

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250092-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

Beschluss vom 4. März 2026

in Sachen

A. _____,

Mieterin, Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Vermieter, Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

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

betreffend **Revision (Kündigungsschutz etc.)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in
Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil vom 26. September 2025
(BR250001)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Vermieter, Gesuchsgegner und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) vermieteten der Mieterin, Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) eine 2 ½-Wohnung an der D. _____-str. ... in E. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'095.– (act. 6/4/3/2). Mit amtlichem Formular vom 16. Januar 2025 kündigten die Beschwerdegegner das Mietverhältnis gestützt auf Art. 266I und Art. 298 OR ausserordentlich auf den 28. Februar 2025 (act. 6/4/3/3). Mit Klage vom 10. Februar 2025 focht die Beschwerdeführerin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Hinwil (fortan Vorinstanz) an (act. 6/4/1).

1.2. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 4. April 2025 schlossen die Parteien einen Vergleich (act. 6/4/15) und die Vorinstanz schrieb das Verfahren mit Beschluss vom 4. April 2025 als durch Vergleich erledigt ab. Vereinbarungsgemäss wurde ein Ausweisungsbefehl erlassen und der Beschwerdeführerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall befohlen, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens 31. März 2027, 12.00 Uhr, den Beschwerdegegnern geräumt und in ordnungsgemäsem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Das Gemeindeammannamt E. _____ wurde angewiesen, vorstehenden Befehl ab dem 31. März 2027 auf erstes Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken (act. 6/9/2 = act. 6/4/16).

1.3. Mit Eingabe vom 25. April 2025 wandte sich die Beschwerdeführerin an das Obergericht des Kantons Zürich und machte geltend, mit dem Vergleich nicht einverstanden zu sein (act. 6/2). Dieses Begehren wurde als sinngemäßes Revisionsbegehren entgegengenommen und mit Beschluss vom 13. Juni 2025 zuständigkeithalber zur Behandlung an die Vorinstanz überwiesen (act. 6/1). Mit Beschluss vom 26. September 2025 wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch ab, soweit sie darauf eintrat (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/11).

1.4. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 15. Oktober 2025 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6/11) Beschwerde beim Oberge-

richt (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–12). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Der Entscheid über ein Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist (wobei sich diese nach dem der Revision zugrundeliegenden Erkenntnisverfahren richtet, vgl. BGer 5A_366/2016 vom 21. November 2016) schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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 PD230002 vom 16. März 2023 E. 2.2. m.w.H.). Dabei genügt die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung nicht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGer, 4D_136/2025 vom 20. November 2025 E. 2.3.3). Sind selbst diese herabgesetzten Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

2.2. 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 ordentliche 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 abgeschlossene Vergleich unwirksam ist (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Ein gerichtlicher Vergleich kann insbe-

sondere dann unwirksam sein, wenn die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder eine Partei von einem Willensmangel betroffen war.

3.

3.1. Die Vorinstanz wies das Revisionsbegehren der Beschwerdeführerin ab, soweit sie darauf eintrat, weil diese lediglich vorgebracht habe, mit dem Vergleich nicht einverstanden zu sein, ohne einen konkreten Revisionsgrund geltend zu machen. Die Beschwerdeführerin habe nicht aufgezeigt, inwiefern z.B. ein Irrtum oder eine Täuschung vorgelegen hätten, die zur Unwirksamkeit des Vergleichs geführt hätten. Die pauschalen Ausführungen der Beschwerdeführerin erfüllten die gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung nicht (act. 5 E. 5.2.).

3.2. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer nur schwer leserlichen handschriftlichen Beschwerde nicht auseinander. Sie bringt nicht vor, in ihrem Revisionsgesuch einen Revisionsgrund geltend gemacht und begründet zu haben. Sie übt lediglich generelle Kritik an der Vorinstanz (sowie dem Obergericht, dem Bundesgericht und ihrem vormaligen Rechtsvertreter) und wiederholt ihren vorinstanzlichen Standpunkt, wonach es ihr aufgrund gesundheitlicher Probleme unmöglich sei, alleine eine neue Wohnung zu finden und dass ihre Ausweisung deshalb "aufzuschieben" sei (act. 2A). Darüber hinaus reicht sie inhaltlich unveränderte Eingaben aus früheren Verfahren ins Recht, welche lediglich mit dem aktuellen Datum versehen wurden (vgl. act. 2B). Dies genügt selbst den für Laien herabgesetzten Anforderungen an eine Begründung nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

3.3. Selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, würde dies am Ergebnis nichts ändern. In Bezug auf eine allfällige Unwirksamkeit des Vergleichs bringt die Beschwerdeführerin lediglich (sinngemäss) vor, dass sie – entgegen dem Wortlaut des Vergleichs und des Beschlusses der Vorinstanz vom 4. April 2025 – nicht in der Wohnung Nr. 102, sondern in der Wohnung Nr. 6 wohne (act. 2A). Mit diesem Einwand vermag die Beschwerdeführerin keinen Revisionsgrund im Sinne von Art. 328 Abs. 1 ZPO zu begründen. Aus dem Mietvertrag vom 21. November 2016 ergibt sich eindeutig die 2½-Zimmer-Wohnung, 1. Stock Mitte, *Wohnung*

Nr. 102, D. _____-strasse ..., E. _____, als Mietobjekt (act. 6/4/3/2) und es wurde damit im Vergleich sowie im Beschluss vom 4. April 2025 die korrekte Wohnung angegeben (act. 6/4/15–16).

4.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU240013 vom 6. Mai 2024 E. 4. mit Verweis auf OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2A, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 wurde nicht ermittelt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am:
6. März 2026