

ZH_OBERGERICHT NG260002 vom 1. April 2026

ZH Obergericht, 2026-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG260002

FR: ZH_OBERGERICHT NG260002 du 1 avril 2026

IT: ZH_OBERGERICHT NG260002 del 1 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt / Prozessgeschichte

E. 1.1

Mit Mietvertrag vom 12. August 2021 (act. 6/34/1.1) mietete die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) von der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 3-Zimmerwohnung im

E. 1.2

Diese Kündigung wurde von der Berufungsklägerin mit Schlichtungsgesuch vom 10. Juni 2025 angefochten. Gleichzeitig ersuchte sie um eine Zweiterstreckung des Mietverhältnisses, um eine Mietzinsreduktion, um Schadenersatz, Genugtuung und um Herausgabe diverser Gegenstände (act. 6/2/1). Die Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich führte diesbezüglich zunächst zwei separate

- 5 - Verfahren unter den Geschäfts-Nummern MO251164 (Zweiterstreckung) und MO251165 (Kündigungsschutz / Anfechtung Kündigung per 30. Juni 2025). Es gingen diverse weitere E-Mails und Eingaben der Berufungsklägerin ein (vgl. act. 6/2/9,10,11,12,13,14,18 sowie act. 6/2/19A/7,9,11,15,16). Im Einverständnis mit den Parteien wurden die beiden Verfahren MO251164 betreffend Zweiterstreckung und MO251165 betreffend Kündigungsschutz vereinigt (vgl. Prot. in act. 6/2 S. 2) und für die geltend gemachten Ansprüche auf Mietzinsreduktion, Schadenersatz und Genugtuung das separate Verfahren MO251603 betreffend Forderung eröffnet (vgl. OGer Geschäfts-Nr. NG250016, Prot. in act. 7/2 S. 2). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 7. August 2025 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (vgl. Prot. in act. 6/2 S. 3). Mit Beschluss vom

E. 1.3

Am 5. September 2025 reichte die Berufungsklägerin beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) eine Klage betreffend Forderungen ein, auf welche die Vorinstanz im separaten Verfahren MJ250059 mit Verfügung vom 15. September 2025 nicht eintrat. Die dagegen von der Berufungsklägerin erhobene Berufung wird bei der Kammer unter der Geschäfts-Nr. NG250016 geführt (vgl. die dortigen Verfahrensakten).

E. 1.4

Ebenfalls am 5. September 2025 reichte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz eine weitere Klage ein und beantragte sinngemäss die Revision des Vergleichs vom 8. / 10. November 2023, die Aufhebung der Kündigung vom 19. Mai 2025 sowie eventualiter die Zweiterstreckung des Mietverhältnisses (act. 6/1). Sie stellte zudem diverse prozessuale Anträge, insbesondere ein Ausstandsgesuch gegen sämtliche Richter, welche bereits in

früheren Verfahren betreffend das Mietobjekt involviert waren (act. 6/1 Verfahrens Antrag 2). Mit Beschluss vom 18. September 2024 [recte: 2025] wurde die Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass ihre prozessualen Anträge anlässlich der Hauptverhandlung behandelt würden. Zugleich wurde der Berufungsbeklagten Frist angesetzt, um sich schriftlich zur

- 6 - Klage zu äussern (act. 6/5). Mit Eingabe vom 24. September 2025 verzichtete die Berufungsbeklagte auf eine schriftliche Stellungnahme (act. 6/8). Mit Eingabe vom 15. September 2025 (Datum Poststempel: 27. September 2025) ergänzte die Berufungsklägerin ihre Klage und beantragte die Herausgabe eines Ersatzschlüssels für ihr "Stubenzimmer" (act. 6/9). Mit Vorladung vom 3. Oktober 2025 wurden die Parteien unter Androhung der Säumnisfolgen zur Hauptverhandlung auf den 30. Oktober 2025 vorgeladen (act. 6/12). Mit Eingabe vom 3. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 14. Oktober 2025) stellte die Berufungsklägerin ein Ausstandsbegehren gegen den Präsidenten der Vorinstanz, Dr. iur. D. _____, sowie Gerichtsschreiber MLaw E. _____ und machte weitere Ausführungen zu ihrer Klage (act. 6/14). Mit weiteren Eingaben vom 14. Oktober 2025 reichte sie die oben wiedergegebenen, korrigierten Rechtsbegehren ein (act. 6/15), ergänzte ihr Ausstandsbegehren und ersuchte um Verschiebung der Verhandlung vom 30. Oktober 2025 (act. 6/16). Mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 teilte der Präsident der Vorinstanz der Berufungsklägerin unter anderem mit, ein Ausstand komme aus seiner Sicht nicht in Frage, und für eine Verschiebung der Verhandlung sei eine ärztliche Bescheinigung über ihre Verhandlungsunfähigkeit beizubringen (act. 6/17). Mit Eingabe vom 23. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 26. Oktober 2025) wiederholte die Berufungsklägerin ihr Ausstandsbegehren und ersuchte sinngemäss erneut um Verschiebung der Hauptverhandlung (act. 6/18). Am 29. Oktober 2029 wurde den Parteien die Ladung abgenommen (act. 6/21). Mit Verfügung vom 3. November 2025 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 11. Dezember 2025 vorgeladen. Sodann wurde die Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass sie im Falle eines weiteren Verschiebungsgesuchs aus gesundheitlichen Gründen gleichentags zu einer vertrauensärztlichen Untersuchung zu erscheinen habe (act. 6/23). Die Berufungsklägerin wandte sich am

E. 1.5

Mit Eingabe vom 14. Januar 2026 (Datum Poststempel: 16. Januar 2026) erhob die Berufungsklägerin fristgerecht (vgl. act. 6/38) Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil (act. 7). Mit Eingabe vom 18. Januar 2026 (Datum Poststempel: 19. Januar 2026) begründete sie ihre Berufung und stellte die eingangs wiedergegebenen Anträge (act. 2). Sodann gingen am 28. Januar 2026, 2. Februar 2026, 4. Februar 2026 und 30. März 2026 weitere Eingaben und Unterlagen der Berufungsklägerin bei der Kammer ein (act. 9-13).

E. 1.6

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-39). Eine Berufungsantwort war nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif. 2. Prozessuales

E. 2

Obergeschoss an der C. _____-strasse ..., ... Zürich (nachfolgend Mietobjekt), nachdem die Berufungsklägerin bereits zuvor zumindest seit 1. November 2002 in einem anderen Objekt der Berufungsbeklagten gewohnt hatte (vgl. act. 6/2/2; act. 6/2/3/10/4). Am 27. Juni 2023

kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 31. Oktober 2023 (act. 6/2/3/10/29). Diese Kündigung focht die Berufungsklägerin mit Schlichtungsgesuch vom 21. Juli 2023 an (vgl. act. 6/2/3/1). Die Parteien schlossen in der Folge am 8. bzw. 10. November 2023 einen aussgerichtlichen Vergleich (vgl. act. 6/2/3/19) und sie vereinbarten, dass die Berufungsklägerin die Kündigung vom 27. Juni 2023 auf den 31. Oktober 2023 anerkennt, und dass das Mietverhältnis – unter Vorbehalt einer Zweiterstreckung – bis zum 30. September 2025 erstreckt wird. Mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 wurde das Schlichtungsverfahren zufolge Vergleichs abgeschlossen (act. 6/2/3/21). Am 19. Mai 2025 kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis erneut ausserordentlich per 30. Juni 2025, eventualiter ordentlich per 31. August 2025 (act. 6/34/5). Als Begründung wurde die Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme durch die Berufungsklägerin angegeben.

E. 2.1

Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den von der Vorinstanz bezifferten – und von der Berufungsklägerin nicht bestrittenen – Streitwert von Fr. 31'731.– ohne Weiteres erreicht (vgl. act. 5 E. 2.1.). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

E. 2.2

Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmittelleistungen von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll.

- 8 - Dazu hat sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosse Verweise auf die Vorakten genügen nicht (vgl. REETZ, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 4. A. 2025, Art. 311 N 36 f.). Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 ff., E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven sind namentlich die

Gründe detailliert darzulegen, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte (vgl. OGer ZH LY190015 vom 21. Oktober 2019, E. II./2; BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1).

E. 2.4

Die Berufungsklägerin beantragt in prozessualer Hinsicht, ihr sei eine Nachfrist zur Begründung ihrer Berufung zu gewähren (vgl. act. 2 Rechtsbegehren Ziff. 4 und act. 7 Rechtsbegehren Ziff. 5). Die 30-tägige Berufungsfrist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist eine gesetzliche Frist und zwingend. Sie kann daher nicht erstreckt werden. Die Begründung der Berufung hat damit vollständig innerhalb der Berufungsfrist zu erfolgen. Nach Ablauf der Berufungsfrist können keine neuen Beanstandungen bzw. Ergänzungen einer ansonsten fristgerechten Berufung angebracht werden (BGE 114 III 5, E. 3). Der Antrag um Fristansetzung ist somit abzuweisen. Der Vollständigkeit halber ist auf Folgendes hinzuweisen: Der vorinstanzliche Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 10. Januar 2026 zugestellt (vgl.

- 9 - act. 6/38). Die 30-tägige Berufungsfrist endete somit am 9. Februar 2026, womit die vollständige Begründung der Berufung durch die Berufungsklägerin bis dann zu erfolgen hatte. Mit Ausnahme der Eingabe vom 30. März 2026 gingen sämtliche Eingaben der Berufungsklägerin vor diesem Datum und damit fristgerecht bei der Kammer ein. Dies gilt insbesondere für die Eingabe vom 18. Januar 2026, mit welcher die Berufungsklägerin zwar erneut um Nachfristansetzung zur Begründung ihrer Berufung ersucht, gleichzeitig aber festhält, die Begründung erfolge mit dieser Eingabe (vgl. act. 2 Rechtsbegehren Ziff. 4). Die Berufungsklägerin begründete somit ihre Berufung auch ohne entsprechende Nachfristansetzung innert Frist.

E. 2.5

Weiter stellt die Berufungsklägerin die Verfahrensanträge, das Verfahren sei bis zu ihrer Genesung auszusetzen (vgl. act. 2 Rechtsbegehren 3.a zweiter Teilsatz) und die "Verfahrenserstreckung" sei nach erfolgter Heilung anzusetzen (act. 2 Rechtsbegehren 3.b.). Die Berufungsklägerin scheint damit sinngemäss um Sistierung des Rechtsmittelverfahrens zu ersuchen. Das Gericht kann das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt (Art. 126 ZPO). Inwiefern das hier der Fall sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die von der Berufungsklägerin vorgebrachten gesundheitlichen Gründe hindern sie nicht daran, das grundsätzlich schriftliche Berufungsverfahren weiterzuführen, nachdem es ihr offenbar dennoch möglich war, rechtzeitig eine Berufung einzureichen. Kein Sistierungsgrund liegt sodann vor, wenn die Berufungsklägerin der Meinung ist, aufgrund ihrer Krankheit könne sie nicht aus dem Mietobjekt ausziehen, weshalb das Verfahren erst ab diesem Zeitpunkt fortzusetzen sei. Dies ist im Rahmen einer möglichen Erstreckung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen (vgl. nachfolgend E. 6). Nach dem Gesagten ist das Sistierungsgesuch der Berufungsklägerin abzuweisen.

E. 2.6

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind insbesondere die Revision des Vergleichs vom 8. / 10. November 2023, die ausserordentliche Kündigung vom 19. Mai 2025, das Gesuch um Zweiterstreckung sowie die gestellten Ausstandsbegehren. Auf die umfangreichen Ausführungen der Berufungsklägerin ist nachfolgend nur insoweit einzugehen, als dass sie für den vorliegenden Ent-

- 10 - scheid von Relevanz sind. Insbesondere bezüglich der materiellen Ausführungen der Berufungsklägerin zu ihrer Forderungsklage (vgl. dazu act. 2 Ziff. II.2.aa), ist sie auf das entsprechende Berufungsverfahren NG250016 zu verweisen. 3. Ausstandsgesuch 3.1. Die Berufungsklägerin stellte im vorinstanzlichen Verfahren mehrere Ausstandsgesuche (vgl. oben E. 1.4), insbesondere gegen den Präsidenten der Vorinstanz, Dr. iur. D._____, sowie gegen Gerichtsschreiber MLaw E._____, der bei Zwischenentscheiden, aber nicht beim Endentscheid mitwirkte. 3.2. Die Vorinstanz wies die Ausstandsbegehren mit dem angefochtenen Endentscheid ab und erwog, sie würden sich als offensichtlich unbegründet erweisen. Ohne die geringsten Anhaltspunkte oder konkrete Beweisofferten behauptete die Berufungsklägerin eine Vielfalt von angeblichen Ausstandsgründen gegen alle möglichen Personen. Keiner ihrer diversen Vorwürfe sei belegt oder mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Sie habe vielmehr explizit eingeräumt, dass ihre Behauptungen aus der Luft gegriffen seien (act. 5 E. 2.3.2.). 3.3. Die Berufungsklägerin hält im Rechtsmittelverfahren am Ausstandsbegehren gegen Dr. iur. D._____ fest (vgl. dazu auch act. 7 Rechtsbegehren 1). Sie führt aus, Dr. iur. D._____ sei ihr gegenüber seit Beginn des vorinstanzlichen Verfahrens herablassend, frech, verächtlich und respektlos gewesen. Er habe ihre berechnete Forderungsklage nicht ernst genommen und ohne sie richtig durchzulesen abgewiesen und er habe sie dabei zu unrecht als Querulantin bezeichnet (act. 2 Ziff. II.2a und 6). Er habe sodann im angefochtenen Urteil fälschlicherweise behauptet, ihr sei mit einer Ordnungsbusse wegen mutwilliger Prozessführung gedroht und eine Nachfrist zur Stellungnahme bis zum 24. September 2025 angesetzt worden (act. 2 Ziff. II.2.bb und 2.cc). Dr. iur. D._____ weise eine gewisse Ähnlichkeit mit dem technischen Leiter der Berufungsbeklagten, Herrn F._____, auf. Letzterer habe auch zugegeben, der direkte Neffe und Pflegesohn von Dr. iur. D._____ zu sein (act. 2 Ziff. II.4). Dr. iur. D._____ sei zudem wiederholt in Verfahren der Berufungsbeklagten involviert, und entscheide dabei systematisch gegen deren Mieter. Als Vermieter bevorzuge er ständig die Vermieterseite (act. 2

