ordnungsbusse An sich wurde der Klägerin schon vor der Hauptverhandlung eine Ordnungsbusse wegen Störung des Geschäftsgangs und mutwilliger Prozessführung gestützt auf Art. 128 ZPO angedroht, falls sie weiterhin mit haltlosen Behauptungen versuche, Gerichtspersonen in den Ausstand zu drängen und dadurch das Verfahren zu verzögern. Bei der Hauptverhandlung war geplant, der Klägerin dazu das rechtliche Gehör zu gewähren. Infolge der Abweisung der gesamten Klage und des Antrags auf unentgeltliche Rechtspflege wird die Klägerin bereits mit den Schwierigkeiten zu kämpfen haben, die sie mit ihrem Verhalten im vorliegenden Prozess verursacht hat. Solche anderen Folgen ihres Verhaltens können nicht nur bei der Höhe einer Busse berücksichtigt werden, sondern auch bei der Frage, ob überhaupt eine Busse verhängt werden soll. Unter den vorliegenden Umständen ist auf eine Busse zu verzichten. Ihr ist stattdessen dringend zu empfehlen, sich ärztlichen Rat zu holen und diesen auch zu befolgen, denn sonst besteht die Gefahr, dass sie die vorn geschilderten Probleme andernorts wieder haben wird.

E. 5

Kosten- und Entschädigungsfolgen. Rechtsmittel

E. 5.1

Entgegen der Auffassung der Klägerin sind Gerichtsverfahren um Streitigkeiten über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen weder von Gerichtskosten noch von Parteientschädigungen befreit. Sie bezieht sich zu Unrecht

- 16 - auf Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO: Die Bestimmung bezieht sich gemäss dem Randtitel und dem gesamten Zusammenhang einzig auf das Schlichtungsverfahren. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die Klägerin vollumfänglich kosten- und entschädigungspflichtig. Die ordentlichen Ansätze von Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind gestützt auf § 7 GebV OG und § 4 Abs. 3 AnwGebV um je einen Drittel zu reduzieren.

E. 5.2

Einer Anregung des Obergerichts folgend, sind die Parteien für die Rechtsmittel auch bezüglich der prozessualen Punkte wie Ausstand, unentgeltliche Rechtspflege und Gegenstandslosigkeit einzig auf die Berufung hinzuweisen, da über diese Punkte zusammen mit dem Sachentscheid befunden wird (OGER ZH, Urteil PD250001-O v. 31. März 2025, E. 5.1). (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident