

Bezirksgericht Meilen

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ250018-G/U/Pa/fs
damit vereinigt: Geschäfts-Nr. MJ250019-G

Mitwirkend: Mietgerichtspräsidentin Dr. iur. D. Proff Hauser
Gerichtsschreiberin MLaw C. Künzli

Verfügung vom 16. Juni 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Erstkläger/Zweitbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

C.____ **AG**,

Erstbeklagte/Zweitklägerin

vertreten durch C.____ Management AG,

wiederum vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____,

betreffend **Erstreckung**

Rechtsbegehren der Erstkläger/Zweitbeklagten:

(act. 19 S. 1 f.)

- " 1. Das mit Formular vom 25. April 2025 per 31. März 2026 gekündigte Mietverhältnis über die 5.5-Zimmerwohnung, EG, mit Abstellplatz und Garagenbox am D.____-weg 1 in E.____ sei einmalig um ein Jahr bis am 31. März 2027 zu erstrecken.
2. Die Klage der Beklagten vom 2. Dezember 2025 (Klägerin in dem mit vorliegendem Verfahren vereinigten Verfahren MJ250019-G) sei abzuweisen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Rechtsbegehren der Erstbeklagten/Zweitklägerin:

(act. 22 S. 2)

- " 1. Die Erstreckungsklage sei abzuweisen, soweit die Erstkläger / Zweitbeklagten mehr oder anderes verlangen als eine einmalige und definitive Erstreckung um 5 Monate, ergo bis 31. August 2026.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der solidarisch haftenden Erstkläger / Zweitbeklagten 1 und 2."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2025 (act. 1) machten die Erstkläger/Zweitbeklagten die vorliegende Erstklage betreffend Erstreckung unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Meilen vom 31. Oktober 2025 (act. 2) sowie weiterer Beilagen (act. 3/1–2 [Vollmachten], act. 4/1–7) hierorts anhängig. Mit Verfügung vom 9. Dezember 2025 (act. 5) wurde den Erstklägern/Zweitbeklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welcher am 17. Dezember 2025 fristgerecht einging (vgl. act. 7). Mit Eingabe vom 19. Dezember 2025 (act. 8) ersuchten die Erstkläger/Zweitbeklagten um Herabsetzung des in der Klage (act. 1) bezifferten Streitwertes von CHF 26'388.– auf CHF 15'393.– unter gleichzeitigem Verzicht auf Rückerstattung des bereits geleisteten Kostenvorschusses. Innert der mit Kurzbrief vom 5. Januar 2026 (act. 9) an-

gesetzten Frist ging seitens der Erstbeklagten/Zweitklägerin keine Stellungnahme diesbezüglich ein, woraufhin mit Verfügung vom 22. Januar 2026 (act. 11) der Streitwert auf CHF 15'393.– festgesetzt wurde (act. 11 Dispositiv-Ziff. 2).

1.2. Gleichentags wie die Erstklage der Erstkläger/Zweitbeklagten machte die Erstbeklagte/Zweitklägerin mit Eingabe vom 2. Dezember 2025 (act. 13/1) eine Zweitklage betreffend Erstreckung unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Meilen vom 31. Oktober 2025 (act. 13/2) sowie weiterer Beilagen (act. 13/3 [Vollmacht], act. 13/4/II, 1–8) hierorts anhängig. Diese Zweitklage wurde unter der Geschäfts-Nummer MJ250019-G ans Register genommen.

1.3. Mit Verfügung vom 22. Januar 2026 (act. 11) wurde das Verfahren MJ250019-G mit dem Verfahren MJ250018-G vereinigt, unter zweitgenannter Verfahrensnummer weitergeführt und die Akten aus erstgenanntem Verfahren zu jenen des zweitgenannten genommen (vgl. act. 13/1–14). Sodann wurde der Erstbeklagten/Zweitklägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welcher am 5. Februar 2026 innert Frist einging (vgl. act. 14 f. und Prot. S. 8).