- 11 - Ziff. II.5). Dr. iur. D._____ sei ihr auch nicht bei der Festlegung eines Gerichtstermins entgegen gekommen. Anlässlich eines Telefons sei er ihr heftig ins Wort gefallen und habe ihr gesagt, wenn sie ihm nicht zuhöre, würde er dafür sorgen, dass sie noch gleichentags aus der Wohnung fliege (act. 2 Ziff. II.6). Dr. iur. D._____ habe die Berufungsklägerin zu Unrecht begutachten lassen wollen. Schliesslich solle er ein Vermieter ihres Vaters gewesen sein (act. 2 Ziff. II.7). 3.4. Jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, hat Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht (Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BV). Der in Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK normierte Grundsatz findet in Art. 47 ZPO Niederschlag, welcher einen nicht abschliessenden Beispielkatalog an Ausstandsgründen enthält (vgl. Abs. 1 lit. a-e). Diese konkret normierten Ausstandsgründe werden durch eine Generalklausel ergänzt, wonach eine Gerichtsperson in den Ausstand zu treten hat, wenn sie "aus anderen Gründen, insbesondere wegen Freundschaft oder Feindschaft mit einer Partei oder ihrer Vertretung" befangen ist (Abs. 1 lit. f). Die Gerichtsperson muss nicht tatsächlich befangen oder voreingenommen sein. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken (BGE 147 I 173, E. 5.1; KUKO ZPO-KIENER, 3. A. 2021, Art. 47 N 18). Dabei ist nicht das subjektive Empfinden einer Partei massgeblich. Vielmehr muss das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit objektiv begründet erscheinen (DIKE-Komm ZPO-DIGGELMANN, 3. A. 2025, Art. 47 N 25). Die den Ausstand begründenden

Tatsachen sind glaubhaft zu machen. 3.5. Die Berufungsklägerin macht als Ausstandsgrund einerseits sinngemäss geltend, Dr. iur. D._____ sei mit Mitarbeitern der Gegenpartei verwandt (Art. 47 Abs. 1 lit. d ZPO) bzw. in Freundschaft mit dieser verbunden (Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO). Ihre entsprechenden Behauptungen entbehren indessen jeglicher Grundlage und sind unsubstantiierte Vermutungen. Dies zeigt sich schon alleine daran, dass sie vor Vorinstanz noch andere Verwandtschaftsverhältnisse als Vermutung äusserte als im Berufungsverfahren (so etwa, Dr. iur. D._____ sei wahrscheinlich ihr Onkel, vgl. act. 6/18 Ziff. 3, wohingegen er nun der Onkel bzw. Pflegevater eines Angestellten der Berufungsbeklagten sein soll, vgl. act. 2 Ziff. II.4). Dass Dr.

- 12 - iur. D._____ nebenbei als Vermieter tätig sei, ist ebenso komplett unbelegt und würde per se noch nicht zu einer Verbundenheit mit der Berufungsbeklagten führen. Ebenso wenig wäre die Befangenheit von Dr. iur. D._____ zu bejahen, falls dieser bereits in früheren Verfahren der Berufungsbeklagten mitgewirkt hätte. Dies ist in seiner Funktion als Präsident des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich kaum vermeidbar. Es bestehen aber keinerlei Anhaltspunkte, dass Dr. iur. D._____ dabei systematisch zugunsten der Berufungsbeklagten bzw. zuungunsten der Berufungsklägerin entscheiden würde. Konkrete Hinweise kann sie denn auch nicht nennen, sie bleibt vage und stellt auf Mutmassungen ungenannter Drittpersonen ab. 3.6. Die Berufungsklägerin sieht einen Anschein der Befangenheit andererseits darin, dass Dr. iur. D._____ ihr gegenüber negativ eingestellt sei bzw. eine Feindschaft vorliege. Auch dazu gibt es entgegen der Berufungsklägerin keine Hinweise. Vorab ist nicht ersichtlich, dass Dr. iur. D._____ der Vermieter ihres Vaters gewesen wäre. Konkrete Angaben oder Beweisofferten bleibt die Berufungsklägerin auch hier schuldig. Weiter kann insbesondere aus dem Umstand, dass unter Mitwirkung von Dr. iur. D._____ auf die Forderungsklage der Berufungsklägerin nicht eingetreten wurde, kein Ausstandsgrund abgeleitet werden. So liegt damit keine relevante Vorbefassung vor, da es durchaus üblich und zulässig ist, dass über einzelne Klagen oder Beschwerden aus demselben Sachverhaltskomplex derselbe Spruchkörper urteilt. Selbst wenn sodann der Nichteintretensentscheid nicht gerechtfertigt gewesen wäre, so könnte die Berufungsklägerin auch daraus nichts ableiten: Fehlerhafte richterliche Prozessleitung begründet im Allgemeinen keinen Verdacht der Befangenheit. Sie setzt einzig dann einen Ausstandsgrund, wenn sie geradezu radikal oder völlig unverständlich erscheint und sich jeder sachlichen Erklärung entzieht (WULLSCHLEGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, a.a.O., Art. 47 ZPO N 35). Dasselbe gilt für einen inhaltlich falschen Entscheid: Nur besonders schwere oder wiederholte Fehler, die sich einseitig zu Lasten einer Partei auswirken, deuten auf eine Befangenheit hin (BGer, 1B_496/2019 vom 28. Februar 2020, E. 3.3; KUKO ZPO-KIENER, a.a.O., Art. 47 ZPO N 19). Eine derartige Pflichtverletzung liegt in der Verfügung vom

E. 7

August 2025 wurde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung Kündigung per 30. Juni 2025 und Zweiterstreckung erteilt (act. 6/2/20 = act. 6/3). Ebenfalls mit Beschluss vom 7. August 2025 wurde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung betreffend Forderung erteilt (act. 6/4).

E. 7.1

Die Berufungsklägerin wandte sich im vorinstanzlichen Verfahren sodann gegen die erneute Kündigung vom 19. Mai 2025. Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei

mangels Zweiterstreckung per 30. September 2025 zu Ende gegangen, womit an der Beurteilung der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung per 30. Juni 2025 kein Rechtsschutzinteresse mehr bestehe. Das Verfahren sei diesbezüglich gegenstandslos.

E. 7.2

Die Berufungsklägerin bringt im Berufungsverfahren erneut Beanstandungen gegen die Kündigung vom 19. Mai 2025 vor (vgl. oben E. 5.5 und act. 2 Ziff. II.12; act. 9 S. 12d f.), und macht insbesondere geltend, entgegen der Vorinstanz habe das Mietverhältnis nicht per 30. September 2025 geendet, sondern dauere noch mindestens bis 30. September 2029 (act. 10 S. 12i). Wie gesehen wies die Vorinstanz das Erstreckungsgesuch indessen zurecht ab. Das Mietverhältnis mit der Berufungsbeklagten endete folglich per 30. September 2025 und die Beurteilung der Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung vom 19. Mai 2025 kann damit unterbleiben. Die sinngemässe Ansicht der Berufungsklägerin, das Mietverhältnis erstrecke sich aufgrund der von ihr angestrebten Mietrechtsverfahren jeweils bis zum nächsten gesetzlichen Kündigungstermin (so sinngemäss act. 9 S. 12b unten), trifft nicht zu. Daran ändert auch die aufschiebende Wirkung der Berufung nichts.

- 26 - 8. Weitere Anträge 8.1. Die Berufungsklägerin reichte vor Vorinstanz eine Klage auf Herausgabe eines Ersatzschlüssels ein, welche sich auf einen Schlüssel für ihre Stube bezog, den sie im August 2025 verloren hatte (act. 6/9). Die Vorinstanz wies die Klage ab, da die Berufungsklägerin nicht behauptete, die Berufungsbeklagte sei für den Verlust des Schlüssels verantwortlich oder befinde sich im Besitz des Schlüssels (act. 5 E. 3.3.). Die Berufungsklägerin macht in ihrer Berufung erneut Ausführungen zu einem vermissten Schlüssel. Dies scheint aber nicht mehr den Schlüssel ihres ursprünglichen Herausgabebegehrens zu betreffen, da sie diesen mittlerweile ersetzt habe, sondern den Schlüssel für ein anderes Zimmer (act. 12 S. 12g). Soweit ersichtlich stellte sie für diesen Schlüssel vor Vorinstanz kein Herausgabebegehren, weshalb dies auch nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens sein kann. Im Übrigen stellt sie auch im Berufungsverfahren keinen entsprechenden Antrag. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich daher. 8.2. In ihrer noch unbegründeten Berufung vom 14. Januar 2026 stellte die Berufungsklägerin schliesslich den Antrag, es sei festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid nicht formgültig sei, da dieser nicht von allen Richtern unterzeichnet worden sei (act. 7 Rechtsbegehren Ziff. 6). Die Berufungsklägerin verweist auf § 6 GOG. Diese Bestimmung regelt die Nebenbeschäftigung von Richterinnen und Richter. Was sie daraus ableiten will, ist unklar. Richtig wäre ein Bezug auf § 136 GOG, wonach Endentscheide in der Sache im ordentlichen und vereinfachten Verfahren von einem Mitglied des Gerichts und einem Gerichtsschreiber bzw. einer Gerichtsschreiberin zu unterzeichnen sind. Dies ist vorliegend erfolgt (vgl. act. 5). Die Rüge erweist sich damit als unbegründet. 9. Kostenfolgen der Vorinstanz 9.1. Die Berufungsklägerin stellte vor Vorinstanz ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 6/1 Verfahrensantrag Ziff. 1). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die Vorinstanz wies das Gesuch zufolge Aussichtslosigkeit ab (act. 5 E. 2.5.1.). Aus den di-

- 27 - versen Ausführungen der Berufungsklägerin ist nicht ersichtlich, ob sie mit ihrer Berufung auch die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege durch die Vorinstanz anfechten will. Da die diversen Begehren der Berufungsklägerin, wie gesehen, schon mangels genügender Substantiierung bzw. stichhaltiger Begründungen nicht verfangen, ist der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Weiterungen erübrigen sich daher. 9.2.

Die Berufungsklägerin ficht sodann die Kostenfolgen des vorinstanzlichen Entscheides an, da dieses gemäss Art. 115 ZPO i.V.m. Art. 12 BV und den SKOS-Richtlinien kostenlos sei (act. 7). Die Berufungsklägerin wurde bereits von der Vorinstanz darauf hingewiesen, dass Schlichtungsverfahren in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohnräumen kostenlos sind (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO), nicht jedoch das darauf folgende Gerichtsverfahren (act. 5 E. 5.1.). Dies ist mit Blick auf Art. 114 ZPO korrekt. Die Vorinstanz auferlegte der Berufungsklägerin die Kosten, da diese unterlag, und nicht wegen einer angeblich mutwilligen Prozessführung, wie die Berufungsklägerin anzunehmen scheint (vgl. act. 9 S. 12b). Entsprechend ist die Kostenaufgabe an die Berufungsklägerin nicht zu beanstanden (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Andere Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

10. Kostenfolgen des Berufungsverfahrens

10.1. Ausgangsgemäss hat die Berufungsklägerin auch die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

10.2. Die Berufungsklägerin stellt im Berufungsverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 2 Rechtsbegehren Ziff. 6). Sie begründet dies damit, dass sie Sozialhilfe empfangt, und verweist auf bereits eingereichte Unterlagen. Bei den vorinstanzlichen Akten resp. in den Akten des Schlichtungsverfahrens findet sich lediglich eine Bestätigung des Sozialamtes der Stadt Zürich für das Jahr 2024 (act. 6/2/2). Es ist fraglich, ob gestützt darauf die Mittellosigkeit im heutigen Zeitpunkt glaubhaft gemacht ist. Dies kann vorliegend aber auch offen bleiben, da die Berufung der Berufungsklägerin ohnehin aussichtslos ist, wie sich aus dem

- 28 - vorstehend Gesagten ergibt. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist damit ebenfalls abzuweisen.

10.3. Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 31'731.– (vgl. oben E. 2.1) ist die Entscheidunggebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

10.4. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen: 1. Der Antrag der Berufungsklägerin auf Sistierung des Berufungsverfahrens wird abgewiesen. 2. Das Gesuch der Berufungsklägerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen. 3. Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 19. Dezember 2025 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

- 29 - 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, 7, 9, 10 und 12, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem 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 beträgt Fr. 31'731.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. R. Bantli Keller MLaw L. Kappeler versandt am:

E. 11

November 2025 (act. 6/26-28) und 17. November 2025 (act. 6/29) erneut an die Vorinstanz und hielt dabei im Wesentlichen an ihrem Ausstandsbegehren fest. Am 11. Dezember 2025 wurde die Hauptverhandlung durchgeführt, wobei die Berufungsklägerin säumig blieb (Prot. VI S. 7). Am 19. Dezember 2025 erliess die Vorinstanz das vorstehende Urteil und fällte darüber hinaus den Beschluss, das

- 7 - Ausstandsgesuch der Berufungsklägerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 6/37 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar], nachfolgend zitiert als act. 5).

E. 15

September 2025 aber nicht vor, hat das Gericht doch gestützt auf Art. 132

- 13 - Abs. 3 ZPO die Möglichkeit, querulatorische oder rechtsmissbräuchliche Eingaben ohne Weiteres zurückzuschicken. Ob dies zurecht erfolgt ist, ist nach dem Gesagten aber nicht in diesem Verfahren zu beurteilen, sondern bildet Gegenstand des separaten Berufungsverfahrens. Soweit die Berufungsklägerin geltend macht, sie sei zu Unrecht als säumig betrachtet worden und Dr. iur. D._____ habe die Erstreckungsfrist falsch berechnet, so sind darin keine Verfahrensfehler zu erkennen, welche einen Ausstand begründen würden (vgl. nachfolgend E. 4 und 6). Auch anderweitige wiederholte Verfahrensfehler, welche sich einseitig zu Lasten der Berufungsklägerin ausgewirkt haben sollen, sind nicht ersichtlich. So hat sie keinen Anspruch darauf, dass ohne sachlichen Grund Gerichtstermine nur an ihr genehmen Terminen angesetzt werden. Darüber hinaus wurde der Berufungsklägerin die erste Vorladung für die Verhandlung abgenommen, nachdem sie nach entsprechenden Hinweis ein Arzteugnis beibrachte. Dass die Vorinstanz bei erneuter Vorladung darauf hinwies, dass die Berufungsklägerin bei einem Vertrauensarzt vorstellig werden müsse, sollte sie sich wieder auf gesundheitliche Probleme berufen, ist ebenfalls nicht zu beanstanden, zumal die Berufungsklägerin wiederholt unsubstantiierte und teilweise nur schwer verständliche Ausführungen zu ihrem Gesundheitszustand machte und gestützt darauf den Verhandlungstermin möglichst spät im Prozessverlauf ansetzen wollte. Auch die von der Berufungsklägerin behaupteten falschen Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vermögen keinen Ausstand zu begründen, zumal die angebrachten Beanstandungen ohnehin nicht zutreffen: Die Berufungsklägerin wurde sowohl mit Beschluss vom 18. September 2024 [recte: 2025] als auch mit Schreiben vom

E. 20

Oktober 2025 darüber aufgeklärt, dass bei mutwilliger Prozessführung eine Ordnungsbusse drohe (act. 6/5 E. 3.3., act. 6/17; eine solche wurde ihr letztlich aber nicht auferlegt; vgl. act. 5 E. 4). Hinweise auf eine Verwechslung des Verfahrens (vgl. act. 2 Ziff. II.2.cc) sind nicht vorhanden. Schliesslich geht aus den Akten auch nicht hervor, dass sich Dr. iur. D._____ ihr gegenüber in einer Art und Weise am Telefon geäussert hätte, dass eine

Befangenheit anzunehmen wäre. Dies gilt, auch wenn er ihr gegenüber in einem bestimmten Ton aufgetreten wäre und sie etwa dazu aufgefordert hätte, ihm zuzuhören (vgl. dazu Prot. VI S. 4).

