

ZMP 2025 Nr. 23

Art. 272 Abs. 3 OR; Art. 47 und 50 ZPO; Art. 234 ZPO; Art. 245 Abs. 2 ZPO; Art. 328 ZPO. Ausstand. Säumnis der Klägerin bei der Hauptverhandlung im Anschluss an eine schriftlich begründete Klage. Revision des Vergleichs über Kündigungsschutz und erstmalige Erstreckung. Zweiterstreckung.

Ausstandsgesuche sind i.d.R. vor dem Entscheid in der Sache und durch eine Gerichtsbesetzung zu beurteilen, welcher die abgelehnte Person nicht angehört. Ausgenommen sind offensichtlich unbegründete Ausstandsgesuche, wie die pauschale Ablehnung nicht näher genannten Personen oder wahllose und nicht im Ansatz näher begründete oder belegte Gesuche gegen Gerichtsmitglieder. Selbst wenn sich einzelne geltend gemachte Gründe nicht als offensichtlich aussichtslos erweisen, erfolgt eine Rückweisung an die betroffene Instanz nur, wenn effektiv Befangenheit einer mitwirkenden Gerichtsperson vorliegt.

Hat die Klägerin eine begründete Klage im vereinfachten Verfahren eingereicht, so werden den Parteien die Säumnisfolgen schon bei der erstmaligen Vorladung zur Hauptverhandlung angedroht. Die Respektstunde nach der alten Regelung im Kanton Zürich gilt nicht mehr. Das Gericht wartet eine Viertelstunde ab; danach treten die Säumnisfolgen ein, soweit kein Wiederherstellungsgrund geltend gemacht wird.

Ein Begehren um Revision eines vor Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleichs kann im Zweiterstreckungsverfahren nicht im Gerichtsverfahren angebracht werden, denn das Revisionsbegehren ist immer bei derjenigen Stelle einzureichen, welche den Fall zuletzt behandelt hat.

Aus dem Urteil des **Mietgerichts Zürich** MJ250060-L vom 19. Dezember 2025 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Arnaud, Heusser; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

Mit Vertrag vom 12. August 2021 mietete die Klägerin in ihrer Eigenschaft als Genossenschaftsmitglied der Beklagten per 1. September 2021 eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG der Liegenschaft N.-strasse y in Zürich zu einem Mietzins von Fr.

755.50 brutto pro Monat. Am 5. September 2025 reichte sie zwei Klagen ein. Die erste umfasste im Wesentlichen eine angebliche Forderung und stützte sich auf das Schlichtungsverfahren MO251603-L, die vorliegende befasst sich hauptsächlich mit einer Zweiterstreckung im Anschluss an einen Vergleich vor der Schlichtungsbehörde im Verfahren MO231933-L vom 8./10. November 2023 (neues Verfahren MO251164-L), in welchem zur Hauptsache die Klägerin die Kündigung der Beklagten vom 27. Juni 2023 auf den 31. Oktober 2023 anerkannt, während ihr die Beklagte eine Erstreckung bis 30. September 2025 gewährt hatte. Die Möglichkeit einer Zweiterstreckung blieb dabei vorbehalten. Ein weiterer Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Anfechtung einer ausserordentlichen Kündigung der Beklagten per 30. Juni 2025, über welche die Schlichtungsbehörde zunächst das Geschäft MO251165-L geführt, welches sie in der Folge aber mit dem Geschäft MO251164-L (Zweiterstreckung) vereinigt hatte.

Mit Verfügung vom 15. September 2025 wurde auf die Forderungsklage nicht eingetreten. Sie wurde (unter anderem) als Rundumschlag und daher als querulatorisch im Sinne von Art. 132 Abs. 3 ZPO gewertet, und das Original der Klage wurde der Klägerin zurückgesandt. Das Begehren der Klägerin um unentgeltliche Rechtspflege wurde ebenso abgewiesen wie die übrigen prozessualen Anträge. Soweit die Klägerin die Themen der beiden Verfahren miteinander vermengt hatte, wurde die Prüfung der zum vorliegenden Verfahren gehörenden Punkte im vorliegenden Prozess vorbehalten. Dies gilt namentlich für das von der Klägerin im Parallelverfahren als Begehren um Realersatz bezeichnete Zweiterstreckungsbegehren und für den Antrag auf Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023. Gemäss Mitteilung des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. Oktober 2025 wurde gegen den Entscheid Berufung erklärt. Das Verfahren ist hängig unter der Prozessnummer NG250016-O.

2. Im vorliegenden Verfahren wurde die schriftlich begründete Klage mit Beschluss vom 18. September 2025 der Beklagten zugestellt. Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses wurde einstweilen verzichtet. Weiter wurde angekündigt, dass die prozessualen Anträge der Klägerin, namentlich das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege im Anschluss an die Hauptverhandlung behandelt würden. Zu einzelnen prozessualen Anträgen erfolgten Hinweise. Namentlich wurde die Klägerin

auf die Unzulässigkeit pauschaler Ausstandsgesuche sowie die Praxis des Bundesgerichts zur Behandlung missbräuchlicher Gesuche und in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeit einer Ordnungsbusse wegen mutwilliger Prozessführung hingewiesen. Weiter wurde die sofortige Vorladung zur Hauptverhandlung angeordnet, wobei gleichzeitig der Beklagten Frist für eine schriftliche Stellungnahme zur Klage angesetzt wurde. Die Prozessleitung wurde dem Vorsitzenden delegiert. Mit Eingabe vom 24. September 2025 verzichtete die Beklagte auf eine schriftliche Stellungnahme und ersuchte ihrerseits um sofortige Ansetzung der Hauptverhandlung. Mit Eingabe vom 27. September 2025 erweiterte die Klägerin die Klage auf die «Herausgabe» eines Stubenzimmer-Schlüssels, den sie verloren habe. Am 3. Oktober 2025 wurden die Parteien auf den 30. Oktober 2025 zur Hauptverhandlung vorgeladen.

Zunächst in einer handschriftlichen Eingabe mit Poststempel vom 6. Oktober 2025 und danach mit maschinenschriftlicher, am 14. Oktober 2025 zur Post gegebener Zuschrift erhob die Klägerin «Einsprache und Ausstandsbegehren», wobei sie sich auf den Beschluss vom 18. September 2025, sinngemäss aber auch auf die Nichteintretensverfügung vom 15. September 2025 bezog. Der Zuschrift lag ein Dokument mit der Überschrift «Korrigierte Rechtsbegehren im Verfahren MJ250060-L/U» bei, in welchem die Klägerin zwar nicht ihre Anträge, aber deren Rechtsgrundlage anpasste und ihre prozessualen Anträge leicht modifizierte. Die «Ergänzung zur Einsprache mit Ausstandsbegehren» enthielt auch ein Verschiebungsgesuch. Telefonisch am 14. Oktober 2025 und hernach mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 wurde der Klägerin u.a. wiederum ein formeller Entscheid über die von ihr angesprochenen Punkte im Anschluss an die Hauptverhandlung in Aussicht gestellt. Erneut wurde sie auf die Rechtsprechung zu aussichtslosen Ausstandsgesuchen und die möglichen Folgen mutwilliger Behauptungen gemäss Art. 128 ZPO hingewiesen, ebenso auf die Voraussetzungen für eine Revision eines vor Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleiches sowie auf die Notwendigkeit eines Arztzeugnisses für ein Verschiebungsgesuch aus gesundheitlichen Gründen. Mit Eingabe vom 26. Oktober 2025 ergänzte die Klägerin ihr Ausstandsbegehren, wobei sie explizit einräumte, niemanden von den am Mietgericht tätigen Personen zu kennen und sich für ihre Behauptungen auf «nur einige Informationen unter der Hand» zu stützen und niemanden beleidigen zu wollen. Bezüglich Verschiebung

werde sie einen Arzt aufsuchen. Mit E-Mail vom 28. Oktober 2025 bescheinigte ein Arzt der Klägerin zuhanden des Gerichts Verhandlungsunfähigkeit bis 31. Oktober 2025 wegen einer akuten Erkrankung. Darauf wurde den Parteien die Ladung auf den 30. Oktober 2025 abgenommen und anschliessend ein neuer Termin auf den 11. Dezember 2025 festgelegt, wobei die Klägerin verpflichtet wurde, sich bei einem vom Gericht bezeichneten Amtsarzt zu melden, wenn sie sich nicht für verhandlungsfähig halte. Die Klägerin kritisierte darauf die kurzfristige Vorladung, wobei sie irrtümlich annahm, der Termin sei auf den 11. November 2025 festgelegt worden. Sodann ersuchte sie am 17. November 2025 per E-Mail darum, die Auflage gemäss Vorladung zurückzunehmen und formulierte weitere Ausstandsgründe (act. ..., ab Blatt 2; dieser zuletzt genannte Teil wurde von ihr am 18. November 2025 auch noch mit Unterschrift bei der Loge des Gerichts abgegeben). Am 1. und 9. Dezember 2025 gelangte sie mit ähnlichen Anliegen telefonisch ans Gericht, bekräftigte ihren Standpunkt und formulierte weitere Vorwürfe an verschiedene Personen.

Die Hauptverhandlung fand wie vorgesehen am 11. Dezember 2025 statt. Die Klägerin erschien allerdings nicht und hatte sich zuvor auch nicht beim aufgebotenen Amtsarzt gemeldet. Nach Ablauf einer Viertelstunde wurde die Beklagte zum Parteivortrag zugelassen. Fünf Minuten nach Beginn des Vortrags – mithin 20 Minuten nach dem Beginn des Termins – meldete sich die Klägerin telefonisch bei der Loge der Liegenschaft Thurgauerstrasse 40. Sie stehe beim Bahnhofquai – mehr als 3 km vom Verhandlungsort entfernt – und warte auf das Tram. Weitere 25 Minuten später (14:15 Uhr) erschien sie bei der Loge. Ihr wurde vom Gerichtsvorsitzenden mitgeteilt, dass sie zu spät komme und als säumig betrachtet werden müsse.

2. Prozessuales

2.1 Örtliche und sachliche Zuständigkeit. Streitwert. Verfahrensart und eingeschränkte Untersuchungsmaxime

Das angerufene Gericht ist zur Behandlung von Gesuchen um eine Zweiterstreckung unbestrittenermassen örtlich und sachlich zuständig, und es ist das vereinfachte Verfahren anwendbar (Art. 33 und 35 ZPO; § 21 GOG; Art. 243 Abs. 1 lit. c ZPO). Was den Streitwert angeht, berechnete die Schlichtungsbehörde diesen aufgrund der beantragten Zweiterstreckung um zwei Jahre und errechnete einen

Betrag von Fr. 18'132.– (24 Monate à Fr. 755.50). Aus den einleitend zitierten Anträgen geht allerdings hervor, dass die Klägerin diese Erstreckung ab Beendigung des Suspensiveffekts des Verfahrens verlangt. Die erstmalige Erstreckung lief gemäss Vergleich indessen bereits am 30. September 2025 aus. Rechnet man mit einer weiteren Verfahrensdauer bis zu einem rechtskräftigen Entscheid von 1 ½ Jahren, so würde der Streitwert 42 Monatsmietzinse umfassen oder Fr. 31'731.–. Die Klägerin selber geht von einem Anspruch auf Zweiterstreckung bis 30. September 2029 aus (48 Monate). Hinzu kommt, dass auch die weiteren Anträge der Klägerin, insbesondere ihr Ansinnen, den vor Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich im Erstverfahren in Revision zu ziehen, zum beschriebenen höheren Streitwert führen würde, ebenso die vom Verfahren mitbetroffene ausserordentliche Kündigung per 30. Juni 2025. Im Folgenden ist daher von den 42 Monatsmietzinsen auszugehen, welche nach der Praxis im Falle einer Anfechtung der Kündigung auch bei einer längeren Erstreckungsdauer den Plafond bilden (ZMP 2019 Nr. 6). So oder anders kann der Mietgerichtspräsident im Übrigen jedes Verfahren gestützt auf § 26 GOG dem Kollegialgericht vorlegen. Dies ist hier bereits geschehen, wie aus dem Beschluss vom 18. September 2025 hervorgeht. In einem solchen Verfahren ist es auch möglich, neue Anträge zu behandeln, die zusammen genommen gestützt auf Art. 243 Abs. 1 ZPO in den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens fallen, auch wenn die Anträge für sich genommen aufgrund des Streitwerts in die Kompetenz des Einzelgerichts fallen würden (Art. 227 ZPO i.V.m. Art. 219 und 243 ff. ZPO).

