

Bezirksgericht Meilen

Mietgericht



Geschäfts-Nr.: MJ260008-G/U01/Ma/fs

Mitwirkend: Ersatzrichterin MLaw C. Funck als Vorsitzende, Mietrichter
MLaw C. Mori und Dr. iur. C. Würsten sowie Gerichtsschreiberin
MLaw C. Künzli

Beschluss vom 15. Juni 2026

in Sachen

A._____,

Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

gegen

B._____,

Beklagte

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____,

betreffend **Kündigungsschutz**

Rechtsbegehren der Klägerin:
(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei die mit Formular vom 24. November 2025 auf den 31. März 2026 ausgesprochene Kündigung betreffend das Mietverhältnis über die 3.5-Zimmer-Attikawohnung im 3. OG links inkl. Einstellplatz Nr. 1 an der C.____-strasse 2 in D.____ für ungültig zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, Letzteres zuzüglich 8.1% MWST, zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 25. März 2026 (act. 1) machte die Klägerin die vorliegende Klage betreffend Kündigungsschutz mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren und unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Meilen vom 11. Februar 2026 (act. 2) sowie weiterer Beilagen (act. 3 [Vollmacht], act. 4/1–4, 6) hierorts anhängig. Mit Verfügung vom 13. April 2026 (act. 5) wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welcher am 28. April 2026 innert Frist einging (vgl. act. 8). Mit Eingabe vom 4. Mai 2026 (act. 9) reichte die Klägerin die von sämtlichen Parteien unterzeichnete Vergleichsvereinbarung vom 4. Mai 2026 (act. 10) ein und ersuchte das Gericht um Abschreibung des Verfahrens infolge Vergleichs.

2. Vergleich

2.1. Die Vereinbarung der Parteien (act. 10) lautet wie folgt:

" I. **Einleitung**

Mit den Mietverträgen vom 28./30. November 2023 haben die Parteien Mietverhältnisse über die Mietobjekte 3.5-Zimmer-Attika-Wohnung und Tiefgaragenparkplatz Nr. 1 an der C.____-strasse 2 in D.____ (im Folgenden «die Mietverhältnisse»), begründet. Mit Kündigung vom 24. November 2025 hat die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf gestützt auf Art. 261 Abs. 2 lit. a OR rechtsgültig auf den 31. März 2026 beendet.

Infolge der Kündigung der Mietverhältnisse hat die Mieterin beim Bezirksgericht Meilen ein Verfahren unter der Geschäftsnummer MJ260008-G/Z01/Sa/bk eingeleitet. Um dieses Verfahren einvernehmlich beizulegen, schliessen die Parteien vorliegenden aussergerichtlichen Vergleich ab.

II. Vereinbarung

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Mietverhältnisse durch die Vermieterin per 31. März 2026 rechtsgültig gekündigt worden sind.

Die Vermieterin gewährt der Mieterin eine einmalige Erstreckung bis zum 31. Dezember 2026.

Die Mieterin verpflichtet sich somit, die Mietobjekte 3.5-Zimmer-Attika-Wohnung und den Tiefgaragenparkplatz Nr. 1 der Vermieterin bis spätestens 31. Dezember 2026 in ordnungsgemäsem, geräumtem und gereinigtem Zustand zurückzugeben. Eine darüber hinaus gehende weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

Während der Erstreckungsdauer ist die Mieterin berechtigt, die Mietobjekte unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist auf einen beliebigen Zeitpunkt vorzeitig schriftlich zu kündigen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietvertrages für die Dauer der Erstreckung unverändert weiter.

Die Parteien verpflichten sich, dem Bezirksgericht Meilen den Abschluss dieses Vergleichs unverzüglich anzuzeigen und die Abschreibung des Verfahrens infolge aussergerichtlicher Einigung zu beantragen. Die allfälligen Gerichtskosten trägt die Mieterin, im Übrigen verzichten die Parteien gegenseitig auf eine Parteienschädigung.

III. Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschliesslich dieses Schriftlichkeitsvorbehaltes sind nur schriftlich gültig.

Sollten Teile dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, sind sie durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Vereinbarung am besten entsprechen. Dasselbe gilt im Falle von Vertragslücken.

Die vorliegende Vereinbarung untersteht ausschliesslich dem materiellen schweizerischen Recht unter Ausschluss des internationalen Privatrechts. Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung, einschliesslich solcher über ihr gültiges Zustandekommen, ihre Rechtswirkung, ihre Abänderung oder Auflösung, sind die ordentlichen Gerichte in Meilen zuständig."

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 179'970.– (vgl. act. 5 E. 4) und unter Berücksichtigung des Umstands, dass aufgrund des noch vor der Hauptverhandlung erzielten Vergleichs dem Gericht relativ wenig Aufwendungen entstanden sind, 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 300.– festzusetzen und vereinbarungsgemäss vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen (vgl. act. 10 Rz. 8).

3.2. Die Gerichtskosten sind aus dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Im Restbetrag ist der Kostenvorschuss der Klägerin vorbehältlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche zurückzuerstatten.

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

Das Gericht beschliesst:

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschrieben.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 300.–.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt.

4. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der nicht beanspruchte Teil dieses Kostenvorschusses wird ihr, vorbehältlich allfälliger staatlicher Verrechnungsansprüche, zurückerstattet.
5. Vom gegenseitigen Verzicht der Parteien auf eine Parteientschädigung wird Vormerk genommen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, je gegen Empfangsschein.
7. 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Künzli