- 14 - 3.7. Soweit die Berufungsklägerin sinngemäss beanstandet, dass die Vorinstanz das Ausstandsgesuch erst mit dem Endentscheid fällte, so ist auch dies vorliegend nicht zu beanstanden. In der Regel ist zwar ein separater und sofortiger Entscheid, mithin noch vor Fällung des Entscheides in der Hauptsache, angebracht. Das ist aber mit Blick auf das Beschleunigungsgebot nicht zwingend (vgl. dazu ausführlich OGer ZH PD250001 vom 31. März 2025, E. 5.6.). Die Vorinstanz begründete, weshalb in diesem Fall kein separater Entscheid notwendig gewesen sei (vgl. act. 5 E. 2.3.2.). Hingegen kann das Ausstandsbegehren zwar weitgehend, aber nicht in allen Teilen als offensichtlich unbegründet bezeichnet werden. Die Vorinstanz hätte daher nicht unter Mitwirkung ihres abgelehnten Präsidenten darüber entscheiden dürfen (vgl. dazu DIKE ZPO I-DIGGELMANN, Art. 50 N 1). Da der Ausstand auch im Rechtsmittelverfahren ein Thema war und, wie gezeigt wurde, ein solcher (auch) dort zu verneinen ist, erübrigt sich jedoch eine Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung, da diese durch den Entscheid im Rechtsmittelverfahren präjudiziert wäre, so dass es sich dabei bloss um einen formalistischen Leerlauf handeln und zu Verzögerungen führen würde, die mit dem bei dieser Materie besonders aktuellen Interesse der Parteien an einer beförderlichen Behandlung nicht zu vereinbaren wären. 3.8. Insgesamt ergeben sich weder aus dem Verfahrensgang, noch aus den vorinstanzlichen Akten und insbesondere nicht aus den Ausführungen der Berufungsklägerin objektive Hinweise auf eine Befangenheit von Dr. iur. D._____. Die Ausführungen der Berufungsklägerin gehen nicht über Mutmassungen hinaus. Ein Ausstandsgrund ist daher nicht gegeben und wurde auch von der Vorinstanz im Ergebnis zurecht verneint. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. 4. Säumnis und Säumnisfolgen 4.1. Die Berufungsklägerin bemängelt weiter, sie sei zu Unrecht an der Verhandlung vom 11. Dezember 2025 als säumig betrachtet worden (act. 2 Ziff. II.9). 4.2. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, mit der Vorladung zur Hauptverhandlung seien der Berufungsklägerin die Säumnisfolgen korrekt nach Art. 245 Abs. 2 ZPO angedroht worden (act. 5 E. 2.2.2.). Die Verhandlung habe

- 15 - wie vorgesehen am 11. Dezember 2025 um 13.30 Uhr stattgefunden. Die Berufungsklägerin sei allerdings nicht erschienen. Nach Ablauf einer Viertelstunde sei die Berufungsbeklagte zum Parteivortrag zugelassen worden. Fünf Minuten nach Beginn des Vortrags – also 20 Minuten nach dem Beginn des Termins – habe sich die Berufungsklägerin telefonisch bei der Loge der Vorinstanz gemeldet und mitgeteilt, sie stehe am G._____ und sie warte auf das Tram. Um 14:15 Uhr sei sie bei der Loge erschienen (act. 5 E. 1.2.). Die Vorinstanz erachtete die Berufungsklägerin daraufhin als säumig; ihre für die Verspätung vorgebrachten Erklärungen seien nicht schlüssig. Ihr seien die Gerichtslokalitäten aufgrund der Schlichtungsverhandlung bekannt gewesen. Die Verhandlungszeit sei aus der Vorladung klar hervorgegangen. Ihre nachgeschobene Erklärung, sie habe gemeint, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt, lasse sich damit nicht in Einklang bringen. Als die Berufungsklägerin um 13:50 Uhr bei der Loge des Gerichts angerufen habe und schliesslich um 14:15 Uhr erschienen sei, sei die Toleranzmarge längst abgelaufen gewesen (act. 5 E. 2.2.2.). 4.3. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, die Säumnisfolgen seien eine unnötige Schikane, unverhältnismässig und überspitzter Formalismus. Es gebe eine Toleranzstunde, wenn dies sobald wie möglich dem

Gericht mitgeteilt werde (act. 2 Ziff. II.9.a). Sie habe der Vorinstanz telefonisch mitgeteilt, dass ihr das Tram vor der Nase abgefahren sei. Dies, da sie mit ihren Krücken und aufgrund ihrer starken Schmerzen nur sehr langsam voran gekommen sei (act. 2 Ziff. II.9.d, act. 9 S. 12a). Ebenso sei sie aufgrund starken Durchfalls wegen verdorbener Lebensmittel zu spät gekommen, vermutlich verursacht durch Sabotage durch die Gegenpartei (act. 2 Ziff. II.9.f.). Sodann sei ihr telefonisch von der Vorinstanz ausgerichtet worden, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt; sie habe keine Zeit gehabt, in ihren Unterlagen zu wühlen, um den korrekten Termin herauszufinden (act. 2 Ziff. II.10, act. 9 S. 12b). Dr. iur. D. _____ sei bekannt dafür, dass er rechtsmissbräuchlich Säumnisfolgen bei Verspätungen anwende (act. 2 Ziff. II.9.b). Angesichts ihrer rechtzeitig eingereichten Röntgenbilder, aus welchen klar ein Knochenbruch bzw. Knochenabriss ersichtlich sei, habe ihr auch gar keine Verhandlung zugemutet werden dürfen (act. 2 Ziff. II.9.c, act. 9 S. 12a).

- 16 - 4.4. Die Berufungsklägerin bestreitet vorab nicht, dass sie sich am Verhandlungstag vom 11. Dezember 2025 nicht um 13:30 Uhr in den Gerichtslokalitäten eingefunden hatte, sondern erst um 14:15 Uhr erschienen ist, nachdem sie um 13:50 Uhr telefonisch ihre Verspätung gemeldet hatte. Sie ist aber dennoch der Ansicht, die Säumigkeit sei zu Unrecht festgestellt worden, da sie gemeint habe, die Verhandlung beginne um 14:00 Uhr, sie sowieso noch innerhalb der Respektstunde eingetroffen sei und die Verspätung schliesslich begründet gewesen sei. Diese Vorbringen verfangen indes nicht: Die Vorladung vom 3. November 2025 nennt als Verhandlungsbeginn ausdrücklich 13:30 Uhr (act. 6/23). Dass die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz nachgefragt und dort eine falsche Auskunft erhalten haben soll, findet keine Stütze in den Akten und ist als Schutzbehauptung zu qualifizieren. Wenn die Berufungsklägerin darauf verzichtete, die ihr zugestellte Vorladung, welche die korrekte Zeit nennt, zu konsultieren, ist ihr das selbst anzulasten. Soweit sich die Berufungsklägerin sodann auf die Respektstunde bezieht, ist darauf hinzuweisen, dass die mittlerweile geltende eidgenössische Zivilprozessordnung bzw. das kantonale Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010 (GOG) die Respektstunde im Sinne von § 197 aGVG nicht mehr kennt. Als Grundsatz tritt die Säumnis damit unverzüglich ein, wenn die Partei nicht pünktlich zu der in der Vorladung genannten Zeit erscheint (BSK ZPO-GOZZI, 4. A. 2024, Art. 147 N 9). Die Berufungsklägerin kann damit nichts daraus ableiten, wenn sie zwar nicht mehr als eine Stunde, aber unbestrittenermassen verspätet erschienen ist. Da die Vorinstanz nach Verhandlungsbeginn sodann noch 15 Minuten zuwartete, bevor sie die Berufungsklägerin als säumig betrachtete (vgl. Prot. VI S. 7), kann ihr auch keine Verletzung des verfassungsmässigen Verbots des überspitzten Formalismus und des Verhältnismässigkeitsgebots vorgeworfen werden (so ebenfalls BSK ZPO-GOZZI, a.a.O., Art. 147 N 9). Soweit die Berufungsklägerin als Verspätungsgrund auf ihre Gesundheit verweist, so hätte sie bei Einschränkungen in ihrer Mobilität entsprechend mehr Anfahrtszeit einkalkulieren müssen. Bei ihrem Vorbringen, sie sei am Tag der Verhandlung an Durchfall erkrankt gewesen, handelt es sich zudem um ein Novum, welches die Berufungsklägerin vor Vorinstanz nicht erwähnte (vgl. act. 6/35) und daher verspätet vorgebracht wurde. Ausführungen dazu erüben-