Für Prozesse um Kündigungsschutz und Erstreckung sowie um Forderungen bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt ohne Rücksicht auf den Streitwert die eingeschränkte (soziale) Untersuchungsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a sowie lit. b Ziff. 1 ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 ZPO). Das Gericht stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest, beschränkt sich allerdings darauf, bei der Feststellung des Sachverhalts und der Beweiserhebung mitzuwirken. Grundsätzlich ist es Sache der Parteien, das Tatsächliche vorzutragen und die Beweismittel zu nennen, doch hat das Gericht durch Belehrungen und Befragungen der Parteien darauf hinzuwirken, dass der relevante Sachverhalt vorgetragen bzw. ergänzt wird (BGE 141 III 569 E. 2.3.1; BGE 139 III 13 E. 3.2 = Pra 2013 Nr. 105; BGE 125 III 231 E. 4a; BSK ZPO-MAZAN, 4. Aufl.,

Art. 247 N 4 und 16 ff.). Dabei ist für das Ausmass der richterlichen Hilfe u.a. ausschlaggebend, wie kompliziert die Materie ist, wie weit die intellektuellen Fähigkeiten der betroffenen Partei reichen, ob diese anwaltlich vertreten oder rechtskundig ist und ob ein Machtgefälle zwischen den Parteien besteht (BGE 141 III 569 E. 2.3.1). Neue Tatsachen und Beweismittel berücksichtigt das Gericht bis zur Urteilsberatung (Art. 229 Abs. 3 ZPO).

Zwar dürfen an die Substantiierung keine überzogenen Anforderungen gestellt werden (BGE 143 III 297 E. 9.4.2 und 9.5). Dies gilt erst recht in Verfahren unter der Herrschaft der eingeschränkten Untersuchungsmaxime. Auch hier ist es zumindest bei anwaltlich vertretenen Parteien allerdings primär Sache der behauptungsbelasteten Partei, alle Tatsachen vorzutragen, die für die Anwendung der in Betracht kommenden Rechtssätze unmittelbar von Bedeutung und damit Tatbestandsmerkmale sind (ZMP 2025 Nr. 15 E. 4.1.4; vgl. KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 221 N 24; BK ZPO-KILLIAS/MÖHLER, Art. 221 N 23).

Grundsätzlich haben die Parteien Anspruch auf Abnahme der korrekt angebotenen Beweise, soweit diese für den Entscheid erheblich sind (Art. 150 Abs. 1 und 152 Abs. 1 ZPO). Allerdings setzt dies genügende Behauptungen voraus, und es schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus, insbesondere wenn das Gericht aufgrund der übereinstimmenden Darstellung der Parteien oder in Würdigung der abgenommenen Beweismittel zur Überzeugung gelangt, dass zusätzliche Beweiserhebungen an der Gesamtwürdigung nichts zu ändern vermöchten (BGE 143 III 297 E. 9.3.2; BGE 140 I 285 E. 6.3.1; BGE 138 III 374 E. 4.3.2).

2.2 Säumnis und Säumnisfolgen

2.2.1 Nach Art. 147 Abs. 1 ZPO ist eine Partei säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint. Im vereinfachten Verfahren gilt für Verfahren, welche nach dem 1. Januar 2025 rechtshängig wurden – also auch hier – eine neue Regelung: Nach Art. 245 Abs. 1 Satz 2 ZPO lädt das Gericht bei Säumnis einer Partei unverzüglich noch ein einziges Mal zur Verhandlung vor (die innert 30 Tagen stattzufinden hat ...) und weist die Parteien auf die Folgen einer weiteren Säumnis hin. Enthält allerdings die Klage wie hier eine schriftliche Begründung, so setzt das Gericht der Beklagten zunächst eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme. Art. 245 Abs. 2 Satz 2 ZPO stellt für

diese Klagevariante klar, dass bei der anschliessenden Vorladung zur Hauptverhandlung sofort die Säumnisfolgen von Art. 234 ZPO angedroht und damit bei Säumnis auch wirksam werden.

Was die Einhaltung eines Termins angeht, vermag grundsätzlich nur ein pünktliches Erscheinen die Säumnisfolgen abzuwenden. Allerdings wendet das angerufene Gericht, wie von Lehre und Zürcher Praxis befürwortet, eine Toleranzmarge von einer Viertelstunde an (OGer ZH, Urteil RU140015 v. 4. Juni 2014 E. 2.1; KUKO ZPO-HOFFMANN-NOWOTNY/BRUNNER, 3. A., Zürich 2021, Art. 147 N 4; BSK ZPO-GOZZI, 4. A., Basel 2025, Art. 147 N 9; für 30 Minuten BK ZPO-FREI, Art. 147 N 8; vgl. auch OFK ZPO-JENNY/ABEGG, Art. 147 N 2). Ansonsten hat aber insbesondere die Gegenpartei Anspruch darauf, dass die Säumnis wie angedroht eintritt, wenn die Toleranzmarge nicht eingehalten wird und keine nachvollziehbaren Gründe für die Verspätung dargetan werden.

2.2.2 Im vorliegenden Fall hat die Klägerin eine schriftlich begründete Klage eingereicht. Die Beklagte hat zwar von der ihr gebotenen Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme keinen Gebrauch gemacht; dies ändert aber nichts daran, dass für die Hauptverhandlung in dieser Konstellation die Säumnisfolgen sofort anzudrohen sind (Art. 245 Abs. 2 ZPO). Die Säumnisfolgen von Art. 234 i.V.m. Art. 245 Abs. 2 ZPO wurden der Klägerin bei der Vorladung zur Hauptverhandlung folglich korrekt angedroht.

Die Erklärung der Klägerin, ihr sei «das Tram vor der Nase abgefahren», entspricht offensichtlich nicht den Tatsachen. Vom Schlichtungsverfahren her waren ihr die Lokalitäten an der Thurgauerstrasse 40 in Zürich bekannt. Die Verhandlungszeit ging klar aus der Vorladung hervor, deren Empfang die Klägerin am Schalter laut den im Gerichtssystem erfassten Empfangsschein-Daten der Post am 11. November 2025 um 12:39 Uhr unterschriftlich bestätigt hat. Wie geschildert hat sie darauf gegenüber dem Gericht sogar reagiert, weil sie fälschlicherweise angenommen hatte, der Termin sei schon am 11. *November* 2025. Die nachgeschobene Erklärung, sie habe gemeint, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt, lässt sich mit dem Vorladungstext schlicht nicht in Einklang bringen. Mit ihren haltlosen Ausstandsgesuchen und einem offensichtlich unzulässigen Revisionsantrag (dazu später) hat die Klägerin gezeigt, dass ihr jedes Mittel recht ist, um das Verfahren

in die Länge zu ziehen. Als sie um 13:50 Uhr bei der Loge des Gerichts anrief und schliesslich um 14:15 Uhr erschien, war die Toleranzmarge längst abgelaufen. Der vorliegende Fall liegt fast gleich wie der im zit. Entscheid des Obergerichts RU140015: Auch dort hatte sich der Anwalt der betroffenen Partei erst 20 Minuten nach dem festgesetzten Verhandlungstermin telefonisch gemeldet und war später bei der zuständigen Friedensrichterin auch noch persönlich erschienen. Es besteht kein Grund, den vorliegenden Fall anders zu behandeln. Auch ein Wiederherstellungsgrund ist nicht ersichtlich. Die Klägerin hat eine ganze Reihe von passenden Trams abfahren lassen, wenn sie sich 20 Minuten nach dem Beginn des Termins erst beim Bahnhofquai in Zürich und damit mehr als 3 km vom Verhandlungsort entfernt befand. Der Androhung in der Vorladung entsprechend ist daher auf die gültig erstatteten schriftlichen Eingaben der Parteien, die Verfahrens-akten sowie auf die Vorbringen der Beklagten bei der Hauptverhandlung anwesenden Beklagten abzustellen (Art. 234 i.V.m. Art. 245 Abs. 2 ZPO).

2.3 Ausstandsbegehren

2.3.1 Stellt eine Partei ein Ausstandsgesuch nach Art. 49 ZPO, so entscheidet das angerufene Gericht (Art. 50 ZPO), und zwar zumeist sofort und in einer Zusammensetzung ohne das vom Gesuch betroffene Mitglied, es sei denn das Ausstandsgesuch erweise sich als rechtsmissbräuchlich (vgl. dazu KUKO ZPO-KIENER, Art. 50 N 1). Der Grundsatz einer sofortigen Entscheidung ergibt sich auch aus der Rechtsmittelordnung: Die Möglichkeit einer voraussetzungslosen Beschwerde innert 10 Tagen setzt einen separaten Entscheid über den Ausstand im Normalfall voraus (Art. 50 Abs. 2 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 50 N 6). Analog wird etwa bei Entscheiden über Ordnungsbussen verfahren, die gestützt auf Art. 128 Abs. 4 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO grundsätzlich ebenfalls innert zehn Tagen mit Beschwerde anzufechten sind. Dies allerdings nur, wenn sie als selbständige Entscheide ergehen. Wird ein Entscheid über eine Ordnungsbusse zusammen mit dem Entscheid in der Sache getroffen, so gilt die Rechtsmittelfrist dieses Entscheides auch für die Anfechtung der Ordnungsbusse (ZK ZPO-BACHOFNER, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 26).

Eine sofortige Entscheidung über den Ausstand durch eine veränderte Gerichtsbesetzung ist aber nach der Rechtsprechung mit Blick auf das Beschleunigungs-

gebot nicht zwingend. Das Bundesgericht entschied etwa in einem Fall, in welchem der Ausstandsantrag einzig mit angeblichen Fehlern in der Rechtsanwendung begründet worden war, dass die Fortsetzung des Verfahrens vor dem Entscheid über den Ausstand mit Blick auf die gebotene Vermeidung weiterer Verzögerungen des Verfahrens zulässig gewesen sei (BGer 5A_924/2012 vom 29. Mai 2015 E. 2.3.2; ebenso das Obergerichts des Kantons Zürich, Urteil PD250001-O v. 31. März 2025, E. 5.1, 5.6 und 5.8).

Der Umstand, dass ein gerichtlicher Entscheid zugunsten der Gegenpartei ausgefallen ist, vermag für sich allein keine Parteilichkeit zu begründen, ebenso wenig wie die Verneinung eines Ausstandsgrundes (OGer ZH, a.a.O., E. 5.4). Generell gelten andere Regeln für rechtsmissbräuchliche oder offensichtlich unbegründete Ausstandsgesuche, auf die nicht einzutreten ist: Solche Gesuche kann das Gericht unter Mitwirkung der Personen behandeln, deren Ausstand verlangt wird, und dabei den Entscheid im Kontext der Entscheidung in der Sache treffen, insbesondere wenn dies durch das Beschleunigungsgebot geboten scheint (OGer ZH, a.a.O., E. 5.6; OGer ZH, Urteil LB240016 vom 21. Mai 2024 E. III./2; OGer ZH, Urteil PS240245 vom 23. Dezember 2024 E. 2.2.1; vgl. auch OGer ZH, Urteil RB230009 vom 24. Juli 2023 E. 2; BGE 129 III 445 E. 4.2.2).

2.3.2 Hier liegen die Voraussetzungen für einen Entscheid zusammen mit der Entscheidung in der Sache vor: Nach Ablauf der Ersterstreckung am 30. September 2025 drohen der Beklagten konkrete Nachteile durch jegliche Verfahrensverzögerung. Zudem ist die Sache seit der Hauptverhandlung spruchreif.