1.4. Die Hauptverhandlung fand am 15. April 2026 statt (act. 16; vgl. Prot. S. 9), anlässlich welcher die Klagebegründung (act. 19) samt Beilagen (act. 20 [Beweismittelverzeichnis] und act. 21/8–30) sowie die Klageantwort (act. 22) samt Beilagen (act. 23/9a–19) erstattet wurden (vgl. Prot. S. 9 ff.). Da zwischen den Parteien anlässlich der Hauptverhandlung keine Einigung erzielt werden konnte (vgl. Prot. S. 32 f.), wurde mit Verfügung vom 20. April 2026 (act. 25) die Durchführung des zweiten Schriftenwechsels angeordnet und den Erstklägern/Zweitbeklagten Frist zur schriftlichen Replik angesetzt, welche mit Eingabe vom 6. Mai 2026 (act. 27) einging. Sodann wurde mit Verfügung vom 7. Mai 2026 (act. 28) der Erstbeklagten/Zweitklägerin Frist zur schriftlichen Duplik angesetzt, welche aufgrund fortdauernder aussergerichtlicher Vergleichsgespräche bis zum 5. Juni 2026 erstreckt wurde (act. 30 f.; vgl. Prot. S. 35).

1.5. Mit Eingabe vom 2. Juni 2026 (act. 32), hierorts eingegangen am 3. Juni 2026, reichte die Erstbeklagte/Zweitklägerin die von sämtlichen Parteien unter-

zeichnete Vergleichsvereinbarung vom 1. Juni 2026 bzw. 21. Mai 2026 (act. 33) ein und ersuchte das Gericht um Abschreibung des Verfahrens infolge Vergleichs. Daraufhin wurde ihr die Frist zur Erstattung der Duplik abgenommen (vgl. Prot. S. 37).

2. Vergleich

2.1. Die Vereinbarung der Parteien (act. 33) lautet wie folgt:

- " 1. Die Vermieterin erstreckt den Mietern die Auszugsfrist einmalig und definitiv bis längstens zum 31. August 2026. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
2. Die Mieter verpflichten sich bedingungslos, obgenanntes Mietobjekt vollständig geräumt und besenrein gereinigt, spätestens am 31. August 2026 zu verlassen und der Vermieterin sämtliche Schlüssel zu übergeben.
3. Die Mieter sind berechtigt, obgenanntes Mietobjekt bereits vor dem 31. August 2026 und jeweils auf die Mitte sowie das Ende eines jeden Monats zu verlassen, sofern sie dies der Vermieterin mindestens 14 Tage im Voraus mit eingeschrieben zugestellten Briefs bekannt geben. Die Mietzinszahlungspflicht endet diesfalls mit der Rückgabe.
4. Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass diese Vereinbarung per 1. September 2026 als Ausweisungstitel gilt und die zuständige Vollzugsbehörde ermächtigt wird, diesen Befehl unverzüglich auf erstes Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken, sofern die Mieter ihr Mietobjekt nicht per 31. August 2026 verlassen haben. Die Parteien beantragen dem Mietgericht Meilen gemeinsam, dem zuständigen Gemeindeammannamt im Dispositiv des Abschreibungsbeschlusses einen entsprechenden Vollstreckungsauftrag zu erteilen.
5. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mietern eine Umzugspauschale von CHF 15'000.00 pauschal zu bezahlen, sofern sie obgenanntes Mietobjekt fristgerecht verlassen und zurückgegeben haben. Der Pauschalbetrag ist fällig und zahlbar innert 20 Tagen nach vollständiger Rückgabe des Mietobjektes.
6. Die Parteien beantragen dem Mietgericht Meilen gemeinsam, das Verfahren betreffend Erstreckung mit der Geschäfts-Nr. MJ250018-G als durch Vergleich

erledigt abzuschreiben. Die Gerichtskosten werden von den Erstklägern/Zweitbeklagten getragen, die Parteientschädigungen wettgeschlagen."