- 17 - rigen sich (vgl. oben E. 2.3). Wenn die Berufungsklägerin der Meinung ist, aufgrund ihres Gesundheitszustandes sei ihr die Verhandlung gar nicht zumutbar gewesen, so hätte sie im vorinstanzlichen Verfahren ein Verschiebungsgesuch stellen müssen. Wie die Berufungsklägerin bereits von der Vorinstanz hingewiesen wurde, ist ein solches Gesuch zu

begründen und durch ein Arztzeugnis zu belegen (act. 6/17). Lediglich Röntgenbilder einzureichen, welche nicht durch einen Arztbericht eingeordnet werden, reicht dazu nicht aus, zumal daraus keinerlei Diagnosen ersichtlich sind. Inwiefern die Berufungsklägerin durch die von ihr behaupteten Verletzungen nicht verhandlungsfähig gewesen sein sollte, ist zudem ohnehin nicht ersichtlich (vgl. oben E. 2.5). Einschränkungen in der Mobilität reichen dazu jedenfalls nicht aus. 5. Kündigung vom 27. Juni 2023 / Revisionsgesuch 5.1. Die Berufungsklägerin beantragte vor Vorinstanz, die Kündigung vom 27. Juni 2023 sei aufzuheben. Sie ersuchte in diesem Zusammenhang um Revision des zwischen den Parteien im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens abgeschlossenen Vergleichs vom 8. / 10. November 2023. Sie begründete dies insbesondere damit, dass die Berufungsbeklagte den Vergleich und die darin vereinbarte Erstreckungsfrist von zwei Jahren verletzt habe, indem diese ihr (der Berufungsklägerin) vor Ablauf dieser Erstreckungsfrist am 19. Juli 2025 wegen einer Bagatelle gekündigt habe (act. 6/1 Ziff. 3). Sie habe sich aber nur mit dem Vergleich einverstanden erklärt unter der Voraussetzung, dass sich die Berufungsbeklagte auch daran halten werde (act. 6/14 Ziff. 3). 5.2. Die Vorinstanz wies das Revisionsbegehren der Berufungsklägerin ab, soweit sie darauf eintrat. Sie erwog im Wesentlichen, die Berufungsklägerin behauptete eine Nötigung im Sinne von Art. 29 f. OR oder einen anderen Willensmangel nicht genügend. Die blosser Verletzung des Vertrages beschlehe nicht dessen Gültigkeit, sondern führe zu Erfüllungsansprüchen. Ein Irrtum bezüglich eines künftigen Sachverhaltes könne darin schon deshalb nicht gesehen werden, da die Parteien die korrekte Erfüllung keineswegs als sicher voraussetzen dürften. Die Berufungsklägerin wende sich zudem an die falsche Instanz, da die Vorinstanz mit dem Vergleich vom 8. / 10. November 2023 nichts zu tun gehabt habe. Von

- 18 - den angeblichen Revisionsgründen habe sie im Übrigen die ganze Zeit Kenntnis gehabt, aber sie sei erst auf die Idee eines Revisionsbegehrens gekommen, als die vereinbarte Erstreckung nahezu abgelaufen gewesen sei (act. 5 E. 2.3.2.). 5.3. Die Berufungsklägerin hält im Rechtsmittelverfahren an ihrem Revisionsbegehren fest. Sie führt dazu sinngemäss aus, die Berufungsbeklagte habe durch die Kündigung vom 19. Mai 2025 vor Ablauf der Erstreckungsfrist den Vergleich vom 8. / 10. November 2023 nicht eingehalten. Anlässlich dieses Vergleichs habe sie auf ihr Recht verzichten müssen, die Kündigung als rechtsmissbräuchlich anzufechten. Die erneute Kündigung sei unzulässig und anfechtbar, da sie nur deshalb ausgesprochen worden sei, weil sie (die Berufungsklägerin) eine Mietzinsreduktion verlangt, anlässlich unnötiger Besichtigungen des Mietobjekts durch die Berufungsbeklagte auf die Anwesenheit einer Vertrauensperson bestanden und Ansprüche gegen die Berufungsbeklagte aufgrund der durch ihre "Folternachbarn" verursachten Störung des Wohngenusser erhoben habe. Die erneute Kündigung sei zudem vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens erfolgt, in dem sie auf die Anrufung des Gerichts verzichtet habe und zwischen den Parteien ein Vergleich geschlossen worden sei (act. 2 Ziff. II.12, act. 9 S. 12c f.). Schliesslich habe die Berufungsbeklagte kein schutzwürdiges Interesse mehr, die Kündigung aufrecht zu erhalten, da diejenige Nachbarin, die 2023 massgeblich auf die Kündigung hingewirkt habe, nicht mehr im Haus wohne (act. 2 Ziff. II.1 und 11 in fine). 5.4. Die Revision nach Art. 328 ff. ZPO bezweckt als ausserordentliches Rechtsmittel, Gerichtsentscheide, die in materielle Rechtskraft erwachsen sind und deswegen nicht durch andere Behelfe (wie Rechtsmittel, Abänderung oder Ergänzung des Entscheides, neue Klage) korrigiert werden können, unter gesetzlich umschriebenen Voraussetzungen (sog. Revisionsgründe) einer erneuten Prüfung durch das

erkennende Gericht zuzuführen (vgl. BGE 138 III 382 ff., E. 3.2.1 m.w.H.). Dabei kann eine Partei die Revision eines gerichtlichen Vergleichs verlangen, wenn sie geltend macht, dass der geschlossene Vergleich unwirksam ist (Art. 328 Abs. 1 lit. b und c ZPO). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, kann ein gerichtlicher Vergleich insbesondere dann unwirksam sein, wenn die getrof-