Inhaltlich erweisen sich die Ausstandsbegehren der Klägerin als offensichtlich unbegründet: Ohne die geringsten Anhaltspunkte oder konkrete Beweisofferten behauptete diese eine Vielfalt von angeblichen Ausstandsgründen gegen alle möglichen Personen: So machte sie abwechselnd geltend, «frühere Richter» – wen immer sie damit gemeint haben kann – hätten sich mit anderen Mietobjekten der Beklagten auseinandergesetzt und dabei das Recht «verbotenermassen verweigert» wegen «krimineller Schutzbehauptungen und Verleumdungen aus dem Umfeld der Gegenpartei». Der (bei der Hauptverhandlung wegen eines Urlaubs nicht mehr beteiligte) Gerichtsschreiber A. habe die Entscheide vom 15. und 18. September 2025 alleine unterschrieben und die Forderungsklage der Klägerin in will-

kürlicher Weise als querulatorisch bezeichnet. Er sei am schnöden Nichteintretensentscheid im Verfahren MJ250059-L beteiligt gewesen, was eine «Frechheit und Unverschämtheit sondergleichen», ja gar Ausdruck von «Willkür und vermutlich auch Rassismus» sei. Bei ihrer teils wirren Darstellung verwechselte die Klägerin den Gerichtsschreiber mit dem Weibel [...] und dichtete dem ersteren gar ein Verhältnis mit einer jüngeren Nachbarin der Klägerin an, das er mit der Nachbarin zwecks Bestechung für das Verfahren eingegangen sei. «Scheinbar» sei die Nachbarin nun von ihm schwanger. Die Klägerin behauptete gar, der unter falschem Namen auftretende Gerichtsschreiber sei in einen Mietrechtsfall im Jahre 2013 involviert gewesen – fast ein Jahrzehnt vor seinem Studienabschluss.

An ihren haltlosen Behauptungen hielt die Klägerin auch fest, nachdem sie mehrmals auf die möglichen Folgen einer Störung des Geschäftsgangs und einer mutwilligen Prozessführung aufmerksam gemacht worden war. Neu richteten sich danach aber ihre Vorwürfe auch gegen den Gerichtsvorsitzenden, wobei sie immerhin einzelne frühere Behauptungen zurücknahm. Sie sprach indessen weiterhin davon, aus den ergangenen Entscheiden gehe «eine eindeutige, arglistige Unterstellung und mieterfeindliche ... ggf. auch versteckte rassistische Diskriminierung» hervor, und behauptete, der Vorsitzende habe gedroht, «wenn ich ihn nicht ausreden lasse, mich gleichentags noch aus meiner Wohnung zu befördern». Es sei ihr «unter der Hand zugetragen worden, dass er genetisch nahe mit mir verwandt, ein Onkel o.ä. sei». Sie wollte auch wissen, dass der Richter sich als Vermieter betätige, katholisch und der Klägerin wegen ihres offensichtlich protestantischen Familiennamens feindlich gesinnt sei. Möglicherweise sei seine Parteizugehörigkeit ein Tippfehler, weil er wohl statt der mieterfreundlichen SP eher der SD nahestehende mit ihren vielen rechtsextremen Hakenkreuz-Befürwortern. Nichts davon hat die Klägerin belegt oder mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Im Gegenteil hat sie explizit eingeräumt, dass ihre Behauptungen aus der Luft gegriffen sind. Die Beweise würden sich «vermutlich bereits bei der Strafjustiz der Stadt Zürich befinden» und könnten vom Gericht dort angefordert werden. Es erübrigt sich, auf diese und weitere Unterstellungen ähnlicher Art einzugehen, die sich die Klägerin später erlaubte (s. dazu im Einzelnen [...]). Die Ausstandsbegehren sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.4 Unzulässigkeit bzw. Unbegründetheit des Revisionsbegehrens bez. Vergleich vom 8./10. November 2023

2.4.1 Nach Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn ein gerichtlicher Vergleich unwirksam ist. Bei einem Vergleich sehen die Parteien gemeinsam davon ab, die Angelegenheit durch das Gericht beurteilen zu lassen. Das Instrument dazu ist ein materiellrechtlicher Innominatkontrakt, der das Verfahren unmittelbar beendet. Dieser kann zivilrechtlich unwirksam sein, etwa weil es einer Seite an der Handlungsfähigkeit oder einer gültigen Ermächtigung fehlt, weil die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder weil eine Partei von einem Willensmangel betroffen ist. Da die ZPO dazu keine eigenen Regeln aufstellt, greift die Rechtsprechung auf die entsprechenden Institute des Zivilrechts zurück. Dabei gehen bezüglich Formen und Fristen – der Doppelnatur von Abstandserklärungen entsprechend – die Regeln der ZPO denjenigen des OR vor (KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. A., Basel 2021, Art. 328 N 5).

Macht eine Partei einen Willensmangel geltend, hat das Gericht nicht nur dessen Voraussetzungen zu prüfen, sondern auch die Frage, ob die Anrufung nicht gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 25 OR). Im Falle eines Grundlagenirrtums gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR setzt die Revision eines gerichtlichen Vergleichs voraus, dass der Irrtum objektiv und subjektiv wesentlich ist und dass dies für die Gegenpartei erkennbar war (KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, Art. 328 N 5; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. A., Zürich 2020, Art. 24 N 20 ff.; BGE 132 III 737 E. 1.3).

In formeller Hinsicht ist das Revisionsgesuch innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrunds schriftlich und begründet beim Gericht oder bei der Behörde einzureichen, die sich zuletzt mit dem Fall befasst hat (Art. 328 Abs. 1 und 329 Abs. 1 ZPO). Blosser Vermutungen lösen die Revisionsfrist zwar noch nicht aus; vielmehr ist dazu sichere Kenntnis des Revisionsgrundes erforderlich. Von den Tatsachen muss der Revisionskläger allerdings nur diejenigen Elemente kennen, welche für eine Substantiierung notwendig sind und Schlüsse auf ihre Relevanz für ein Revisionsgesuch zulassen (Botschaft des Bundesrates zur ZPO v. 28. Juni 2006, BBl 2006, S. 7221 ff., insb. 7380; Urteil des Bundesgerichts 4A_277/2014 v. 26. August 2014 E. 3; KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, Art. 329 N 1).

2.3.2 Die angebliche Nötigung beim Abschluss des Vergleichs vom 8./10. November 2023 begründete die Klägerin damit, dass sie sich wegen des ungewissen Ausgangs des Prozesses um die Gültigkeit der Kündigung mit der vereinbarten zweijährigen Erstreckung habe zufriedengeben müssen, da sonst die Einigung nicht zustande gekommen wäre. Wegen Vertragsverletzungen nach Abschluss des Vergleichs sei der Verzicht auf die Anfechtung der Kündigung hinfällig geworden. Eine Nötigung im Sinne von Art. 29 f. OR oder ein anderer Willensmangel ist damit nicht genügend behauptet: Ein Vergleich dient gerade der Erledigung eines Rechtsstreits mit ungewissem Ausgang ohne Urteil, so dass die Ungewissheit allein keinen Willensmangel zu begründen vermag. Die blosser Verletzung eines Vertrages beschlägt dessen Gültigkeit nicht, sondern führt im Normalfall zu Erfüllungsansprüchen. Ein Irrtum bezüglich eines künftigen Sachverhalts kann darin schon deshalb nicht gesehen werden, da die Parteien die korrekte Erfüllung keineswegs als sicher voraussetzen dürfen.

Die Klägerin macht aber nicht nur offensichtlich keinen gültigen Revisionsgrund geltend, sie wendet sich auch an die falsche Instanz, denn das Mietgericht hatte mit dem Vergleich vom 8./10. November 2023 nichts zu tun. Von den angeblichen Revisionsgründen hatte sie im Übrigen die ganze Zeit Kenntnis und kam auf die Idee eines Revisionsbegehrens erst, als die vereinbarte Erstreckung nahezu abgelaufen war. Selbst bei gegebenen übrigen Voraussetzungen wäre das Gesuch daher als rechtsmissbräuchlich zu werten.

Zwar behauptete die Klägerin auch, in Zusammenhang mit dem Vergleich sei ein Strafverfahren hängig, was ebenfalls einen Revisionsgrund bilde. Ersteres trifft allem Anschein nach nicht zu, und auch die Klägerin behauptet nicht etwa, aus erster Hand etwas zu wissen. Letzteres ist höchstens der Spur nach richtig, denn ein Revisionsgrund würde nur dann bestehen, wenn ein Strafverfahren ergeben hätte, dass durch ein Verbrechen oder Vergehen der betreffenden Partei auf den Entscheid (oder Vergleich) eingewirkt worden wäre. Art. 328 Abs. 1 lit. b ZPO stellt zwar klar, dass eine Verurteilung durch ein Strafgericht nicht erforderlich ist und dass der Beweis auf andere Weise erbracht werden kann, falls sich ein Strafverfahren als undurchführbar erwiesen hat. Die Klägerin hat jedoch nicht nur weder auf ein konkretes Strafverfahren hingewiesen, noch auf Umstände, welche ein solches undurchführbar gemacht hätten. Sie hat auch keinerlei Beweise vorgelegt

oder offeriert, die in irgendeiner Weise auf ein strafbares Verhalten hindeuten würden. Sie hat nicht einmal präzisiert, was für ein Verhalten sie genau meint.

Das Revisionsbegehren ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Da die Revision offensichtlich unzulässig ist, scheidet auch eine Überweisung an die Schlichtungsbehörde aus, wie die Klägerin sie im Eventualstandpunkt verlangt hat.

2.5 Weitere prozessuale Anträge der Klägerin

2.5.1 Unentgeltliche Rechtspflege

Soweit die Klägerin von einem kostenlosen Verfahren ausgeht, ist darauf bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zurückzukommen.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ist der Standpunkt der Klägerin aussichtslos, was die Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023 angeht. Nicht ohne weiteres gesagt werden konnte dies zu Beginn des Verfahrens über ihren Antrag auf Zweiterstreckung. Da der Entscheid indessen bis zur Hauptverhandlung vertagt wurde und die Klägerin bei dieser säumig war (vorn Ziff. 2.2), ist auch dieser Antrag als aussichtslos zu werten (vgl. im Übrigen hinten Ziff. 3.1), ebenso wie alle weiteren Anträge der Klägerin. Das Gesuch ist daher abzuweisen.

2.5.2 Suspensivwirkung des Verfahrens

Wie der Klägerin mehrfach mitgeteilt wurde, muss sie grundsätzlich nicht befürchten, während laufendem Verfahren aus ihrer Wohnung ausgewiesen zu werden (vgl. Art. 315 Abs. 3 ZPO).

2.5.3 Weitere Anliegen

Gegenstandslos sind die Anliegen der Klägerin bezüglich Abhaltung eines schriftlichen Verfahrens und bezüglich Ansetzung der Hauptverhandlung und der Modalitäten für Verschiebungen.

3. Materielle Behandlung der Klage

3.1 Begehren um Zweiterstreckung

Die Mieterin kann gemäss Art. 272 Abs. 1 OR die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für sie oder ihre Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen

wäre. Verlangt sie eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde nach Art. 272 Abs. 3 OR auch, ob sie zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihr zuzumuten war.

Da die Klägerin bei der Hauptverhandlung säumig war, konnte sie nicht zu den Härtegründen und ihren Suchbemühungen befragt werden. Aus ihren Eingaben geht nur hervor, dass sie von der Sozialhilfe abhängig ist und daher grundsätzlich eine finanzielle Härte zu bejahen ist. In einem Telefongespräch mit dem Gerichtsschreiber kurz vor der Hauptverhandlung erwähnte sie, dass sie ein Ersatzangebot gehabt, aber abgelehnt habe, da «die Vormieter ... nicht lange gelebt» hätten. Soweit die Klägerin damit sagen wollte, sie wäre im Ersatzobjekt gefährdet gewesen, ist dies nicht nachvollziehbar. Dass die Gefahren, vor denen sie sich angeblich fürchtet, keinen realen Hintergrund haben, zeigt sich auch in ihren Ausführungen zu befürchteter Gewalt an der Hauptverhandlung, für die sie keine konkreten Anhaltspunkte hatte. Ihre angebliche Furcht hinderte sie auch nicht daran, an den Verhandlungsort zu reisen, wenn auch zu spät.

