

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder so-
wie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 5. Dezember 2025

in Sachen

A._____,

Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

betreffend **Forderung aus Mietverhältnis**

**Berufung gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 15. Oktober 2025 (MJ250021)**

Erwägungen:

1.1 Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) reichte mit Eingabe vom 22. September 2025 (Datum des Poststempels) beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) eine Klage gegen die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) ein und beantragte, es sei festzustellen, dass sie berechtigt sei, die Mietwohnung im Hotel B._____, C._____-str. ..., D._____ wieder gemäss Mietvertrag zu bewohnen (vgl. act. 6/1).

1.2 Mit Verfügung vom 15. Oktober 2025 (act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/7) trat die Vorinstanz auf die Klage der Berufungsklägerin nicht ein, setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 500.– fest, auferlegte die Kosten der Berufungsklägerin und sprach keine Parteientschädigungen zu (a.a.O. Dispositiv-Ziffern 1-4). Dies im Wesentlichen mit der Begründung, die Berufungsklägerin habe die 30-tägige Frist zur Einreichung der Klage verpasst; diese sei – unter Berücksichtigung der Gerichtsferien – am Montag, 15. September 2025 abgelaufen (vgl. a.a.O. E. 3).

1.3 Mit Eingabe vom 20. November 2025 (act. 2) erhebt die Berufungsklägerin dagegen rechtzeitig (vgl. act. 6/7 und act. 7) Berufung und reicht Beilagen ein (act. 4/1-5). Sie beantragt sinngemäss, die vorinstanzliche Verfügung sei aufzuheben, ihr vorinstanzliches Rechtsbegehren sei gutzuheissen und es sei ihr für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Prozessführung zu gewähren sowie eine unentgeltliche Rechtsbeiständin oder ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen (vgl. act. 2 S. 1 f.).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-12). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

2.1 Der angefochtene Entscheid ist ein erstinstanzlicher Endentscheid, der grundsätzlich mit Berufung anfechtbar ist (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen (vgl. Art. 308

Abs. 2 ZPO). Mit der Vorinstanz (vgl. act. 5 E. 4) ist angesichts der vereinbarten Monatsmiete von Fr. 1'750.– (vgl. act. 6/3/1) davon auszugehen, dass der Streitwert Fr. 10'000.– übersteigt. Somit ist die Berufung zulässig.

2.2 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017 E. 2.1 m.w.H.; NQ110031 vom 9. August 2011; PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Kommt eine rechtsuchende Partei diesen Anforderungen nicht nach, ist auf ihr Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.).

2.3 Die Berufungsklägerin schildert die Vorkommnisse rund um den Mietvertrag mit der Berufungsbeklagten, ohne auch nur ansatzweise auf die angefochtene Verfügung der Vorinstanz einzugehen. Somit zeigt die Berufungsklägerin nicht auf, inwiefern der Entscheid der Vorinstanz, infolge Verspätung auf ihre Klage nicht einzutreten, fehlerhaft sein soll. Dies ist im Übrigen auch nicht ersichtlich. Die (herabgesetzten) Begründungsanforderungen sind somit nicht erfüllt.

2.4 Auf die Berufung kann daher nicht eingetreten werden.

3. Umständehalber sind keine Kosten zu erheben. Insoweit ist das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Prozessführung gegenstandslos und abzuschreiben. Da die Berufungsfrist bereits abgelaufen ist und prozessuale Weiterungen nicht erfolgen (vgl. oben E. 1.4), gilt dasselbe auch für das Gesuch um unentgeltliche Rechtsverteidigung.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Prozessführung und unentgeltliche Rechtsverteidigung ist abzuschreiben.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 2), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 mehr als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: