

Bezirksgericht Meilen

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ250016-G / U

Mitwirkend: Mietgerichtspräsidentin Dr. iur. D. Proff Hauser
Gerichtsschreiberin MLaw P. Volken

Verfügung vom 23. April 2026

in Sachen

A._____,
Kläger

vertreten durch Hauseigentümerverband Zürich,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____,
Beklagter

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y._____,

betreffend **Erstreckung Mietverhältnis**

Rechtsbegehren:

(act. 1, S. 2)

- " 1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 05. Februar 2025 per 31. März 2026 gültig ist.
2. Es sei dem Beklagten keine Erstreckung zu gewähren.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8,1% MwSt.) zu Lasen des Beklagten."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 5. September 2025 (Poststempel 8. September 2025; act. 1) machte der Kläger vorliegende Klage betreffend Erstreckung eines Mietverhältnisses mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren und unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Meilen vom 8. August 2025 (act. 2) sowie weiterer Beilagen (act. 3 [Vollmacht]; act. 4/B-H, 1-2) hierorts anhängig. Mit Verfügung vom 12. September 2025 (act. 5) setzte das Gericht dem Kläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an, welcher fristgerecht einging (vgl. act. 7). Mit Verfügung vom 20. November 2025 (act. 9) setzte das Gericht den Parteien Frist zur Stellungnahme betreffend die Gültigkeit der Klagebewilligung vom 8. August 2025 an und zog die Akten des Schlichtungsverfahrens mit der Verfahrensnummer MO250038-G bei. Mit Eingabe vom 1. Dezember 2025 (act. 11) nahm der Kläger und mit Eingabe vom 15. Dezember 2025 (act. 17) der Beklagte fristgerecht Stellung betreffend Gültigkeit der Klagebewilligung. Mit Eingabe vom 25. Januar 2026 (act. 25) nahm der Beklagte Stellung zur Eingabe des Klägers. Mit Verfügung vom 26. März 2026 (act. 26) trat das Gericht auf die Klage ein, woraufhin die Parteien zur Hauptverhandlung vorgeladen wurden (act. 28). Mit Eingabe vom 10. April 2026 (act. 30) reichte der Kläger eine von den Parteien unterzeichnete Vergleichsvereinbarung vom 9. April 2026 (act. 31) ein und ersuchte das Gericht um Abschreibung des Verfahrens infolge Vergleichs. Als Folge dessen wurde den Parteien die Vorladung zur Hauptverhandlung abgenommen (vgl. act. 32).

2. Vergleich

2.1. Die Vereinbarung der Parteien (act. 31) lautet wie folgt:

"Mietobjekt: 2-Zimmer-Wohnung, 2. OG Mitte, mit Autoabstellplatz, C.____ -
strasse 1, D.____

Die Parteien vereinbaren was folgt:

1. Der Beklagte anerkennt die Gültigkeit der Kündigung vom 5. Februar 2025 per 31. März 2026.

2. Der Kläger erstreckt dem Beklagten das Mietverhältnis über die 2-Zimmerwohnung, 2. OG Mitte, mit Autoabstellplatz an der C.____-strasse 1, D.____ einmalig und definitiv bis 17. April 2026, 16:00 Uhr; eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

3. Der Beklagte verpflichtet sich, die Mietobjekte spätestens am 17. April 2026, 16:00 Uhr zu verlassen und dem Kläger geräumt, besenrein und in ordnungsgemässen Zustand abzugeben (inkl. sämtlicher Schlüssel) unter der Anerkennung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

Der Kläger verpflichtet sich, bei einer fristgerechten und ordnungsgemässen Übergabe des Mietobjektes dem Beklagten als Umtriebsentschädigung/Zügelkosten einen Pauschalbetrag von Fr. 10'000.00 unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu bezahlen, zahlbar innert 5 Tagen nach Übergabe, auf das Konto der Zürcherischen Kantonalbank von RA E.____, F.____-strasse 2, G.____ (IBAN CH3).

4. Diese Vereinbarung gilt per 17. April 2026, 16:00 Uhr als Ausweisungstitel. Der Beklagte erklärt sich damit einverstanden, dass das zuständige Gemeindeammanamt D.____ angewiesen wird, auf erstes Verlangen des Klägers, die Zwangsräumung der Mietobjekte vorzunehmen, wenn der Beklagte diese nicht fristgerecht verlässt und abgibt.

5. Die Parteien beantragen beim zuständigen Mietgericht Meilen, den vorliegenden Vergleich vollständig in den Abschreibungsbeschluss aufzunehmen und beantragen die Abschreibung des Verfahrens infolge Vergleichs.

Der Kläger reicht nach gegenseitiger Unterzeichnung dieser Vereinbarung ein Exemplar dem Mietgericht Meilen ein.

6. Die Parteien weisen das Mietgericht Meilen, Geschäfts-Nr. MJ250016 an, einen entsprechenden Ausweisungsbefehl mit folgendem Wortlaut ins Dispositiv aufzunehmen:

"Der Beklagte/Mieter wird verpflichtet, das Mietobjekt 2-Zimmerwohnung, 2. OG Mitte, mit Autoabstellplatz in der Liegenschaft C.____-strasse 1, D.____ per 17. April 2026, 16:00 Uhr endgültig zu verlassen und dem Kläger/Vermieter geräumt und besenrein sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Weigerungsfalle.

Das Gemeindeammannamt D.____ wird angewiesen, die Verpflichtung des Beklagten/Mieter ab 17. April 2026, 16:00 Uhr auf erstes Verlangen des Klägers/Vermieters zu vollstrecken; die Kosten der Vollstreckung sind vom Vermieter/Kläger vorzuschüssen, sie sind ihm aber vom Mieter/Beklagten zu ersetzen."

7. Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten, gegenseitig wird somit auf Parteientschädigung verzichtet.

Die Gerichtskosten übernehmen die Parteien je zur Hälfte.

8. Mieterseits wird auf Mietzinsreduktion und Schadenersatz infolge der beanstandeten nicht funktionierenden Warmwasserversorgung und Heizung verzichtet.

9. Mit der gegenseitigen Unterzeichnung ist diese Vereinbarung gültig.

Änderungen, Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform inkl. die Aufhebung dieses Schriftformvorbehaltes."

2.2. Dieser Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren ist unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen als durch Vergleich erledigt abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 ZPO).

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Aufgrund des Streitwerts von CHF 24'480.– (vgl. act. 5 S. 3) und unter Berücksichtigung des Umstands, dass aufgrund des noch vor der Hauptverhandlung erzielten Vergleichs dem Gericht relativ wenig Aufwendungen entstanden sind, ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, c und d, § 4 Abs. 1, 2 und 3, § 7 lit. a und § 10 Abs. 1 GebV OG auf CHF 500.– festzusetzen und den Parteien vereinbarungsgemäss (vgl. act. 31 Ziff. 7) je zur Hälfte aufzuerlegen.

3.2. Der Anteil des Klägers ist aus dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Im Restbetrag ist der Kostenvorschuss dem Kläger vorbehältlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückzuerstatten. Der Fehlbetrag ist vom Beklagten nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3.3. Vom gegenseitigen Verzicht auf Parteientschädigung ist Vormerk zu nehmen.

Es wird verfügt:

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschlossen.
2. Der Beklagte/Mieter wird verpflichtet, das Mietobjekt 2-Zimmerwohnung, 2. OG Mitte, mit Autoabstellplatz in der Liegenschaft C.____-strasse 1, D.____ per 17. April 2026, 16:00 Uhr endgültig zu verlassen und dem Kläger/Vermieter geräumt und besenrein sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Weigerungsfalle.
3. Das Gemeindeammannamt D.____ wird angewiesen, die Verpflichtung des Beklagten/Mieter ab 17. April 2026, 16:00 Uhr auf erstes Verlangen des Klägers/Vermieters zu vollstrecken; die Kosten der Vollstreckung sind vom Vermieter/Kläger vorzuschiessen, sie sind ihm aber vom Mieter/Beklagten zu ersetzen.
4. Die Entscheidegebühr wird auf CHF 500.– festgesetzt.

Wird keine Begründung verlangt, so reduziert sich die Entscheidgebühr auf zwei Drittel.

5. Die Gerichtskosten für den unbegründeten Entscheid werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt. Der Kostenanteil des Beklagten wird einstweilen auf die Staatskasse genommen. Der Beklagte wird auf die Nachzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO hingewiesen.

Der Kostenanteil des Klägers wird aus dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der nicht beanspruchte Teil dieses Kostenvorschusses wird dem Kläger vorbehältlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückerstattet.

6. Vom gegenseitigen Verzicht der Parteien auf Parteientschädigung wird Vormerk genommen.
7. Schriftliche Mitteilung an
 - den Kläger,
 - den Beklagte, unter Beilage einer Kopie von act. 30,je gegen Empfangsschein.
8. Die Anfechtung des Vergleichs hat mit **Revision** zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Wird nur die Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung in diesem Entscheid angefochten, kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, **Beschwerde** erhoben werden.

In der Beschwerdeschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind im Doppel und mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

BEZIRKSGERICHT MEILEN

Gerichtsschreiberin:

MLaw P. Volken