Anderweitige Suchbemühungen sind aus den Akten nicht ersichtlich. Die Klägerin konnte dazu infolge Säumnis auch nicht befragt werden. Damit bestehen offensichtlich keine hinreichenden Gründe für eine Zweiterstreckung, und die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.2 Ausserordentliche Kündigung per 30. Juni 2025

Zufolge Abweisung des Zweiterstreckungsbegehrens steht fest, dass das vorliegende Mietverhältnis per 30. September 2025 zu Ende gegangen ist. An der Beurteilung der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung per 30. Juni 2025 besteht daher kein Rechtsschutzinteresse mehr. Unabhängig davon, dass keine Partei in diesem Zusammenhang konkrete Anträge gestellt hat, ist das Verfahren diesbezüglich heute jedenfalls gegenstandslos. Sollten andere Ansprüche von dieser Kündigung abhängig sein, kann deren Gültigkeit im Rahmen etwaiger Klagen vorfrageweise beurteilt werden (dazu BGE 150 III 257; BGE 149 III 469 E. 2.5; BGE 148 III 415 E. 3.1; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_197/2022 vom 25.11.2022, E. 3; ZR 2023 Nr. 41).

3.3 Herausgabe des Stuben-Schlüssels

Soweit die Klägerin die Herausgabe eines Ersatz-Stubenschlüssels verlangt hat, machte sie nur geltend, sie habe einen solchen Schlüssel verloren, behauptete aber nicht, die Beklagte sei dafür verantwortlich oder befinde sich im Besitze des Schlüssels. Die Klage ist in diesem Punkt abzuweisen.

4. *Ordnungsbusse*

An sich wurde der Klägerin schon vor der Hauptverhandlung eine Ordnungsbusse wegen Störung des Geschäftsgangs und mutwilliger Prozessführung gestützt auf Art. 128 ZPO angedroht, falls sie weiterhin mit haltlosen Behauptungen versuche, Gerichtspersonen in den Ausstand zu drängen und dadurch das Verfahren zu verzögern. Bei der Hauptverhandlung war geplant, der Klägerin dazu das rechtliche Gehör zu gewähren.

Infolge der Abweisung der gesamten Klage und des Antrags auf unentgeltliche Rechtspflege wird die Klägerin bereits mit den Schwierigkeiten zu kämpfen haben, die sie mit ihrem Verhalten im vorliegenden Prozess verursacht hat. Solche anderen Folgen ihres Verhaltens können nicht nur bei der Höhe einer Busse berücksichtigt werden, sondern auch bei der Frage, ob überhaupt eine Busse verhängt werden soll. Unter den vorliegenden Umständen ist auf eine Busse zu verzichten. Ihr ist stattdessen dringend zu empfehlen, sich ärztlichen Rat zu holen und diesen auch zu befolgen, denn sonst besteht die Gefahr, dass sie die vorn geschilderten Probleme andernorts wieder haben wird.

5. *Kosten- und Entschädigungsfolgen. Rechtsmittel*

5.1 Entgegen der Auffassung der Klägerin sind Gerichtsverfahren um Streitigkeiten über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen weder von Gerichtskosten noch von Parteientschädigungen befreit. Sie bezieht sich zu Unrecht auf Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO: Die Bestimmung bezieht sich gemäss dem Randtitel und dem gesamten Zusammenhang einzig auf das Schlichtungsverfahren.

Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die Klägerin vollumfänglich kosten- und entschädigungspflichtig. Die ordentlichen Ansätze von Gerichtsgebühr und Parteientschädigung sind gestützt auf § 7 GebV OG und § 4 Abs. 3 AnwGebV um je einen Drittel zu reduzieren.

5.2 Einer Anregung des Obergerichts folgend, sind die Parteien für die Rechtsmittel auch bezüglich der prozessualen Punkte wie Ausstand, unentgeltliche Rechtspflege und Gegenstandslosigkeit einzig auf die Berufung hinzuweisen, da über diese Punkte zusammen mit dem Sachentscheid befunden wird (OGer ZH, Urteil PD250001-O v. 31. März 2025, E. 5.1).

(...))»

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich NG260002-O** vom 1. April 2026 (Link zum Urteil des BGer im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Bantli-Keller, Glur, Menghini-Griessen; Gerichtsschreiberin Kappeler):

«(...)

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1. Mit Mietvertrag vom 12. August 2021 mietete die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) von der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss an der N.-strasse y in Zürich (nachfolgend Mietobjekt), nachdem die Berufungsklägerin bereits zuvor zumindest seit 1. November 2002 in einem anderen Objekt der Berufungsbeklagten gewohnt hatte. Am 27. Juni 2023 kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 31. Oktober 2023. Diese Kündigung focht die Berufungsklägerin mit Schlichtungsgesuch vom 21. Juli 2023 an. Die Parteien schlossen in der Folge am 8. bzw. 10. November 2023 einen aussergerichtlichen Vergleich und sie vereinbarten, dass die Berufungsklägerin die Kündigung vom 27. Juni 2023 auf den 31. Oktober 2023 anerkennt, und dass das Mietverhältnis – unter Vorbehalt einer Zweiterstreckung – bis zum 30. September 2025 erstreckt wird. Mit Beschluss vom 8. Dezember 2023 wurde das Schlichtungsverfahren zufolge Vergleichs abgeschlossen. Am 19. Mai 2025 kündigte die Berufungsbeklagte

das Mietverhältnis erneut ausserordentlich per 30. Juni 2025, eventualiter ordentlich per 31. August 2025. Als Begründung wurde die Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme durch die Berufungsklägerin angegeben.

1.2. Diese Kündigung wurde von der Berufungsklägerin mit Schlichtungsgesuch vom 10. Juni 2025 angefochten. Gleichzeitig ersuchte sie um eine Zweiterstreckung des Mietverhältnisses, um eine Mietzinsreduktion, um Schadenersatz, Genugtuung und um Herausgabe diverser Gegenstände. Die Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich führte diesbezüglich zunächst zwei separate Verfahren unter den Geschäfts-Nummern MO251164 (Zweiterstreckung) und MO251165 (Kündigungsschutz / Anfechtung Kündigung per 30. Juni 2025). Es gingen diverse weitere E-Mails und Eingaben der Berufungsklägerin ein. Im Einverständnis mit den Parteien wurden die beiden Verfahren MO251164 betreffend Zweiterstreckung und MO251165 betreffend Kündigungsschutz vereinigt und für die geltend gemachten Ansprüche auf Mietzinsreduktion, Schadenersatz und Genugtuung das separate Verfahren MO251603 betreffend Forderung eröffnet. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 7. August 2025 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom 7. August 2025 wurde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung Kündigung per 30. Juni 2025 und Zweiterstreckung erteilt. Ebenfalls mit Beschluss vom 7. August 2025 wurde der Berufungsklägerin die Klagebewilligung betreffend Forderung erteilt.

1.3. Am 5. September 2025 reichte die Berufungsklägerin beim Mietgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) eine Klage betreffend Forderungen ein, auf welche die Vorinstanz im separaten Verfahren MJ250059 mit Verfügung vom 15. September 2025 nicht eintrat. Die dagegen von der Berufungsklägerin erhobene Berufung wird bei der Kammer unter der Geschäfts-Nr. NG250016 geführt (vgl. die dortigen Verfahrensakten).

1.4. Ebenfalls am 5. September 2025 reichte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz eine weitere Klage ein und beantragte sinngemäss die Revision des Vergleichs vom 8. / 10. November 2023, die Aufhebung der Kündigung vom 19. Mai 2025 sowie eventualiter die Zweiterstreckung des Mietverhältnisses. Sie stellte zudem diverse prozessuale Anträge, insbesondere ein Ausstandsgesuch gegen

sämtliche Richter, welche bereits in früheren Verfahren betreffend das Mietobjekt involviert waren. Mit Beschluss vom 18. September 2024 [recte: 2025] wurde die Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass ihre prozessualen Anträge anlässlich der Hauptverhandlung behandelt würden. Zugleich wurde der Berufungsbeklagten Frist angesetzt, um sich schriftlich zur Klage zu äussern. Mit Eingabe vom 24. September 2025 verzichtete die Berufungsbeklagte auf eine schriftliche Stellungnahme. Mit Eingabe vom 15. September 2025 (Datum Poststempel: 27. September 2025) ergänzte die Berufungsklägerin ihre Klage und beantragte die Herausgabe eines Ersatzschlüssels für ihr «Stubenzimmer». Mit Vorladung vom 3. Oktober 2025 wurden die Parteien unter Androhung der Säumnisfolgen zur Hauptverhandlung auf den 30. Oktober 2025 vorgeladen. Mit Eingabe vom 3. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 14. Oktober 2025) stellte die Berufungsklägerin ein Ausstandsbegehren gegen den Präsidenten der Vorinstanz D. sowie Gerichtsschreiber E. und machte weitere Ausführungen zu ihrer Klage. Mit weiteren Eingaben vom 14. Oktober 2025 reichte sie die oben wiedergegebenen, korrigierten Rechtsbegehren ein, ergänzte ihr Ausstandsbegehren und ersuchte um Verschiebung der Verhandlung vom 30. Oktober 2025. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 teilte der Präsident der Vorinstanz der Berufungsklägerin unter anderem mit, ein Ausstand komme aus seiner Sicht nicht in Frage, und für eine Verschiebung der Verhandlung sei eine ärztliche Bescheinigung über ihre Verhandlungsunfähigkeit beizubringen. Mit Eingabe vom 23. Oktober 2025 (Datum Poststempel: 26. Oktober 2025) wiederholte die Berufungsklägerin ihr Ausstandsbegehren und ersuchte sinngemäss erneut um Verschiebung der Hauptverhandlung. Am 29. Oktober 2029 wurde den Parteien die Ladung abgenommen. Mit Verfügung vom 3. November 2025 wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 11. Dezember 2025 vorgeladen. Sodann wurde die Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass sie im Falle eines weiteren Verschiebungsgesuchs aus gesundheitlichen Gründen gleichentags zu einer vertrauensärztlichen Untersuchung zu erscheinen habe. Die Berufungsklägerin wandte sich am 11. November 2025 und 17. November 2025 erneut an die Vorinstanz und hielt dabei im Wesentlichen an ihrem Ausstandsbegehren fest. Am 11. Dezember 2025 wurde die Hauptverhandlung durchgeführt, wobei die Berufungsklägerin säumig blieb. Am 19. Dezember 2025 erliess die Vorinstanz das vorstehende Urteil und fällte darüber hinaus den Beschluss, das Ausstandsgesuch der Berufungsklägerin abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

1.5. Mit Eingabe vom 14. Januar 2026 (Datum Poststempel: 16. Januar 2026) erhob die Berufungsklägerin fristgerecht Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil. Mit Eingabe vom 18. Januar 2026 (Datum Poststempel: 19. Januar 2026) begründete sie ihre Berufung und stellte die eingangs wiedergegebenen Anträge. Sodann gingen am 28. Januar 2026, 2. Februar 2026, 4. Februar 2026 und 30. März 2026 weitere Eingaben und Unterlagen der Berufungsklägerin bei der Kammer ein.

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-39). Eine Berufungsantwort war nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2. *Prozessuales*

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den von der Vorinstanz bezifferten – und von der Berufungsklägerin nicht bestrittenen – Streitwert von Fr. 31'731.– ohne Weiteres erreicht. Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dazu hat sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosser Verweise

auf die Vorakten genügen nicht (vgl. REETZ, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 4. A. 2025, Art. 311 N 36 f.). Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 ff., E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4).