- 19 - fene Vereinbarung nichtig ist oder eine Partei von einem Willensmangel betroffen war (vgl. act. 5 E. 2.4.1.). 5.5. Sinngemäss beruft sich die Berufungsklägerin auch im Berufungsverfahren auf einen Willensmangel. Sie wiederholt im Wesentlichen aber lediglich ihren vorinstanzlichen Standpunkt, wonach der Vergleich vom 8. / 10. November 2023 in Revision zu ziehen sei, da die Berufungsbeklagte durch die am 19. Mai 2025 ausgesprochene Kündigung den abgeschlossenen Vergleich nicht eingehalten habe. Sie setzt sich aber nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, womit sie den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht genügt. Darüber hinaus verfängt ihr Vorbringen auch in der Sache nicht: Selbst wenn die Berufungsbeklagte durch die erneute Kündigung vom 19. Mai 2025 den zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich verletzt haben sollte (wobei diesbezüglich darauf hinzuweisen ist, dass zumindest eine ausserordentliche Kündigung auch bei erstreckten Mietverhältnissen möglich bleibt; vgl. BSK OR-WEBER, 8. A. 2026, Art. 272d N 3), so führt dies nicht dazu, dass ein Revisionsgrund vorliegen würde. Weder liegt dadurch ein Willensmangel bei der Berufungsklägerin vor, noch führte dies zur Unwirksamkeit des Vergleichs. Wäre der Berufungsklägerin zu Unrecht erneut gekündigt worden, so wäre allenfalls lediglich die entsprechende Kündigung (und vorliegend somit die Kündigung vom 19. Mai 2025, nicht aber jene aus dem Jahr 2023) unwirksam. Die Berufungsklägerin anerkennt in ihrer Berufung sodann selbst, dass es sich bei der Verletzung eines Vergleichs um eine Schlechterfüllung handelt (vgl. act. 11), diese also gerade nicht zur Ungültigkeit des Vergleichs führen würde. Soweit die Berufungsklägerin sodann in der Berufung neu ausführt, die Berufungsbeklagte habe kein Interesse mehr an der Aufrechterhaltung des Vergleichs, da diejenige Mieterin ausgezogen sei, die massgeblich auf die Kündigung hingearbeitet habe (act. 2 S. 4), beruft sie sich auf eine nachträgliche Veränderung der Verhältnisse. Eine solche kommt nur unter eingeschränkten Voraussetzungen überhaupt als Revisionsgrund in Frage (vgl. dazu BSK OR I- FOUNTOULAKIS / SCHWENZER, Art. 24 N 18). Aus dem Vergleich vom 8. / 10. November 2023 ergibt sich nicht, dass die Parteien dessen Gültigkeit in irgendeiner Weise vom Verbleib einer bestimmten Nachbarin in der Mietliegenschaft abhängig

- 20 - machen wollten. Daraus kann die Berufungsklägerin daher nichts für ihren Standpunkt ableiten. 5.6. Die Voraussetzungen einer Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023 sind damit nicht gegeben. Die Berufung ist in diesem Punkt somit abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. 6. Zweiterstreckung / Notfallerstreckung 6.1. Die Berufungsklägerin stellte vor Vorinstanz den Antrag um eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses. 6.2. Die Vorinstanz wies das Gesuch um Zweiterstreckung ab mit der Begründung, es bestünden offensichtlich keine hinreichenden Gründe. Die Berufungsklägerin sei zwar von Sozialhilfe abhängig, womit eine finanzielle Härte zu bejahen sei. Sie habe jedoch gegenüber dem Gerichtsschreiber erwähnt, sie habe ein Ersatzangebot gehabt, dieses aber abgelehnt, da die Vormieter nicht lange gelebt hätten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Berufungsklägerin in diesem Ersatzobjekt gefährdet gewesen sein sollte. Anderweitige Suchbemühungen seien aus den

Akten nicht ersichtlich, und infolge ihrer Säumnis habe sie dazu auch nicht an der Hauptverhandlung befragt werden können (act. 5 E. 3.1.). 6.3. Die Berufungsklägerin hält im Berufungsverfahren daran fest, es liege ein Härtefall bei ihr vor. Sie bringt im Wesentlichen vor, der Wohnungsmarkt sei stark ausgetrocknet, es bestehe akute Wohnungsnot in Zürich. Sie habe auch schon in der Umgebung von Zürich gesucht. Als Sozialhilfeempfängerin habe sie schlechte Chancen, eine anständige Wohnung zu finden. Die meisten gleichwertigen Wohnungen würden über ihrem Mietzinsbudget von Fr. 1'200.– liegen, ausser bei Wohnbaugenossenschaften. Sie habe sich auf diverse Wartelisten solcher setzen lassen, in der Regel seien Wohnbaugenossenschaften aber auf Jahre hinaus voll. Andere Mietverwaltungen seien oft zu teuer oder es seien strafrechtlich relevante Lockvogelangebote. Aufgrund ihrer Verletzungen sei sie heute besonders auf die behindertenfreundliche Infrastruktur und eine gute Lage angewiesen. Ihre gesundheitlichen Beschwerden seien als Härtefall anzusehen (act. 2 Ziff. II.11.). We-

- 21 - gen eines komplizierten Beinbruchs könne sie nicht an Wohnungsbesichtigungen teilnehmen. Es treffe zudem nicht zu, dass sie eine angebotene Wohnung abgelehnt habe (act. 9 S. 12b). 6.4. Das Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Für Wohnräume ist die Erstreckung um höchstens vier Jahre möglich. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Als Härte kommen Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen von vornherein nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht (siehe Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020, E. 5.2.2; 4A_639/2018 vom 21. November 2019, E. 6.1; 4A_556/2015 vom 3. Mai 2016, E. 4.2; je mit Hinweisen). Zu berücksichtigen sind sowohl bei der Erst- als auch bei der Zweiterstreckung die Suchbemühungen einer Partei (OGer ZH NG220011 vom 17. April 2023, E. 5.2.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Mieter eine Erstreckung nur dann verlangen, wenn er alles ihm Zumutbare unternommen hat, um die schwerwiegenden Folgen der Kündigung zu mildern. Im Rahmen einer zweiten Erstreckung ist ein strengerer Massstab anzuwenden als bei einer Erstreckung (BGE 116 II 446 E. 3.a). 6.5. Nach dem Gesagten ist bei der vorliegend beantragten Zweiterstreckung zentral, ob die Berufungsklägerin während der ersten zweijährigen Erstreckungsfrist ernsthafte Suchbemühungen unternahm, um die drohende Härte abzuwenden. Entgegen der Berufungsklägerin ist dabei der Schluss der Vorinstanz, es seien keine genügenden Suchbemühungen nachgewiesen, nicht zu beanstanden. Auch wenn der Wohnungsmarkt in Zürich bekannterweise schwierig ist und dies für die Berufungsklägerin als Sozialhilfeempfängerin besonders gilt, so befreit sie dies nicht davon, ihre Suchbemühungen substantiiert aufzuzeigen (vgl. BGer

- 22 - 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007, E. 4.1. in MRA 5/06 S. 171). Dem kam die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht nach. Sie führte lediglich pauschal aus, sie habe alles unternommen, um eine neue Wohnung zu finden. Sie habe sich auf geeignete Warte- und Interessenlisten von Baugenossenschaften im Raum Zürich eintragen lassen und sich auch bei anderen Anbietern auf eine neue Wohnung beworben, aber ohne Erfolg (act. 6/1 Ziff. B.2). Sie machte aber keine konkreten Angaben, wo sie sich

