

ZH_OBERGERICHT NG250004 vom 5. März 2025

ZH Obergericht, 2025-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG250004

FR: ZH_OBERGERICHT NG250004 du 5 mars 2025

IT: ZH_OBERGERICHT NG250004 del 5 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Prozessgeschichte (Auszug)

E. 1.1

Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) führte oder führt am Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) eine Reihe von Verfahren gegen den Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagten) (vgl. act. 5 E. I./1). Im Verfahren MB190024 schloss die Berufungsklägerin mit dem Berufungsbeklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Juni 2020 vor Vorinstanz folgenden Vergleich (MJ240011, act. 10/51): "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Januar 2019 gültig ist. Alle anderen bis heute ausgesprochenen Kündigungen sind unwirksam.

E. 1.2

Mit Eingabe vom 9. März 2024 stellte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz ein Revisionsgesuch und weitere Anträge (Geschäfts-Nr. BR240005). Die Berufungsklägerin begründete ihr Revisionsgesuch mit verweigerten Referenzauskünften, Täuschung und Willensmängeln betreffend den abgeschlossenen Vergleich. Mit Beschluss vom 23. Mai 2024 wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch und die weiteren Anträge ab, soweit es darauf eintrat (vgl. act. 5 E. I./4). Auf die dagegen erhobene Beschwerde der Berufungsklägerin trat die Kammer mit Beschluss vom 24. September 2024 nicht ein, weil der Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren nicht geleistet worden war (vgl. OGer ZH PD240015).

E. 1.3

Mit Eingabe vom 20. März 2024 machte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz eine Klage anhängig (vgl. act. 5 E. I./2).

E. 1.4

Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 (MH240003, act. 22) trat die Vorinstanz auf das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Berufungsklägerin (mit welchem sie die Feststellung verlangt hatte, dass sie über Jahre zu viel Mietzins bezahlt habe) nicht ein, setzte die Gerichtsgebühr für den Nichteintretensentscheid auf Fr. 1'615.– fest und auferlegte ihr diese. Zur Begründung verwies die Vorinstanz auf das fehlende Rechtsschutzinteresse, nachdem die Berufungsklägerin behauptet hatte, beim Antrag handle es sich nicht um eine Forderungsklage und es komme diesem keine selbständige Bedeutung zu (vgl. act. 5 E. I./3). Auf die dagegen erhobene Berufung der Berufungsklägerin trat die Kammer nicht ein, weil der Kostenvorschuss für das Berufungsverfahren nicht geleistet worden war (vgl. OGer ZH NG240012 vom 24. September 2024).

E. 1.5

Ebenfalls mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 (MJ240011, act. 21) trennte die Vorinstanz die Klagen der Berufungsklägerin aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensarten in ein Kündigungsschutzverfahren (Ziff. 1 der Klage,

- 4 - unter der Geschäfts-Nr. MJ240011 geführt) und in eine Forderungsklage (Ziff. 2-5 der Klage, unter der Geschäfts-Nr. MH240003 geführt) (vgl. act. 5 E. I./2). Die sinnngemässen Rechtsbegehren der Berufungsklägerin lauteten wie folgt (vgl. act. 5 S. 2): Rechtsbegehren (MJ240011-L): 1. Es sei festzustellen, dass die Parteien hinsichtlich sämtlicher Mietobjekte seit dem Juli 2023 wieder in einem ungekündigten und unbefristeten Mietverhältnis zueinander stehen. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten. Rechtsbegehren (MH240003-L): 1. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, das im November 2021 ausser Betrieb gesetzte Kochfeld in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch ein neues Kochfeld mittlerer Qualität ersetzen zu lassen. 2. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, den defekten Backofen in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch einen neuen Backofen mittlerer Qualität ersetzen zu lassen. 3. Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin einen Hauswart und eine Hausverwaltung zur Verfügung zu stellen und es sei ihm für den Fall des Ungehorsams gegen eine dahingehende richterliche Anordnung eine Strafe nach Art. 292 StGB (Busse bis Fr. 10'000.–) anzudrohen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

E. 1.6

Mit Eingabe vom 31. Mai 2024 beantragte die Berufungsklägerin, es sei die Nichtigkeit der Beschlüsse vom 16. Mai 2024 (vgl. oben E. 1.4 f.) und 23. Mai 2024 (vgl. oben E. 1.2) – soweit damit Endentscheide gefällt worden seien – festzustellen. Sämtliche hängigen Verfahren seien in der Zwischenzeit oder für die Dauer eines allfälligen obergerichtlichen Rechtsmittelverfahrens zu sistieren. Ausserdem teilte die Berufungsklägerin der Vorinstanz mit, der Berufungsbeklagte habe ihr eine schriftliche Referenzauskunft erteilt und sie habe die Zusage für eine neue Wohnung erhalten (vgl. act. 5 E. I./5).

- 5 -

E. 1.7

Mit Zirkulationsbeschluss vom 26. August 2024 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin Frist an, um zu einer Ordnungsbusse und zur Gegenstandslosigkeit der Verfahren Stellung zu nehmen. Nachdem sie keine Stellung genommen hatte, wahrte die Vorinstanz den Anspruch des Berufungsbeklagten auf rechtliches Gehör. Die vom Berufungsbeklagten in der Folge eingereichte Stellungnahme stellte die Vorinstanz der Berufungsklägerin zu, um wiederum deren Anspruch auf rechtliches Gehör zu wahren. Die Berufungsklägerin reichte indes auch dazu keine Stellungnahme ein (vgl. act. 5 E. I./7).

E. 1.8

Mit Eingabe vom 30. September 2024 – mithin am letzten Tag der Erstreckungsdauer gemäss Vergleich vom 4. Juni 2020 (vgl. oben E. 1.1) – ersuchte die Berufungsklägerin die Vorinstanz um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Geschäfts-Nr. MJ240056). Darin verlangte sie mitunter die Gewährung eines ungestörten Zugangs zu den Mietobjekten am C.____-weg ..., ... Zürich und mehr Zeit, um diese vollständig bzw. fertig zu räumen. Mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 wies die Vorinstanz diese Massnahmebegehren

vollumfänglich ab (vgl. act. 5 E. I./8).

E. 1.9

Mit Zirkulationsbeschluss vom 28. November 2024 (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/55) entschied die Vorinstanz in den Verfahren mit den Geschäfts-Nr. MJ240011 und MH240003 was folgt:

E. 2

Der Vermieter erstreckt der Mieterin das Mietverhältnis (definitiv) bis längstens 30. September 2024. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt bis dahin dem Vermieter zu übergeben. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

E. 3

Die Mieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende mit einer Frist von 1 Monat mit eingeschriebenem Brief zu kündigen. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.

E. 4

Für die Dauer der Erstreckung reduziert sich der monatliche Mietzins für die 4.5 Zimmerwohnung um Fr. 30.– pro Monat. Im Gegenzug bleibt es der Mieterin überlassen, ob sie den gegenwärtig installierten Backofen ersetzen möchte.

E. 5

Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf Prozess- oder Umtriebsentschädigung.

E. 6

Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung sind sämtliche Auseinandersetzungen über die bis heute ausgesprochenen Kündigungen abschliessend geregelt."

- 3 - Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Juni 2020 stellte die Vorinstanz fest, dieser Vergleich habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, und schrieb das Verfahren unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ab (vgl. act. 5 E. I./2).

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