2.3. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven sind namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnte (vgl. OGer ZH LY190015 vom 21. Oktober 2019, E. II./2; BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1).

2.4. Die Berufungsklägerin beantragt in prozessualer Hinsicht, ihr sei eine Nachfrist zur Begründung ihrer Berufung zu gewähren. Die 30-tägige Berufungsfrist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist eine gesetzliche Frist und zwingend. Sie kann daher nicht erstreckt werden. Die Begründung der Berufung hat damit vollständig innerhalb der Berufungsfrist zu erfolgen. Nach Ablauf der Berufungsfrist können keine neuen Beanstandungen bzw. Ergänzungen einer ansonsten fristgerechten Berufung angebracht werden (BGE 114 III 5, E. 3). Der Antrag um Fristansetzung ist somit abzuweisen.

Der Vollständigkeit halber ist auf Folgendes hinzuweisen: Der vorinstanzliche Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 10. Januar 2026 zugestellt. Die 30-tägige Berufungsfrist endete somit am 9. Februar 2026, womit die vollständige Begründung der Berufung durch die Berufungsklägerin bis dann zu erfolgen hatte. Mit Ausnahme der Eingabe vom 30. März 2026 gingen sämtliche Eingaben der Berufungsklägerin vor diesem Datum und damit fristgerecht bei der Kammer ein. Dies gilt insbesondere für die Eingabe vom 18. Januar 2026, mit welcher die Be-

berufungsklägerin zwar erneut um Nachfristansetzung zur Begründung ihrer Berufung ersucht, gleichzeitig aber festhält, die Begründung erfolge mit dieser Eingabe. Die Berufungsklägerin begründete somit ihre Berufung auch ohne entsprechende Nachfristansetzung innert Frist.

2.5. Weiter stellt die Berufungsklägerin die Verfahrensanträge, das Verfahren sei bis zu ihrer Genesung auszusetzen (vgl. act. 2 Rechtsbegehren 3.a zweiter Teilsatz) und die «Verfahrenserstreckung» sei nach erfolgter Heilung anzusetzen. Die Berufungsklägerin scheint damit sinngemäss um Sistierung des Rechtsmittelverfahrens zu ersuchen. Das Gericht kann das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt (Art. 126 ZPO). Inwiefern das hier der Fall sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die von der Berufungsklägerin vorgebrachten gesundheitlichen Gründe hindern sie nicht daran, das grundsätzlich schriftliche Berufungsverfahren weiterzuführen, nachdem es ihr offenbar dennoch möglich war, rechtzeitig eine Berufung einzureichen. Kein Sistierungsgrund liegt sodann vor, wenn die Berufungsklägerin der Meinung ist, aufgrund ihrer Krankheit könne sie nicht aus dem Mietobjekt ausziehen, weshalb das Verfahren erst ab diesem Zeitpunkt fortzusetzen sei. Dies ist im Rahmen einer möglichen Erstreckung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen (vgl. nachfolgend E. 6). Nach dem Gesagten ist das Sistierungsgesuch der Berufungsklägerin abzuweisen.

2.6. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind insbesondere die Revision des Vergleichs vom 8. / 10. November 2023, die ausserordentliche Kündigung vom 19. Mai 2025, das Gesuch um Zweiterstreckung sowie die gestellten Ausstandsbegehren. Auf die umfangreichen Ausführungen der Berufungsklägerin ist nachfolgend nur insoweit einzugehen, als dass sie für den vorliegenden Entscheid von Relevanz sind. Insbesondere bezüglich der materiellen Ausführungen der Berufungsklägerin zu ihrer Forderungsklage, ist sie auf das entsprechende Berufungsverfahren NG250016 zu verweisen.

3. *Ausstandsgesuch*

3.1. Die Berufungsklägerin stellte im vorinstanzlichen Verfahren mehrere Ausstandsgesuche (vgl. oben E. 1.4), insbesondere gegen den Präsidenten der Vorinstanz D. sowie gegen Gerichtsschreiber E., der bei Zwischenentscheiden, aber nicht beim Endentscheid mitwirkte.

3.2. Die Vorinstanz wies die Ausstandsbegehren mit dem angefochtenen Endentscheid ab und erwog, sie würden sich als offensichtlich unbegründet erweisen. Ohne die geringsten Anhaltspunkte oder konkrete Beweisofferten behaupte die Berufungsklägerin eine Vielfalt von angeblichen Ausstandsgründen gegen alle möglichen Personen. Keiner ihrer diversen Vorwürfe sei belegt oder mit tauglichen Beweisofferten untermauert. Sie habe vielmehr explizit eingeräumt, dass ihre Behauptungen aus der Luft gegriffen seien.

3.3. Die Berufungsklägerin hält im Rechtsmittelverfahren am Ausstandsbegehren gegen D. fest. Sie führt aus, D. sei ihr gegenüber seit Beginn des vorinstanzlichen Verfahrens herablassend, frech, verächtlich und respektlos gewesen. Er habe ihre berechnete Forderungsklage nicht ernst genommen und ohne sie richtig durchzulesen abgewiesen und er habe sie dabei zu unrecht als Querulantin bezeichnet. Er habe sodann im angefochtenen Urteil fälschlicherweise behauptet, ihr sei mit einer Ordnungsbusse wegen mutwilliger Prozessführung gedroht und eine Nachfrist zur Stellungnahme bis zum 24. September 2025 angesetzt worden. D. weise eine gewisse Ähnlichkeit mit dem technischen Leiter der Berufungsbeklagten, F., auf. Letzterer habe auch zugegeben, der direkte Neffe und Pflegesohn von D. zu sein. D. sei zudem wiederholt in Verfahren der Berufungsbeklagten involviert, und entscheide dabei systematisch gegen deren Mieter. Als Vermieter bevorzuge er ständig die Vermieterseite. D. sei ihr auch nicht bei der Festlegung eines Gerichtstermins entgegen gekommen. Anlässlich eines Telefons sei er ihr heftig ins Wort gefallen und habe ihr gesagt, wenn sie ihm nicht zuhöre, würde er dafür sorgen, dass sie noch gleichentags aus der Wohnung fliege. D. habe die Berufungsklägerin zu Unrecht begutachten lassen wollen. Schliesslich solle er ein Vermieter ihres Vaters gewesen sein.

3.4. Jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, hat Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht (Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BV). Der in Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK normierte Grundsatz findet in Art. 47 ZPO Niederschlag, welcher einen nicht abschliessenden Beispielkatalog an Ausstandsgründen enthält (vgl. Abs. 1 lit. a-e). Diese konkret normierten Ausstandsgründe werden durch eine Generalklausel ergänzt, wonach eine Gerichtsperson in den Ausstand zu treten hat, wenn sie «aus anderen Gründen, insbesondere wegen

Freundschaft oder Feindschaft mit einer Partei oder ihrer Vertretung» befangen ist (Abs. 1 lit. f). Die Gerichtsperson muss nicht tatsächlich befangen oder voreingenommen sein. Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken (BGE 147 I 173, E. 5.1; KUKO ZPO-KIENER, 3. A. 2021, Art. 47 N 18). Dabei ist nicht das subjektive Empfinden einer Partei massgeblich. Vielmehr muss das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit objektiv begründet erscheinen (DIKE-Komm ZPO-DIGGELMANN, 3. A. 2025, Art. 47 N 25). Die den Ausstand begründenden Tatsachen sind glaubhaft zu machen.

3.5. Die Berufungsklägerin macht als Ausstandsgrund einerseits sinngemäss geltend, D. sei mit Mitarbeitern der Gegenpartei verwandt (Art. 47 Abs. 1 lit. d ZPO) bzw. in Freundschaft mit dieser verbunden (Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO). Ihre entsprechenden Behauptungen entbehren indessen jeglicher Grundlage und sind unsubstantiierte Vermutungen. Dies zeigt sich schon alleine daran, dass sie vor Vorinstanz noch andere Verwandtschaftsverhältnisse als Vermutung äusserte als im Berufungsverfahren (so etwa, D. sei wahrscheinlich ihr Onkel, vgl. ..., wohingegen er nun der Onkel bzw. Pflegevater eines Angestellten der Berufungsbeklagten sein soll, vgl. ...). Dass D. nebenbei als Vermieter tätig sei, ist ebenso komplett unbelegt und würde per se noch nicht zu einer Verbundenheit mit der Berufungsbeklagten führen. Ebenso wenig wäre die Befangenheit von D. zu bejahen, falls dieser bereits in früheren Verfahren der Berufungsbeklagten mitgewirkt hätte. Dies ist in seiner Funktion als Präsident des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich kaum vermeidbar. Es bestehen aber keinerlei Anhaltspunkte, dass D. dabei systematisch zugunsten der Berufungsbeklagten bzw. zuungunsten der Berufungsklägerin entscheiden würde. Konkrete Hinweise kann sie denn auch nicht nennen, sie bleibt vage und stellt auf Mutmassungen ungenannter Drittpersonen ab.

3.6. Die Berufungsklägerin sieht einen Anschein der Befangenheit andererseits darin, dass D. ihr gegenüber negativ eingestellt sei bzw. eine Feindschaft vorliege. Auch dazu gibt es entgegen der Berufungsklägerin keine Hinweise. Vorab ist nicht ersichtlich, dass D. der Vermieter ihres Vaters gewesen wäre. Konkrete Angaben oder Beweisofferten bleibt die Berufungsklägerin auch hier schuldig. Weiter kann insbesondere aus dem Umstand, dass unter Mitwirkung von D. auf die Forderungsklage der Berufungsklägerin nicht eingetreten wurde, kein Ausstandsgrund

abgeleitet werden. So liegt damit keine relevante Vorbefassung vor, da es durchaus üblich und zulässig ist, dass über einzelne Klagen oder Beschwerden aus demselben Sachverhaltskomplex derselbe Spruchkörper urteilt. Selbst wenn so dann der Nichteintretensentscheid nicht gerechtfertigt gewesen wäre, so könnte die Berufungsklägerin auch daraus nichts ableiten: Fehlerhafte richterliche Prozessleitung begründet im Allgemeinen keinen Verdacht der Befangenheit. Sie setzt einzig dann einen Ausstandsgrund, wenn sie geradezu radikal oder völlig unverständlich erscheint und sich jeder sachlichen Erklärung entzieht (WULLSCHLEGER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, a.a.O., Art. 47 ZPO N 35). Dasselbe gilt für einen inhaltlich falschen Entscheid: Nur besonders schwere oder wiederholte Fehler, die sich einseitig zu Lasten einer Partei auswirken, deuten auf eine Befangenheit hin (BGer, 1B_496/2019 vom 28. Februar 2020, E. 3.3; KUKO ZPO-KIENER, a.a.O., Art. 47 ZPO N 19). Eine derartige Pflichtverletzung liegt in der Verfügung vom 15. September 2025 aber nicht vor, hat das Gericht doch gestützt auf Art. 132 Abs. 3 ZPO die Möglichkeit, querulatorische oder rechtsmissbräuchliche Eingaben ohne Weiteres zurückzuschicken. Ob dies zu recht erfolgt ist, ist nach dem Gesagten aber nicht in diesem Verfahren zu beurteilen, sondern bildet Gegenstand des separaten Berufungsverfahrens. Soweit die Berufungsklägerin geltend macht, sie sei zu Unrecht als säumig betrachtet worden und D. habe die Erstreckungsfrist falsch berechnet, so sind darin keine Verfahrensfehler zu erkennen, welche einen Ausstand begründen würden (vgl. nachfolgend E. 4 und 6). Auch anderweitige wiederholte Verfahrensfehler, welche sich einseitig zu Lasten der Berufungsklägerin ausgewirkt haben sollen, sind nicht ersichtlich. So hat sie keinen Anspruch darauf, dass ohne sachlichen Grund Gerichtstermine nur an ihr genehmen Terminen angesetzt werden. Darüber hinaus wurde der Berufungsklägerin die erste Vorladung für die Verhandlung abgenommen, nachdem sie nach entsprechenden Hinweis ein Arztzeugnis beibrachte. Dass die Vorinstanz bei erneuter Vorladung darauf hinwies, dass die Berufungsklägerin bei einem Vertrauensarzt vorstellig werden müsse, sollte sie sich wieder auf gesundheitliche Probleme berufen, ist ebenfalls nicht zu beanstanden, zumal die Berufungsklägerin wiederholt unsubstantiierte und teilweise nur schwer verständliche Ausführungen zu ihrem Gesundheitszustand machte und gestützt darauf den Verhandlungstermin möglichst spät im Prozessverlauf ansetzen wollte.