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).

2.3. In Ziff. 4 des Vergleiches beantragen die Parteien, es sie die Pflicht der Erstkläger/Zweitbeklagten, die Wohnung bis spätestens 31. August 2026 zu verlassen, direkt zu vollstrecken (Art. 236 Abs. 3 ZPO, Art. 335 ff. ZPO, Art. 337 ZPO). Der Vergleich als solcher kann nicht unmittelbar Vollstreckungsmassnahmen i.S.v. Art. 343 ZPO treffen, denn diese bedürfen einer gerichtlichen Anordnung und sind der Disposition der Parteien entzogen (BETTLER, Der gerichtliche Vergleich nach Art. 241 ZPO, AJP 2018, S. 1494 Fn 56). Es ist indessen ohne Weiteres zulässig, dass die Parteien dem Gericht beantragen, durch Vergleich rechtskräftig begründete Pflichten direkt zu vollstrecken, und dass das Gericht entsprechende direkte Vollstreckungsmassnahmen im Abschreibungsentscheid anordnet (HUBER, Die Vollstreckung von Urteilen nach der Schweizerischen ZPO, 2016, N 280 ff.). Antragsgemäss ist deshalb die Realvollstreckung (Art. 343 Abs. 1 lit. d und Abs. 3 ZPO) durch das zuständige Gemeindeammannamt anzuordnen. Bezüglich dieser Anordnung hat der vorliegende Entscheid konstitutive Wirkung und ist mit dem Hauptrechtsmittel, das gegen einen Endentscheid in der Sache zulässig gewesen wäre, anfechtbar.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Aufgrund des Streitwertes von CHF 15'393.– (vgl. act. 11 Dispositiv-Ziff. 2) und unter Berücksichtigung, dass vorliegend die Hauptverhandlung bereits stattgefunden hat und die Replik eingereicht wurde, ist die Entscheidgebühr 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 1'300.– festzusetzen und vereinbarungsgemäss vollumfänglich den Erstklägern/Zweitbeklagten aufzuerlegen (vgl. act. 33 Ziff. 6).

3.2. Die Gerichtskosten sind aus dem von den Erstklägern/Zweitbeklagten geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Der Fehlbetrag ist von ihnen unter solidarischer Haftung nachzufordern (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der von der Erstbeklagten/Zweitklägerin geleistete Kostenvorschuss ist ihr, vorbehaltlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche, zurückzuerstatten.

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

Es wird verfügt:

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschlossen.
2. Das Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon wird angewiesen, die Verpflichtung gemäss Ziff. 4 des Vergleichs ab dem 1. September 2026 auf erstes Verlangen der Erstbeklagten/Zweitklägerin und unter Vorlage dieses Entscheids realiter zu vollstrecken.

Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Erstbeklagten/Zweitklägerin vorzuschüssen, sind ihr aber von den Erstklägern/Zweitbeklagten zu ersetzen.

Die Anweisung verfällt, wenn die Erstbeklagte/Zweitklägerin die Vollstreckung nicht bis spätestens 28. Februar 2027 verlangt.

3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'300.—.
4. Die Gerichtskosten werden den Erstklägern/Zweitbeklagten unter solidarischer Haftung auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Fehlbetrag wird von den Erstklägern/Zweitbeklagten unter solidarischer Haftung nachgefordert.

Der von der Erstbeklagten/Zweitklägerin geleistete Kostenvorschuss wird ihr, vorbehaltlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche, zurückerstattet.

5. Vom gegenseitigen Verzicht der Parteien auf eine Parteientschädigung wird Vormerk genommen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Erstkläger/Zweitbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 32 und act. 33, je gegen Empfangsschein.
7. Die Anfechtung des Vergleichs hat mit **Revision** zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Eine **Berufung** gegen Dispositiv-Ziffer 2 dieses Entscheids kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Künzli