wann um welchen Wohnraum bemüht hatte. Soweit ersichtlich reichte sie vor Vorinstanz auch keine Belege ein, welche über ihre Suchbemühungen Auskunft geben würden. Sie verwies lediglich auf eine "Sammelbeilage 3" ihres Schlichtungsgesuchs (vgl. act. 6/1 S. 6). Darin befindet sich eine allgemein gehaltene Wohnungsbewerbung, ein Auszug von sieben Antwortmails von Verwaltungen oder Wohnungsportalen sowie drei Seiten mit Ausschnitten von Wohnungsinseraten (act. 6/2/1). Ersthafte Suchbemühungen können aus diesen Dokumenten nicht abgeleitet werden. So ist etwa die Wohnungsbewerbung an niemanden adressiert; es ist nicht klar, ob und wann diese versandt wurde. Sodann lässt sich aus den kleinen Ausschnitten von den wohl automatisch generierten E-Mails lediglich ableiten, dass die Berufungsklägerin am 9. Juni 2025 sieben Anfragen versandte. Was der Hintergrund ihrer Anfragen war, ob es um konkrete Besichtigungen ging und ob sie geeignete Objekte betrafen, ist unklar. Die beigelegten Wohnungsinserate kommentiert sie zudem nicht. Es kann nicht nachvollzogen werden, ob dies Wohnungen sind, auf welche sie sich beworben hat. Zudem wären Bewerbungen auf drei Wohnungen auch zu wenig. Sodann reichte die Berufungsklägerin im Schlichtungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt weitere E-Mailausschnitte ein (act. 6/2/19A/12), welchen fünf Wohnungsanfragen im Herbst 2023 und einige Meldungen ab April 2025 betreffend verfügbarer Objekte entnommen werden können. Auch daraus können keine ernsthaften Suchbemühungen abgeleitet werden, da einerseits wiederum nicht klar ist, auf welche Objekte die Berufungsklägerin sich letztlich beworben hat und andererseits keine Suchbemühungen zwischen Herbst 2023 bis Frühjahr / Sommer 2025 ersichtlich sind. Erst im Berufungsverfahren macht sie etwas genauere Ausführungen zu ihren Suchbemühungen, nennt konkrete Baugenossenschaften (act. 9 S. 12c) und reicht eine zusätzliche Liste ihrer Wohnungssuchbemühungen

- 23 - seit Sommer 2025 ein (vgl. act. 10). Dabei handelt es sich um im Berufungsverfahren unzulässige Noven (vgl. oben E. 2.3), wobei die Auflistung ihrer Suchbemühungen ohnehin wenig Aussagekraft hat: Die aufgeführten Suchbemühungen sind gänzlich unbelegt. Soweit ersichtlich beschränkte sich die Berufungsklägerin darauf, sich bei Wohnbaugenossenschaften um Wohnraum zu bemühen bzw. sich auf Wartelisten setzen zu lassen. Im Rahmen der Zweiterstreckung wäre die Berufungsklägerin aber gehalten gewesen, sich auch ausserhalb von Baugenossenschaften umzuschauen und allenfalls Kompromisse bezüglich Lage, Grösse und Zustand der Wohnung einzugehen (vgl. BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 17 e contrario). Aufgrund ihrer Angaben kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Wohnungen sie sich tatsächlich beworben hat und ob es sich dabei um angemessene Wohnungen handelt. Zudem bezeichnet die Berufungsklägerin eine Vielzahl der möglichen Baugenossenschaften oder anderer Wohnungsinserate als unseriös oder als Lockvogelangebote, ohne dass entsprechende Hinweise vorlägen (act. 9 S. 12c, act. 10 S. 1 mit Hinweis auf Warnungen von "Insidern"). Darüber hinaus ergeben sich aus der Liste nur Suchbemühungen ab Sommer 2025. Die Berufungsklägerin hatte aber seit November 2023 Zeit, um sich um eine neue Wohnung zu bemühen. Wenn sie damit erst im Sommer 2025, kurz vor Ablauf der ersten Erstreckung angefangen hat, so genügt dies nicht. Unter diesen Umständen kann daher auch offen bleiben, ob die Berufungsklägerin letztlich gar ein konkretes Wohnungsangebot ausgeschlagen hat, wie sie es noch im vorinstanzlichen Verfahren gegenüber dem Gerichtsschreiber M^{Law} H. _____ in einem Telefongespräch erwähnte (act. 6/31), nun aber bestreitet (vgl. act. 9 S. 12b). Zwar sind die Anforderungen an die Suchbemühungen von Personen die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität hilflos sind, tiefer (BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 13). Die

Berufungsklägerin macht diesbezüglich geltend, sie sei aufgrund ihrer Gesundheit nicht zu intensiven Suchbemühungen in der Lage (act. 10 S.1). Dies scheint die Vorinstanz zwar nicht in ihre Beurteilung mit einbezogen zu haben, ist im Resultat aber nicht zu beanstanden: Die Berufungsklägerin macht verschiedentlich Angaben dazu, sie sei gesundheitlich angeschlagen. Weder im vorinstanzlichen Verfahren, noch im Rechtsmittelverfahren vor der Kammer reicht sie dazu aber aussagekräftige Belege wie Arztberichte oder Ähnliches ein. Sie be-

- 24 - lässt es bei diversen, teilweise nur schwer nachvollziehbaren Behauptungen zu verschiedensten angeblichen Verletzungen und deren Ursachen (so etwa Verletzung an der Hand und am Nacken sowie sonstige unspezifische Schmerzen durch Strahlen, act. 6/14 Ziff. 2; komplizierter Beinbruch, act. 9 Ziff. 10; gebrochenes Knie, act. 10) oder reicht ohne entsprechende Einschätzung eines Arztes Röntgenbilder ein. Ihre bei der Vorinstanz eingereichten Arztzeugnisse bescheinigen sodann jeweils lediglich eine Arbeitsunfähigkeit für wenige Tage (act. 6/19 für 4 Tage vom 22. Mai 2025 bis 25. Mai 2025 und 10 Tage vom 7. Juli 2025 bis 17. Juli 2025; act. 6/20 für 4 Tage vom 28. Oktober 2025 bis 31. Oktober 2025 aufgrund akuter Gastroenteritis). Dass sie damit tatsächlich nachhaltig seit November 2023 in ihren Suchbemühungen eingeschränkt gewesen wäre, erhellt daraus nicht. Damit kann vorliegend nicht davon gesprochen werden, die Berufungsklägerin hätte in der zweijährigen Erstreckung ernsthafte Suchbemühungen vorgenommen, um ein Ersatzobjekt zu finden. Im Einklang mit der Vorinstanz ist daher festzuhalten, dass eine Härte bereits aus diesem Grund nicht angenommen werden kann (so auch OGer ZH NG220011 vom 17. April 2023, E. 5.6.). Damit erübrigen sich auch Ausführungen zu den weiteren Vorbringen der Berufungsklägerin, weshalb bei ihr eine Härte vorliegen sollte (vgl. act. 2 Ziff. II.11. bezüglich angeblichem Fehler im Mietvertrag vom 12. August 2021, Dauer des Mietverhältnisses sowie missbräuchlichem Verhalten der Berufungsbeklagten). 6.6. Soweit die Berufungsklägerin um eine "Notfallerstreckung" ersucht "zwecks Heilungsverlauf", so fehlen auch hierzu ärztliche Berichte oder Einschätzungen, welche die behaupteten gesundheitlichen Probleme der Berufungsklägerin (wie etwa Verletzungen am Knie, an der Hand, an den Schultern, am Nacken sowie im Kreuz [act. 2], ein gebrochenes Bein, mittelschwere Knochenverletzungen an beiden Knien, Schultern, Kreuz- und Steissbein und lebensgefährliche Verletzungen im Bereich Nacken, Herz, Kopf, Augen und Ohren [act. 9 S. 12a und 12e], oder ein gebrochenes Knie, [act. 10 S. 1]) in irgendeiner Art belegen würden. Darüber hinaus führt sie diese Verletzungen auf "Strahlungen" durch ihre "Terrornachbarn" zurück, was höchst unplausibel erscheint. Wie bereits festgestellt (vgl. oben

- 25 - E. 6.5.) kann aus den von der Berufungsklägerin aufgestellten Behauptungen und eingereichten Beilagen nicht darauf geschlossen werden, ihr Gesundheitszustand würde ihren Umzug zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich verunmöglichen. Aus diesem Grund ist eine weitere Erstreckung im Sinne einer Notfallerstreckung auch nur für kurze Zeit nicht angezeigt. 6.7. Zusammenfassend ist die vorinstanzliche Abweisung des Zweiterstreckungsgesuchs der Berufungsklägerin nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. 7. Kündigung vom 19. Mai 2025

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