Auch die von der Berufungsklägerin behaupteten falschen Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vermögen keinen Ausstand zu begründen, zumal die angebrachten Beanstandungen ohnehin nicht zutreffen: Die Berufungsklägerin wurde sowohl mit Beschluss vom 18. September 2024 [recte: 2025] als auch mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 darüber aufgeklärt, dass bei mutwilliger Prozessführung eine Ordnungsbusse drohe (...; eine solche wurde ihr letztlich aber nicht auferlegt; vgl. VI E. 4). Hinweise auf eine Verwechslung des Verfahrens sind nicht vorhanden. Schliesslich geht aus den Akten auch nicht hervor, dass sich D. ihr gegenüber in einer Art und Weise am Telefon geäussert hätte, dass eine Befangenheit anzunehmen wäre. Dies gilt, auch wenn er ihr gegenüber in einem bestimmten Ton aufgetreten wäre und sie etwa dazu aufgefordert hätte, ihm zuzuhören (vgl. dazu Prot. VI S. ...).

3.7. Soweit die Berufungsklägerin sinngemäss beanstandet, dass die Vorinstanz das Ausstandsgesuch erst mit dem Endentscheid fällte, so ist auch dies vorliegend nicht zu beanstanden. In der Regel ist zwar ein separater und sofortiger Entscheid, mithin noch vor Fällung des Entscheides in der Hauptsache, angebracht. Das ist aber mit Blick auf das Beschleunigungsgebot nicht zwingend (vgl. dazu ausführlich OGer ZH PD250001 vom 31. März 2025, E. 5.6.). Die Vorinstanz begründete, weshalb in diesem Fall kein separater Entscheid notwendig gewesen sei (vgl. VI E. 2.3.2.). Hingegen kann das Ausstandsbegehren zwar weitgehend, aber nicht in allen Teilen als offensichtlich unbegründet bezeichnet werden. Die Vorinstanz hätte daher nicht unter Mitwirkung ihres abgelehnten Präsidenten darüber entscheiden dürfen (vgl. dazu DIKE ZPO I-DIGGELMANN, Art. 50 N 1). Da der Ausstand auch im Rechtsmittelverfahren ein Thema war und, wie gezeigt wurde, ein solcher (auch) dort zu verneinen ist, erübrigt sich jedoch eine Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Entscheidung, da diese durch den Entscheid im Rechtsmittelverfahren präjudiziert wäre, so dass es sich dabei bloss um einen formalistischen Leerlauf handeln und zu Verzögerungen führen würde, die mit dem - bei dieser Materie besonders aktuellen - Interesse der Parteien an einer beförderlichen Behandlung nicht zu vereinbaren wären.

3.8. Insgesamt ergeben sich weder aus dem Verfahrensgang, noch aus den vorinstanzlichen Akten und insbesondere nicht aus den Ausführungen der Berufungsklägerin objektive Hinweise auf eine Befangenheit von D. Die Ausführungen

der Berufungsklägerin gehen nicht über Mutmassungen hinaus. Ein Ausstandsgrund ist daher nicht gegeben und wurde auch von der Vorinstanz im Ergebnis zurecht verneint. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

4. Säumnis und Säumnisfolgen

4.1. Die Berufungsklägerin bemängelt weiter, sie sei zu Unrecht an der Verhandlung vom 11. Dezember 2025 als säumig betrachtet worden.

4.2. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, mit der Vorladung zur Hauptverhandlung seien der Berufungsklägerin die Säumnisfolgen korrekt nach Art. 245 Abs. 2 ZPO angedroht worden (VI E. 2.2.2.). Die Verhandlung habe wie vorgesehen am 11. Dezember 2025 um 13.30 Uhr stattgefunden. Die Berufungsklägerin sei allerdings nicht erschienen. Nach Ablauf einer Viertelstunde sei die Berufungsbeklagte zum Parteivortrag zugelassen worden. Fünf Minuten nach Beginn des Vortrags – also 20 Minuten nach dem Beginn des Termins – habe sich die Berufungsklägerin telefonisch bei der Loge der Vorinstanz gemeldet und mitgeteilt, sie stehe am Bahnhofquai und sie warte auf das Tram. Um 14:15 Uhr sei sie bei der Loge erschienen. Die Vorinstanz erachtete die Berufungsklägerin daraufhin als säumig; ihre für die Verspätung vorgebrachten Erklärungen seien nicht schlüssig. Ihr seien die Gerichtslokalitäten aufgrund der Schlichtungsverhandlung bekannt gewesen. Die Verhandlungszeit sei aus der Vorladung klar hervorgegangen. Ihre nachgeschobene Erklärung, sie habe gemeint, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt, lasse sich damit nicht in Einklang bringen. Als die Berufungsklägerin um 13:50 Uhr bei der Loge des Gerichts angerufen habe und schliesslich um 14:15 Uhr erschienen sei, sei die Toleranzmarge längst abgelaufen gewesen (VI 5 E. 2.2.2.).

4.3. Die Berufungsklägerin wendet dagegen ein, die Säumnisfolgen seien eine unnötige Schikane, unverhältnismässig und überspitzter Formalismus. Es gebe eine Toleranzstunde, wenn dies sobald wie möglich dem Gericht mitgeteilt werde. Sie habe der Vorinstanz telefonisch mitgeteilt, dass ihr das Tram vor der Nase abgefahren sei. Dies, da sie mit ihren Krücken und aufgrund ihrer starken Schmerzen nur sehr langsam voran gekommen sei. Ebenso sei sie aufgrund starken Durchfalls wegen verdorbener Lebensmittel zu spät gekommen, vermutlich verursacht durch Sabotage durch die Gegenpartei. Sodann sei ihr telefonisch von der

Vorinstanz ausgerichtet worden, die Verhandlung finde um 14:00 Uhr statt; sie habe keine Zeit gehabt, in ihren Unterlagen zu wühlen, um den korrekten Termin herauszufinden. D. sei bekannt dafür, dass er rechtsmissbräuchlich Säumnisfolgen bei Verspätungen anwende. Angesichts ihrer rechtzeitig eingereichten Röntgenbilder, aus welchen klar ein Knochenbruch bzw. Knochenabriss ersichtlich sei, habe ihr auch gar keine Verhandlung zugemutet werden dürfen.

4.4. Die Berufungsklägerin bestreitet vorab nicht, dass sie sich am Verhandlungstag vom 11. Dezember 2025 nicht um 13:30 Uhr in den Gerichtslokalitäten eingefunden hatte, sondern erst um 14:15 Uhr erschienen ist, nachdem sie um 13:50 Uhr telefonisch ihre Verspätung gemeldet hatte. Sie ist aber dennoch der Ansicht, die Säumigkeit sei zu Unrecht festgestellt worden, da sie gemeint habe, die Verhandlung beginne um 14:00 Uhr, sie sowieso noch innerhalb der Respektstunde eingetroffen sei und die Verspätung schliesslich begründet gewesen sei. Diese Vorbringen verfangen indes nicht: Die Vorladung vom 3. November 2025 nennt als Verhandlungsbeginn ausdrücklich 13:30 Uhr. Dass die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz nachgefragt und dort eine falsche Auskunft erhalten haben soll, findet keine Stütze in den Akten und ist als Schutzbehauptung zu qualifizieren. Wenn die Berufungsklägerin darauf verzichtete, die ihr zugestellte Vorladung, welche die korrekte Zeit nennt, zu konsultieren, ist ihr das selbst anzulasten. Soweit sich die Berufungsklägerin sodann auf die Respektstunde beruft, ist darauf hinzuweisen, dass die mittlerweile geltende eidgenössische Zivilprozessordnung bzw. das kantonale Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess vom 10. Mai 2010 (GOG) die Respektstunde im Sinne von § 197 aGVG nicht mehr kennt. Als Grundsatz tritt die Säumnis damit unverzüglich ein, wenn die Partei nicht pünktlich zu der in der Vorladung genannten Zeit erscheint (BSK ZPO-Gozzi, 4. A. 2024, Art. 147 N 9). Die Berufungsklägerin kann damit nichts daraus ableiten, wenn sie zwar nicht mehr als eine Stunde, aber unbestrit-tenermassen verspätet erschienen ist. Da die Vorinstanz nach Verhandlungsbeginn sodann noch 15 Minuten zuwartete, bevor sie die Berufungsklägerin als säumig betrachtete (vgl. Prot. VI S. 7), kann ihr auch keine Verletzung des verfassungsmässigen Verbots des überspitzten Formalismus und des Verhältnismässigkeitsgebots vorgeworfen werden (so ebenfalls BSK ZPO-Gozzi, a.a.O., Art. 147 N

9). Soweit die Berufungsklägerin als Verspätungsgrund auf ihre Gesundheit verweist, so hätte sie bei Einschränkungen in ihrer Mobilität entsprechend mehr Anfahrtszeit einkalkulieren müssen. Bei ihrem Vorbringen, sie sei am Tag der Verhandlung an Durchfall erkrankt gewesen, handelt es sich zudem um ein Novum, welches die Berufungsklägerin vor Vorinstanz nicht erwähnte und daher verspätet vorgebracht wurde. Ausführungen dazu erübrigen sich (vgl. oben E. 2.3). Wenn die Berufungsklägerin der Meinung ist, aufgrund ihres Gesundheitszustandes sei ihr die Verhandlung gar nicht zumutbar gewesen, so hätte sie im vorinstanzlichen Verfahren ein Verschiebungsgesuch stellen müssen. Wie die Berufungsklägerin bereits von der Vorinstanz hingewiesen wurde, ist ein solches Gesuch zu begründen und durch ein Arztzeugnis zu belegen. Lediglich Röntgenbilder einzureichen, welche nicht durch einen Arztbericht eingeordnet werden, reicht dazu nicht aus, zumal daraus keinerlei Diagnosen ersichtlich sind. Inwiefern die Berufungsklägerin durch die von ihr behaupteten Verletzungen nicht verhandlungsfähig gewesen sein sollte, ist zudem ohnehin nicht ersichtlich (vgl. oben E. 2.5). Einschränkungen in der Mobilität reichen dazu jedenfalls nicht aus.

5. Kündigung vom 27. Juni 2023 / Revisionsgesuch

5.1. Die Berufungsklägerin beantragte vor Vorinstanz, die Kündigung vom 27. Juni 2023 sei aufzuheben. Sie ersuchte in diesem Zusammenhang um Revision des zwischen den Parteien im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens abgeschlossenen Vergleichs vom 8. / 10. November 2023. Sie begründete dies insbesondere damit, dass die Berufungsbeklagte den Vergleich und die darin vereinbarte Erstreckungsfrist von zwei Jahren verletzt habe, indem diese ihr (der Berufungsklägerin) vor Ablauf dieser Erstreckungsfrist am 19. Juli 2025 wegen einer Bagatelle gekündigt habe. Sie habe sich aber nur mit dem Vergleich einverstanden erklärt unter der Voraussetzung, dass sich die Berufungsbeklagte auch daran halten werde.

5.2. Die Vorinstanz wies das Revisionsbegehren der Berufungsklägerin ab, soweit sie darauf eintrat. Sie erwog im Wesentlichen, die Berufungsklägerin behaupte eine Nötigung im Sinne von Art. 29 f. OR oder einen anderen Willensmangel nicht genügend. Die bloße Verletzung des Vertrages beschlage nicht dessen Gültigkeit, sondern führe zu Erfüllungsansprüchen. Ein Irrtum bezüglich eines

künftigen Sachverhaltes könne darin schon deshalb nicht gesehen werden, da die Parteien die korrekte Erfüllung keineswegs als sicher voraussetzen dürften. Die Berufungsklägerin wende sich zudem an die falsche Instanz, da die Vorinstanz mit dem Vergleich vom 8. / 10. November 2023 nichts zu tun gehabt habe. Von den angeblichen Revisionsgründen habe sie im Übrigen die ganze Zeit Kenntnis gehabt, aber sie sei erst auf die Idee eines Revisionsbegehrens gekommen, als die vereinbarte Erstreckung nahezu abgelaufen gewesen sei (VI E. 2.3.2.).

5.3. Die Berufungsklägerin hält im Rechtsmittelverfahren an ihrem Revisionsbegehren fest. Sie führt dazu sinngemäss aus, die Berufungsbeklagte habe durch die Kündigung vom 19. Mai 2025 vor Ablauf der Erstreckungsfrist den Vergleich vom 8. / 10. November 2023 nicht eingehalten. Anlässlich dieses Vergleichs habe sie auf ihr Recht verzichten müssen, die Kündigung als rechtsmissbräuchlich anzufechten. Die erneute Kündigung sei unzulässig und anfechtbar, da sie nur deshalb ausgesprochen worden sei, weil sie (die Berufungsklägerin) eine Mietzinsreduktion verlangt, anlässlich unnötiger Besichtigungen des Mietobjekts durch die Berufungsbeklagte auf die Anwesenheit einer Vertrauensperson bestanden und Ansprüche gegen die Berufungsbeklagte aufgrund der durch ihre «Folternachbarn» verursachten Störung des Wohngenusses erhoben habe. Die erneute Kündigung sei zudem vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens erfolgt, in dem sie auf die Anrufung des Gerichts verzichtet habe und zwischen den Parteien ein Vergleich geschlossen worden sei. Schliesslich habe die Berufungsbeklagte kein schutzwürdiges Interesse mehr, die Kündigung aufrecht zu erhalten, da diejenige Nachbarin, die 2023 massgeblich auf die Kündigung hingewirkt habe, nicht mehr im Haus wohne.

5.4. 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 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 geschlossene Vergleich unwirksam ist

(Art. 328 Abs. 1 lit. b und c ZPO). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, kann ein gerichtlicher Vergleich insbesondere dann unwirksam sein, wenn die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder eine Partei von einem Willensmangel betroffen war (vgl. VI E. 2.4.1.).

5.5. Sinngemäss beruft sich die Berufungsklägerin auch im Berufungsverfahren auf einen Willensmangel. Sie wiederholt im Wesentlichen aber lediglich ihren vorinstanzlichen Standpunkt, wonach der Vergleich vom 8. / 10. November 2023 in Revision zu ziehen sei, da die Berufungsbeklagte durch die am 19. Mai 2025 ausgesprochene Kündigung den abgeschlossenen Vergleich nicht eingehalten habe. Sie setzt sich aber nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, womit sie den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht genügt. Darüber hinaus verfängt ihr Vorbringen auch in der Sache nicht: Selbst wenn die Berufungsbeklagte durch die erneute Kündigung vom 19. Mai 2025 den zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich verletzt haben sollte (wobei diesbezüglich darauf hinzuweisen ist, dass zumindest eine ausserordentliche Kündigung auch bei erstreckten Mietverhältnissen möglich bleibt; vgl. BSK OR-WEBER, 8. A. 2026, Art. 272d N 3), so führt dies nicht dazu, dass ein Revisionsgrund vorliegen würde. Weder liegt dadurch ein Willensmangel bei der Berufungsklägerin vor, noch führte dies zur Unwirksamkeit des Vergleichs. Wäre der Berufungsklägerin zu Unrecht erneut gekündigt worden, so wäre allenfalls lediglich die entsprechende Kündigung (und vorliegend somit die Kündigung vom 19. Mai 2025, nicht aber jene aus dem Jahr 2023) unwirksam. Die Berufungsklägerin anerkennt in ihrer Berufung sodann selbst, dass es sich bei der Verletzung eines Vergleichs um eine Schlechterfüllung handelt, diese also gerade nicht zur Ungültigkeit des Vergleiches führen würde. Soweit die Berufungsklägerin sodann in der Berufung neu ausführt, die Berufungsbeklagte habe kein Interesse mehr an der Aufrechterhaltung des Vergleichs, da diejenige Mieterin ausgezogen sei, die massgeblich auf die Kündigung hingearbeitet habe, beruft sie sich auf eine nachträgliche Veränderung der Verhältnisse. Eine solche kommt nur unter eingeschränkten Voraussetzungen überhaupt als Revisionsgrund in Frage (vgl. dazu BSK OR I-FOUNTOULAKIS / SCHWENZER, Art. 24 N 18). Aus dem Vergleich vom 8. / 10. November 2023 ergibt sich nicht, dass die Parteien dessen Gültigkeit in irgendeiner Weise vom Verbleib einer bestimmten Nachbarin

in der Mietliegenschaft abhängig machen wollten. Daraus kann die Berufungsklägerin daher nichts für ihren Standpunkt ableiten.

5.6. Die Voraussetzungen einer Revision des Vergleichs vom 8./10. November 2023 sind damit nicht gegeben. Die Berufung ist in diesem Punkt somit abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

6. *Zweiterstreckung / Notfallerstreckung*

6.1. Die Berufungsklägerin stellte vor Vorinstanz den Antrag um eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses.

6.2. Die Vorinstanz wies das Gesuch um Zweiterstreckung ab mit der Begründung, es bestünden offensichtlich keine hinreichenden Gründe. Die Berufungsklägerin sei zwar von Sozialhilfe abhängig, womit eine finanzielle Härte zu bejahen sei. Sie habe jedoch gegenüber dem Gerichtsschreiber erwähnt, sie habe ein Ersatzangebot gehabt, dieses aber abgelehnt, da die Vormieter nicht lange gelebt hätten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Berufungsklägerin in diesem Ersatzobjekt gefährdet gewesen sein sollte. Anderweitige Suchbemühungen seien aus den Akten nicht ersichtlich, und infolge ihrer Säumnis habe sie dazu auch nicht an der Hauptverhandlung befragt werden können.

6.3. Die Berufungsklägerin hält im Berufungsverfahren daran fest, es liege ein Härtefall bei ihr vor. Sie bringt im Wesentlichen vor, der Wohnungsmarkt sei stark ausgetrocknet, es bestehe akute Wohnungsnot in Zürich. Sie habe auch schon in der Umgebung von Zürich gesucht. Als Sozialhilfeempfängerin habe sie schlechte Chancen, eine anständige Wohnung zu finden. Die meisten gleichwertigen Wohnungen würden über ihrem Mietzinsbudget von Fr. 1'200.– liegen, ausser bei Wohnbaugenossenschaften. Sie habe sich auf diverse Wartelisten solcher setzen lassen, in der Regel seien Wohnbaugenossenschaften aber auf Jahre hinaus voll. Andere Mietverwaltungen seien oft zu teuer oder es seien strafrechtlich relevante Lockvogelangebote. Aufgrund ihrer Verletzungen sei sie heute besonders auf die behindertenfreundliche Infrastruktur und eine gute Lage angewiesen. Ihre gesundheitlichen Beschwerden seien als Härtefall anzusehen. Wegen eines komplizierten Beinbruchs könne sie nicht an Wohnungsbesichtigungen teilnehmen. Es treffe zudem nicht zu, dass sie eine angebotene Wohnung abgelehnt habe.

6.4. Das Mietverhältnis kann erstreckt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Für Wohnräume ist die Erstreckung um höchstens vier Jahre möglich. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Als Härte kommen Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen von vornherein nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen. Gewöhnliche mit einer Kündigung verbundene Umstände rechtfertigen eine Erstreckung dagegen nicht (siehe Urteile 4A_552/2019 vom 21. April 2020, E. 5.2.2; 4A_639/2018 vom 21. November 2019, E. 6.1; 4A_556/2015 vom 3. Mai 2016, E. 4.2; je mit Hinweisen).

Zu berücksichtigen sind sowohl bei der Erst- als auch bei der Zweiterstreckung die Suchbemühungen einer Partei (OGer ZH NG220011 vom 17. April 2023, E. 5.2.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann der Mieter eine Erstreckung nur dann verlangen, wenn er alles ihm Zumutbare unternommen hat, um die schwerwiegenden Folgen der Kündigung zu mildern. Im Rahmen einer zweiten Erstreckung ist ein strengerer Massstab anzuwenden als bei einer Ersterstreckung (BGE 116 II 446 E. 3.a).

6.5. Nach dem Gesagten ist bei der vorliegend beantragten Zweiterstreckung zentral, ob die Berufungsklägerin während der ersten zweijährigen Erstreckungsfrist ernsthafte Suchbemühungen unternahm, um die drohende Härte abzuwenden. Entgegen der Berufungsklägerin ist dabei der Schluss der Vorinstanz, es seien keine genügenden Suchbemühungen nachgewiesen, nicht zu beanstanden. Auch wenn der Wohnungsmarkt in Zürich bekannterweise schwierig ist und dies für die Berufungsklägerin als Sozialhilfeempfängerin besonders gilt, so befreit sie dies nicht davon, ihre Suchbemühungen substantiiert aufzuzeigen (vgl. BGer 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007, E. 4.1. in MRA 5/06 S. 171). Dem kam die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht nach. Sie führte lediglich pauschal aus, sie habe alles unternommen, um eine neue Wohnung zu finden. Sie habe sich auf geeignete Warte- und Interessenlisten von Baugenossenschaften im Raum Zürich eintragen lassen und sich auch bei anderen Anbietern auf eine

neue Wohnung beworben, aber ohne Erfolg. Sie machte aber keine konkreten Angaben, wo sie sich wann um welchen Wohnraum bemüht hatte. Soweit ersichtlich reichte sie vor Vorinstanz auch keine Belege ein, welche über ihre Suchbemühungen Auskunft geben würden. Sie verwies lediglich auf eine «Sammelbeilage 3» ihres Schlichtungsgesuchs. Darin befindet sich eine allgemein gehaltene Wohnungsbewerbung, ein Auszug von sieben Antwortmails von Verwaltungen oder Wohnungsportalen sowie drei Seiten mit Ausschnitten von Wohnungsinseraten. Ersthafte Suchbemühungen können aus diesen Dokumenten nicht abgeleitet werden. So ist etwa die Wohnungsbewerbung an niemanden adressiert; es ist nicht klar, ob und wann diese versandt wurde. Sodann lässt sich aus den kleinen Ausschnitten von den wohl automatisch generierten E-Mails lediglich ableiten, dass die Berufungsklägerin am 9. Juni 2025 sieben Anfragen versandte. Was der Hintergrund ihrer Anfragen war, ob es um konkrete Besichtigungen ging und ob sie geeignete Objekte betrafen, ist unklar. Die beigelegten Wohnungsinserate kommentiert sie zudem nicht. Es kann nicht nachvollzogen werden, ob dies Wohnungen sind, auf welche sie sich beworben hat. Zudem wären Bewerbungen auf drei Wohnungen auch zu wenig. Sodann reichte die Berufungsklägerin im Schlichtungsverfahren zu einem späteren Zeitpunkt weitere E-Mailausschnitte ein, welchen fünf Wohnungsanfragen im Herbst 2023 und einige Meldungen ab April 2025 betreffend verfügbarer Objekte entnommen werden können. Auch daraus können keine ernsthaften Suchbemühungen abgeleitet werden, da einerseits wiederum nicht klar ist, auf welche Objekte die Berufungsklägerin sich letztlich beworben hat und andererseits keine Suchbemühungen zwischen Herbst 2023 bis Frühjahr / Sommer 2025 ersichtlich sind. Erst im Berufungsverfahren macht sie etwas genauere Ausführungen zu ihren Suchbemühungen, nennt konkrete Baugenossenschaften und reicht eine zusätzliche Liste ihrer Wohnungssuchbemühungen seit Sommer 2025 ein. Dabei handelt es sich um im Berufungsverfahren unzulässige Noven (vgl. oben E. 2.3), wobei die Auflistung ihrer Suchbemühungen ohnehin wenig Aussagekraft hat: Die aufgeführten Suchbemühungen sind gänzlich unbelegt. Soweit ersichtlich beschränkte sich die Berufungsklägerin darauf, sich bei Wohnbaugenossenschaften um Wohnraum zu bemühen bzw. sich auf Wartelisten setzen zu lassen. Im Rahmen der Zweiterstreckung wäre die Berufungsklägerin aber gehalten gewesen, sich auch ausserhalb von Baugenossenschaften umzuschauen und allenfalls Kompromisse bezüglich Lage, Grösse und Zustand der

Wohnung einzugehen (vgl. BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 17 e contrario). Aufgrund ihrer Angaben kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Wohnungen sie sich tatsächlich beworben hat und ob es sich dabei um angemessene Wohnungen handelt. Zudem bezeichnet die Berufungsklägerin eine Vielzahl der möglichen Baugenossenschaften oder anderer Wohnungsinserate als unseriös oder als Lockvogelangebote, ohne dass entsprechende Hinweise vorlägen (act. 9 S. 12c, act. 10 S. 1 mit Hinweis auf Warnungen von «Insidern»). Darüber hinaus ergeben sich aus der Liste nur Suchbemühungen ab Sommer 2025. Die Berufungsklägerin hatte aber seit November 2023 Zeit, um sich um eine neue Wohnung zu bemühen. Wenn sie damit erst im Sommer 2025, kurz vor Ablauf der ersten Erstreckung angefangen hat, so genügt dies nicht. Unter diesen Umständen kann daher auch offen bleiben, ob die Berufungsklägerin letztlich gar ein konkretes Wohnungsangebot ausgeschlagen hat, wie sie es noch im vorinstanzlichen Verfahren gegenüber dem Gerichtsschreiber H. in einem Telefongespräch erwähnte, nun aber bestreitet.

Zwar sind die Anforderungen an die Suchbemühungen von Personen die infolge Alter, Krankheit oder Invalidität hilflos sind, tiefer (BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 272 N 13). Die Berufungsklägerin macht diesbezüglich geltend, sie sei aufgrund ihrer Gesundheit nicht zu intensiven Suchbemühungen in der Lage. Dies scheint die Vorinstanz zwar nicht in ihre Beurteilung mit einbezogen zu haben, ist im Resultat aber nicht zu beanstanden: Die Berufungsklägerin macht verschiedentlich Angaben dazu, sie sei gesundheitlich angeschlagen. Weder im vorinstanzlichen Verfahren, noch im Rechtsmittelverfahren vor der Kammer reicht sie dazu aber aussagekräftige Belege wie Arztberichte oder Ähnliches ein. Sie belässt es bei diversen, teilweise nur schwer nachvollziehbaren Behauptungen zu verschiedensten angeblichen Verletzungen und deren Ursachen (so etwa Verletzung an der Hand und am Nacken sowie sonstige unspezifische Schmerzen durch Strahlen, [...]; komplizierter Beinbruch, [...]; gebrochenes Knie, [...]) oder reicht ohne entsprechende Einschätzung eines Arztes Röntgenbilder ein. Ihre bei der Vorinstanz eingereichten Arztzeugnisse bescheinigen sodann jeweils lediglich eine Arbeitsunfähigkeit für wenige Tage (...). Dass sie damit tatsächlich nachhaltig seit November 2023 in ihren Suchbemühungen eingeschränkt gewesen wäre, erhellt daraus nicht.

Damit kann vorliegend nicht davon gesprochen werden, die Berufungsklägerin hätte in der zweijährigen Erstreckung ernsthafte Suchbemühungen vorgenommen, um ein Ersatzobjekt zu finden. Im Einklang mit der Vorinstanz ist daher festzuhalten, dass eine Härte bereits aus diesem Grund nicht angenommen werden kann (so auch OGer ZH NG220011 vom 17. April 2023, E. 5.6.). Damit erübrigen sich auch Ausführungen zu den weiteren Vorbringen der Berufungsklägerin, weshalb bei ihr eine Härte vorliegen sollte (vgl. act. 2 Ziff. II.11. bezüglich angeblichem Fehler im Mietvertrag vom 12. August 2021, Dauer des Mietverhältnisses sowie missbräuchlichem Verhalten der Berufungsbeklagten).

6.6. Soweit die Berufungsklägerin um eine «Notfallerstreckung» ersucht «zwecks Heilungsverlauf», so fehlen auch hierzu ärztliche Berichte oder Einschätzungen, welche die behaupteten gesundheitlichen Probleme der Berufungsklägerin (wie etwa Verletzungen am Knie, an der Hand, an den Schultern, am Nacken sowie im Kreuz [...], ein gebrochenes Bein, mittelschwere Knochenverletzungen an beiden Knien, Schultern, Kreuz- und Steissbein und lebensgefährliche Verletzungen im Bereich Nacken, Herz, Kopf, Augen und Ohren [...], oder ein gebrochenes Knie, [...]) in irgendeiner Art belegen würden. Darüber hinaus führt sie diese Verletzungen auf «Strahlungen» durch ihre «Terrornachbarn» zurück, was höchst unplausibel erscheint. Wie bereits festgestellt (vgl. oben E. 6.5.) kann aus den von der Berufungsklägerin aufgestellten Behauptungen und eingereichten Beilagen nicht darauf geschlossen werden, ihr Gesundheitszustand würde ihren Umzug zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich verunmöglichen. Aus diesem Grund ist eine weitere Erstreckung im Sinne einer Notfallerstreckung auch nur für kurze Zeit nicht angezeigt.

6.7. Zusammenfassend ist die vorinstanzliche Abweisung des Zweiterstreckungsgesuchs der Berufungsklägerin nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

7. Kündigung vom 19. Mai 2025

7.1. Die Berufungsklägerin wandte sich im vorinstanzlichen Verfahren sodann gegen die erneute Kündigung vom 19. Mai 2025. Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei mangels Zweiterstreckung per 30. September 2025 zu Ende gegangen, womit an der Beurteilung der Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung per

30. Juni 2025 kein Rechtsschutzinteresse mehr bestehe. Das Verfahren sei diesbezüglich gegenstandslos.

7.2. Die Berufungsklägerin bringt im Berufungsverfahren erneut Beanstandungen gegen die Kündigung vom 19. Mai 2025 vor (vgl. oben E. 5.5 ...), und macht insbesondere geltend, entgegen der Vorinstanz habe das Mietverhältnis nicht per 30. September 2025 geendet, sondern dauere noch mindestens bis 30. September 2029. Wie gesehen wies die Vorinstanz das Erstreckungsgesuch indessen zu recht ab. Das Mietverhältnis mit der Berufungsbeklagten endete folglich per 30. September 2025 und die Beurteilung der Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung vom 19. Mai 2025 kann damit unterbleiben. Die sinngemässe Ansicht der Berufungsklägerin, das Mietverhältnis erstrecke sich aufgrund der von ihr angestrebten Mietrechtsverfahren jeweils bis zum nächsten gesetzlichen Kündigungstermin, trifft nicht zu. Daran ändert auch die aufschiebende Wirkung der Berufung nichts.

8. *Weitere Anträge*

8.1. Die Berufungsklägerin reichte vor Vorinstanz eine Klage auf Herausgabe eines Ersatzschlüssels ein, welche sich auf einen Schlüssel für ihre Stube bezog, den sie im August 2025 verloren hatte. Die Vorinstanz wies die Klage ab, da die Berufungsklägerin nicht behauptete, die Berufungsbeklagte sei für den Verlust des Schlüssels verantwortlich oder befinde sich im Besitz des Schlüssels (VI E. 3.3.). Die Berufungsklägerin macht in ihrer Berufung erneut Ausführungen zu einem vermissten Schlüssel. Dies scheint aber nicht mehr den Schlüssel ihres ursprünglichen Herausgabebegehrens zu betreffen, da sie diesen mittlerweile ersetzt habe, sondern den Schlüssel für ein anderes Zimmer. Soweit ersichtlich stellte sie für diesen Schlüssel vor Vorinstanz kein Herausgabebegehren, weshalb dies auch nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens sein kann. Im Übrigen stellt sie auch im Berufungsverfahren keinen entsprechenden Antrag. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich daher.

8.2. In ihrer noch unbegründeten Berufung vom 14. Januar 2026 stellte die Berufungsklägerin schliesslich den Antrag, es sei festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid nicht formgültig sei, da dieser nicht von allen Richtern unterzeichnet worden sei. Die Berufungsklägerin verweist auf § 6 GOG. Diese Bestimmung

regelt die Nebenbeschäftigung von Richterinnen und Richter. Was sie daraus ableiten will, ist unklar. Richtig wäre ein Bezug auf § 136 GOG, wonach Endentscheide in der Sache im ordentlichen und vereinfachten Verfahren von einem Mitglied des Gerichts und einem Gerichtsschreiber bzw. einer Gerichtsschreiberin zu unterzeichnen sind. Dies ist vorliegend erfolgt. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

9. *Kostenfolgen der Vorinstanz*

9.1. Die Berufungsklägerin stellte vor Vorinstanz ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die Vorinstanz wies das Gesuch zufolge Aussichtslosigkeit ab. Aus den diversen Ausführungen der Berufungsklägerin ist nicht ersichtlich, ob sie mit ihrer Berufung auch die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege durch die Vorinstanz anfechten will. Da die diversen Begehren der Berufungsklägerin, wie gesehen, schon mangels genügender Substantiierung bzw. stichhaltiger Begründungen nicht verfangen, ist der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Weiterungen erübrigen sich daher.

9.2. Die Berufungsklägerin ficht sodann die Kostenfolgen des vorinstanzlichen Entscheides an, da dieses gemäss Art. 115 ZPO i.V.m. Art. 12 BV und den SKOS-Richtlinien kostenlos sei. Die Berufungsklägerin wurde bereits von der Vorinstanz darauf hingewiesen, dass *Schlichtungsverfahren* in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohnräumen kostenlos sind (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO), nicht jedoch das darauf folgende *Gerichtsverfahren* (VI E. 5.1.). Dies ist mit Blick auf Art. 114 ZPO korrekt. Die Vorinstanz auferlegte der Berufungsklägerin die Kosten, da diese unterlag, und nicht wegen einer angeblich mutwilligen Prozessführung, wie die Berufungsklägerin anzunehmen scheint. Entsprechend ist die Kostenaufgabe an die Berufungsklägerin nicht zu beanstanden (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Andere Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

10. *Kostenfolgen des Berufungsverfahrens*

10.1. Ausgangsgemäss hat die Berufungsklägerin auch die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

10.2. Die Berufungsklägerin stellt im Berufungsverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Sie begründet dies damit, dass sie Sozialhilfe empfangt, und verweist auf bereits eingereichte Unterlagen. Bei den vorinstanzlichen Akten resp. in den Akten des Schlichtungsverfahrens findet sich lediglich eine Bestätigung des Sozialamtes der Stadt Zürich für das Jahr 2024. Es ist fraglich, ob gestützt darauf die Mittellosigkeit im heutigen Zeitpunkt glaubhaft gemacht ist. Dies kann vorliegend aber auch offen bleiben, da die Berufung der Berufungsklägerin ohnehin aussichtslos ist, wie sich aus dem vorstehend Gesagten ergibt. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren ist damit ebenfalls abzuweisen.

10.3. Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 31'731.– (vgl. oben E. 2.1) ist die Entscheidunggebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen.

10.4. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

(...)»

* * * * *

Mit Urteil [4A 227/2026](#) vom 1. Juni 2026 trat der Präsident der **I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts** auf eine Beschwerde in Zivilsachen der Klägerin nicht ein.

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2025, 35. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident