

ZMP 2025 Nr. 4

Art. 90 ZPO; Art. 125 lit. b ZPO; Art. 128 Abs. 3 ZPO. Verfahrenstrennung als mögliches Mittel zur Behebung einer unzulässigen Klagenhäufung. Ordnungsbusse wegen teils wiederholter mutwilliger Prozessführung.

Liegen zwar Klagebewilligungen für alle in einer einheitlichen Eingabe gestellten Anträge vor, erweist sich aber die Klagenhäufung als unzulässig, kann das Gericht u.a. zum Mittel der Verfahrenstrennung greifen.

Wer als Mieterin kurz vor Ablauf der in einem Vergleich vereinbarten vierjährigen Erstreckung mit unzulässigen Mitteln versucht, den Auszug möglichst lange hinauszuzögern und die Verfahrensdauer zu verlängern, muss mit einer Ordnungsbusse rechnen. Sobald mehrfache mutwillige Aktionen und eine Abmahnung vorliegen, gelangt der erweiterte Bussenrahmen von Art. 128 Abs. 3 ZPO zur Anwendung (MG E. III; OG E. 3).

Aus dem Beschluss des **Mietgerichts Zürich** MJ240011-L und MH240003-L vom 28. November 2024 (OG-Entscheid im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber, Ebnöther, Schenk; Gerichtsschreiber Kohler):

«(...)

Rechtsbegehren (MJ240011-L):

1. Es sei festzustellen, dass die Parteien hinsichtlich sämtlicher Mietobjekte seit dem Juli 2023 wieder in einem ungekündigten und unbefristeten Mietverhältnis zueinander stehen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

Rechtsbegehren (MH240003-L):

1. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, das im November 2021 ausser Betrieb gesetzte Kochfeld in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch ein neues Kochfeld mittlerer Qualität ersetzen zu lassen.
2. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, den defekten Backofen in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch einen neuen Backofen mittlerer Qualität ersetzen zu lassen.

3. Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin einen Hauswart und eine Hausverwaltung zur Verfügung zu stellen und es sei ihm für den Fall des Ungehorsams gegen eine dahingehende richterliche Anordnung eine Strafe nach Art. 292 StGB (Busse bis Fr. 10'000.–) anzudrohen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

I. Prozessgeschichte / Ausgangslage

1. Die Klägerin führte oder führt am Mietgericht gegen den Beklagten eine Reihe von Verfahren. Im Prozess MB190024-L schloss sie mit dem Beklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Juni 2020 beim hiesigen Gericht folgenden Vergleich:

- « 1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Januar 2019 gültig ist. Alle anderen bis heute ausgesprochenen Kündigungen sind unwirksam.
2. Der Vermieter erstreckt der Mieterin das Mietverhältnis (definitiv) bis längstens 30. September 2024. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt bis dahin dem Vermieter zu übergeben. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende mit einer Frist von 1 Monat mit eingeschriebenem Brief zu kündigen.
Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.
4. Für die Dauer der Erstreckung reduziert sich der monatliche Mietzins für die 4.5 Zimmerwohnung um Fr. 30.– pro Monat. Im Gegenzug bleibt es der Mieterin überlassen, ob sie den gegenwärtig installierten Backofen ersetzen möchte.
5. Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf Prozess- oder Umtriebsentschädigung.
6. Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung sind sämtliche Auseinandersetzungen über die bis heute ausgesprochenen Kündigungen abschliessend geregelt.»

2. Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Juni 2020 stellte das Gericht fest, der Vergleich habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, und es schrieb das Verfahren unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ab.

Mit Klage von 20. März 2024 (Poststempel) leitete die Klägerin nach erfolglosem Schlichtungsverfahren den [Kündigungsschutz-, Anm. d. Red.] Prozess MJ240011-L ein. Neben diversen Forderungsbegehren verlangte sie hauptsächlich die Feststellung, dass die Parteien hinsichtlich sämtlicher Mietobjekte seit dem Juli 2023 wieder in einem ungekündigten und unbefristeten Mietverhältnis stünden, hauptsächlich mit der Begründung, der Gesuchsgegner habe während der Dauer der Erstreckung eine Mietzinserhöhung ausgesprochen und ihr aufgrund der gesamten Umstände zu verstehen gegeben, dass er das Mietverhältnis entgegen dem geschlossenen Vergleich auf unbestimmte Zeit fortsetzen wolle.

Mit Beschluss vom 11. April 2024 wurde das Doppel der Klage der Beklagten zugestellt und die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Zudem wurde den Parteien Frist angesetzt, um sich zu Verfahrensart, Klagehäufung, Streitwert und zur Trennung der Klagen zu äussern. Nach Eingang der Stellungnahme durch die Parteien, wurden die Klagebegehren mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 aufgrund unterschiedlicher Verfahrensarten in ein Kündigungsschutz- und ein Forderungsverfahren getrennt. Zugleich wurde die Klägerin hinsichtlich des Kündigungsschutzverfahrens zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 7'480.– angehalten. Auf die Beschwerde der Klägerin gegen diese Anordnung trat das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 3. Juli 2024 nicht ein.

3. Das Verfahren betreffend Forderungen wurde unter der Geschäfts-Nr. MH240003-L weitergeführt. Dazu gehörte insbesondere das klägerische Rechtsbegehren Ziff. 2, mit welchem die Gesuchstellerin die Feststellung verlangt hatte, dass sie über Jahre zu viel Mietzins bezahlt habe. Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 trat das hiesige Gericht auf das Rechtsbegehren Ziff. 2 nicht ein, setzte die Gerichtsgebühr für diesen Nichteintretensentscheid auf Fr. 1'615.– fest und auferlegte diese Kosten der Klägerin. Zur Begründung verwies es auf das

fehlende Rechtsschutzinteresse, nachdem die Klägerin behauptet hatte, beim Antrag handle es sich nicht um eine Forderungsklage und es komme diesem keine selbständige Bedeutung zu. Daneben verneinte es ein Feststellungsinteresse, da eine Leistungsklage möglich sei. Bezüglich der weiteren Rechtsbegehren Ziff. 3-5 wurde der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'670.– angesetzt. Zudem wurde die Prozessleitung an den Mietgerichtspräsidenten delegiert. Einzig gegen den Vorschuss wandte sich die Gesuchstellerin mittels einer Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zürich, welches darauf mit Beschluss vom 3. Juli 2024 nicht eintrat.

4. Mit Eingabe vom 9. März 2024 (Poststempel) stellte die Klägerin ein Revisionsgesuch und weitere Anträge, welche unter der Geschäfts-Nr. BR240005-L behandelt wurden. Darin verlangte sie die Aufhebung des Beschlusses vom 16. Juni 2020 (MB190024-L) sowie für den Fall, dass der Revisionsbeklagte die Feststellungsklage vom 20. März 2024 (MJ240011-L und MH240003-L) nicht anerkenne, die Fortführung des Verfahrens zur Anfechtung der Kündigung gemäss Klage vom 20. März 2019. Weiter beantragte sie die Prüfung, ob eine Strafanzeige gegen den Beklagten wegen Verdachts auf Veruntreuung von Nebenkostenguthaben für die Jahre 2020 bis 2023 angebracht sei und der Beklagte eine Beistandschaft bzw. professionelle Unterstützung für die Verwaltung der Liegenschaft benötige. Die Klägerin begründete ihr Revisionsgesuch mit verweigerten Referenzauskünften, Täuschung und Willensmängeln betreffend Vergleich. Mit Beschluss vom 23. Mai 2024 wurden das Revisionsgesuch und die weiteren Anträge der Klägerin durch das hiesige Gericht abgewiesen, soweit es darauf eintrat. Auf die hiergegen erhobene Beschwerde trat das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 24. September 2024 nicht ein.

5. Mit Eingabe vom 31. Mai 2024 (persönlich überbracht) beantragte die Klägerin, dass die Nichtigkeit der obgenannten Beschlüsse vom 16. Mai 2024 und 23. Mai 2024 – soweit damit Endentscheide gefällt worden seien – durch das hiesige Gericht festzustellen sei. Sämtliche hängigen Verfahren seien in der Zwischenzeit oder für die Dauer eines allfälligen obergerichtlichen Rechtsmittelverfahrens zu sistieren. Ausserdem führte die Klägerin aus, dass der Beklagte ihr eine schriftliche Referenzauskunft erteilt und sie die Zusage für eine neue Wohnung

erhalten habe. Der Klägerin wurde darauf mit Schreiben vom 4. Juni 2024 mitgeteilt, dass das hiesige Gericht die bislang ergangenen Beschlüsse nicht als nichtig erachte, eine Sistierung ausgeschlossen sei und ihr der Rechtsweg offenstehe.

6. Mit Eingabe vom 16. Juni 2024 (Poststempel) rügte die Klägerin das Schreiben vom 4. Juni 2024 und erhob diverse pauschale Vorwürfe. Zudem stellte sie in sämtlichen Verfahren ein Ausstandsgesuch gegen einen Mietrichter. Die darauf eingegangene Stellungnahme des abgelehnten Mietrichters wurde sodann mit Präsidialverfügung vom 19. Juni 2024 der Klägerin zur Vernehmlassung unterbreitet. Mit Eingabe vom 9. Juli 2024 (Poststempel) verlangte diese eine Fristerstreckung bis zum 19. Juli 2024 unter Berufung auf ihre Arbeitsbelastung und Umzugsarbeiten. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2024 wurde das Gesuch als verspätet abgewiesen und festgehalten, dass es auch nicht als Fristwiederherstellungsgesuch gutgeheissen werden könne. Dennoch erfolgte am 19. Juli 2024 eine Stellungnahme der Klägerin [zur Frage des Ausstands, Anm. d. Red.]. Mit Eingabe vom 30. Juli 2024 verlangte die Klägerin, dass ihr die Stellungnahme vom 19. Juni 2024 zugestellt werde, ihre Stellungnahme vom 19. Juli 2024 als fristgerecht eingegangen zu behandeln sei und ihr die Gerichtsbesetzung bekannt zu geben sei.

7. Mit Zirkularbeschluss vom 26. August 2024 wurde die Eingabe vom 19. Juni 2024 nicht zugelassen und das Ausstandsgesuch abgewiesen. Zugleich wurde der Klägerin Frist angesetzt, um zu einer Ordnungsbusse und zur Gegenstandslosigkeit der Verfahren Stellung zu nehmen. Nachdem innert Frist keine Stellungnahme eingegangen war, wurde mit Verfügung vom 19. September 2024 dem Beklagten das rechtliche Gehör gewährt. Die Stellungnahme vom 20. September 2024 (Poststempel) des Beklagten zur Gegenstandslosigkeit des Kündigungsschutz- und Forderungsverfahrens wurde sodann der Klägerin zugestellt und ihr dazu das rechtliche Gehör gewährt. Eine Stellungnahme der Klägerin ging bis zum heutigen Tag nicht ein.

8. Mit Eingabe vom 30. September 2024 (Poststempel) – mithin am letzten Tag der Erstreckungsdauer gemäss Vergleich vom 4. Juni 2019 – gelangte die Klägerin erneut an das hiesige Gericht, diesmal mit einem Gesuch um vorsorgliche Massnahmen. Darin verlangte sie mitunter die Gewährung eines ungestörten Zugangs zu den Mietobjekten am N.-weg x in Zürich und mehr Zeit, um diese vollständig

bzw. fertig zu räumen. Da die Klägerin weder einen Bezug zu den übrigen am Mietgericht geführten Verfahren behauptete noch ein solcher zu erkennen war, wurde unter der Geschäfts-Nr. MJ240056-L ein eigenes (summarisches) Verfahren angelegt. Mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 wurden die Massnahmebegehren der Klägerin vollumfänglich abgewiesen [ZMP 2025 Nr. 5].

9. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 (persönlich überbracht) reichte die Klägerin eine Schutzschrift und ein Gesuch um Durchführung einer Verhandlung im Fall eines Ausweisungsbegehrens ein. Die Eingabe wurde an das Einzelgericht Audienz weitergeleitet, bei welchem seit dem 8. Oktober 2024 ein Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) hängig ist (ER240163-L).

II. Gegenstandslosigkeit

1. Eine Klage wird gegenstandslos, wenn der Streitgegenstand oder das Rechtsschutzinteresse nach Eintritt der Rechtshängigkeit wegfällt. Davon ist auszugehen, wenn im Verlauf des Verfahrens eine Sachlage eintritt, angesichts welcher ein fortbestehendes Interesse an der Entscheidung der Streitsache nicht mehr anerkannt werden kann. Als Folge davon ist das Verfahren diesbezüglich abzuschreiben (Art. 242 ZPO; ZMP 2017 Nr. 1 E. 3.1; vgl. BGer 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1; BSK ZPO-GSCHWEND/STECK, Art. 242 N 2 f.; KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, Art. 242 N 1 f.).

2. Hinsichtlich eines Kündigungsschutzverfahrens trifft dies jedenfalls auf den Fall zu, dass ein Mieter die Mietwohnung von sich aus verlässt, da sich das (vereinfachte) Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren lediglich um die Beendigung des Mietverhältnisses bzw. die Rückgabe der Mietsache aufgrund eines Beendigungswunsches des Vermieters drehen kann. Für andere Ansprüche kann die Gültigkeit der Kündigung zwar Vorfrage sein. Das allein reicht aber nicht aus für eine Fortsetzung des Kündigungsschutzverfahrens als solches, jedenfalls soweit die Ansprüche nicht in zulässiger Weise bereits zum Gegenstand des Kündigungsschutzverfahrens gemacht wurden (BGE 150 III 257; ZMP 2020 Nr. 10 E. 2.3 mit Hinweis auf BGE 145 III 43; Verfügung des Bundesgerichts 4A_86/2024 vom 25. März 2024 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1 und 4A_337/2022 vom 24. Oktober 2023 E. 8, nicht publiziert

in: BGE 150 III 103; Verfügung des Kantonsgerichts Schwyz ZK1 2021 37 E. 2b; MRA 1/00 S. 247 E. 4; mp 2001 S. 37).

3. Die Klägerin erhielt am 22. Mai 2024 per 1. Juni 2024 eine Zusage für eine neue Wohnung an der O.-strasse y in Zürich. Danach betonte sie insbesondere in den Beschwerdeverfahren vor dem Obergericht des Kantons Zürich (PD240013-O und PD240014-O), dass die vorliegenden Verfahren gegenstandslos geworden seien. Sie habe einen neuen Mietvertrag abschliessen können und sei nicht mehr an die bestehenden Mietobjekte gebunden. Zudem verlange sie nicht mehr die Realvollstreckung hinsichtlich der Mängel der Wohnung. Darüber hinaus sei der Beklagte seinen Pflichten aus dem Mietverhältnis nachgekommen und die Klägerin habe eine Referenz sowie die Nebenkostenabrechnungen erhalten. Das Referenzschreiben und die Nebenkostenabrechnungen reichte die Klägerin sodann selbst ein. Die Klägerin führte weiter in ihrer Eingabe vom 9. Juli 2024 aus, dass der Betreff «Kündigungsschutz» durch «Mietverhältnis» zu ersetzen sei, zumal das Verfahren gegenstandslos geworden sei. Zudem wies die Klägerin in ihrer Eingabe vom 14. Oktober 2024 darauf hin, dass ihre frühere Adresse nicht mehr gültig sei und einzig die Adresse O.-strasse y, Zürich gelte. Nach Abklärungen bei der Einwohnerkontrolle ergab sich, dass die Klägerin seit 1. Juni 2024 ihren Wohnsitz an der bezeichneten Adresse hat.

4. Die Klägerin bringt damit selbst vor, dass keine schutzwürdigen Interessen an einer Beurteilung der Fragen des Bestands des Mietverhältnisses und der Behebung der behaupteten Mängel im Mietobjekt mehr bestehen. Die Verfahren sind deshalb als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

III. Ordnungsbusse

1. Bös- oder mutwillige Prozessführung einer Partei kann nach Art. 128 Abs. 3 ZPO mit einer Ordnungsbusse bis Fr. 2'000.–, im Wiederholungsfall bis Fr. 5'000.– bestraft werden. Mutwilliges Prozessieren wird definiert als wissentliche Führung eines ungerechten Prozesses (BGE 115 III 18; BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 128 N 19). Wegen des Verbots der Rechtsverweigerung ist mit einer entsprechenden Annahme zwar Zurückhaltung geboten (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_5/2008 vom 29. Februar 2008 E. 4; 4A_45/2008 23. April 2008 E. 10). Sie ist jedoch zu bejahen, wenn ein vorsätzliches, sachlich nicht zu rechtfertigendes prozessuales

Fehlverhalten einer Partei vorliegt (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich RU120066 vom 3. Dezember 2012 E. 2.2 = ZR 2012 Nr. 91).

2. Bereits mit dem Beschluss vom 23. Mai 2024 wurde der Klägerin mitgeteilt, dass bei Fortsetzung ihres rechtsmissbräuchlichen Verhaltens – namentlich die Verhinderung der Rückgabe des Mietobjekts mit allen Mitteln nach Ablauf einer definitiven Erstreckung von mehr als vier Jahren – die Stellungnahme zu einer Ordnungsbusse vorbehalten werde. Eine Stellungnahme der Klägerin zur Ausfällung einer Ordnungsbusse ging innert Frist, welche mit Zirkulationsbeschluss vom 26. August 2024 angesetzt wurde, nicht ein. Androhungsgemäss ist aufgrund der Akten zu entscheiden.

3. Schon das Ansinnen der Klägerin, kurz vor Ablauf einer jahrelangen Erstreckung, von welcher sie profitiert hatte, den Erstreckungsvergleich vom 4. Juni 2019 zu Fall zu bringen, war wie erwähnt mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren. Selbst wenn Referenzauskünfte des Vermieters für eine Wohnungssuche möglicherweise als vertragliche Nebenpflicht betrachtet werden können, enthebt das Fehlen von solchen die Mieterin nicht der Aufgabe, während der gesamten Erstreckungsdauer Suchbemühungen zu unternehmen. Dass sie dies getan hätte, hat sie jedenfalls nicht mit tauglichen Beweisofferten untermauert.

Sodann kann aus einer blossen Mietzinserhöhungsmitteilung während der Erstreckungsdauer allein ganz offensichtlich nicht geschlossen werden, darin liege die Offerte einer Vertragsfortsetzung über das Ende der Erstreckung hinaus. Während der Erstreckung sind die Parteien zu Änderungsmitteilungen gesetzlich befugt (Art. 272c Abs. 2 OR). Macht der Vermieter davon Gebrauch, kann ihm ohne weitere Indizien jedenfalls nicht unterstellt werden, er habe auf die Beendigung des Mietverhältnisses spätestens bei Ablauf der Erstreckung zurückkommen wollen.

Mit Eingabe 31. Mai 2024 teilte die Klägerin mit, dass sie eine neue Wohnung erhalten habe. Spätestens auf den Zügeltermin hin hatte sie somit keinerlei Interesse mehr an einer Verhinderung der Rückgabe des Mietobjekts. Dennoch verlangte sie in dieser Eingabe die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse vom 16. bzw. 23. Mai 2024 und rügte die Formlosigkeit des Schreibens, in welchem dies abgelehnt wurde. Dies, obwohl ihr als ausgebildete Juristin und Rechtsanwältin klar sein musste, dass Gerichtsentscheide nur in seltenen Ausnahmefällen als nichtig

zu betrachten und für gewöhnlich in einem Rechtsmittelverfahren anzufechten sind.

Anschliessend stellte die Klägerin mit Eingabe vom 16. Juni 2024 gegen den Mietrichter lic. iur. Urs Ebnöther ein Ausstandsbegehren für alle drei Verfahren und versuchte mit völlig haltlosen Vorbringen, die Aufhebung der Beschlüsse zu erwirken: Ein Blick ins Gesetz hätte genügt, um herauszufinden, dass keine allgemeine Unvereinbarkeit einer Tätigkeit als Anwalt im Mietrecht mit einer Tätigkeit als Mietrichter besteht, solange der Betroffene im entsprechenden Bezirk nicht prozessiert (§ 6 Abs. 1 lit. c GOG). Die entsprechenden Kenntnisse können insbesondere von einer ausgebildeten Juristin und Rechtsanwältin erwartet werden. Ausserdem hatte der abgelehnte Mietrichter an den Beschlüssen vom 16. Mai 2024 gar nicht mitgewirkt, weshalb das Ablehnungsgesuch insofern auch sonst völlig haltlos war.

Diese Art der Prozessführung ist als rechtsmissbräuchlich und mutwillig im Sinne von Art. 128 Abs. 3 ZPO einzustufen.

4. Die Klägerin liess es jedoch nicht bei diesen Aktionen bewenden, sondern führte ihr Verhalten trotz Abmahnung in selten unverfrorener Art fort. So reichte sie mit Eingabe vom 19. Juli 2024 eine verspätete Stellungnahme ein, nachdem ihr Fristerstreckungsgesuch bereits abgewiesen worden war. Darin brachte sie ausschliesslich polemische Kritik vor, insbesondere gegen die Person des abgelehnten Mietrichters. Konkrete, in irgendeiner Weise plausible Ausstandsgründe nannte sie nicht. In der Folge holte die Klägerin sämtliche Verfügungen oder Beschlüsse in sämtlichen von ihr angestossenen Verfahren nicht mehr ab, so dass diese an das hiesige Gericht retourniert wurden.

5. Nachdem das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 24. September 2024 nicht auf ihre Beschwerde im Revisionsverfahren (BR240005-L) eingetreten war, die Klägerin hatte den Kostenvorschuss nicht geleistet, ersuchte sie umgehend mit Eingabe vom 30. September 2024 beim hiesigen Gericht um vorsorgliche Massnahmen. Darin beantragte sie mitunter, dass ihr mehr Zeit für den Umzug einzuräumen sei. Dies, obwohl die mit Vergleich vom 4. Juni 2020 vereinbarte Erstreckungsdauer mit dem 30. September 2024 abgelaufen und die Klägerin damit jede Berechtigung zur weiteren Benützung der Sache verloren hatte. Die

Klägerin wusste während der gesamten vereinbarten Erstreckungsdauer – deren Grundlage die Klägerin mit ihrem Revisionsbegehren erfolglos infrage gestellt und ihren Standpunkt dann schliesslich doch nicht weiterverfolgt hatte –, dass sie umziehen und das Mietobjekt zurückgeben muss. Für ihren Auszug hatte sie bei weitem genügend Zeit und beschäftigte sich nach eigenen Angaben tatsächlich bereits drei Monate vor dem Ablauf der Erstreckung damit. Vor diesem Hintergrund ist offenkundig, dass die Klägerin mit ihren Massnahmebegehren einzig beabsichtigte, die Rückgabe des Mietobjekts an den Beklagten zu verzögern. Auch dies erweist sich als mutwillige Prozessführung.

6. Schliesslich wirft auch die Eingabe der Klägerin vom 14. Oktober 2024 ein eindeutiges Licht auf ihr Verhalten, insbesondere ihre Verzögerungstaktik. Allen Ernstes behauptete sie, gestützt auf Art. 273c OR seien ihre Rechte in Bezug auf eine Erstreckung unverzichtbar und könnten in einem Vergleich wie demjenigen vom 4. Juni 2019 gar nicht gültig vereinbart werden. Die Klägerin bringt diese Ausführungen gänzlich unbelegt vor. Dem Gesetz entnimmt man ohne weiteres das Gegenteil (Art. 273c Abs. 1 i.V.m. Art. 272b Abs. 2 OR). Als Rechtsanwältin musste der Klägerin auch klar sein, dass ein gerichtlicher Vergleich auch prozessualer Natur ist und ein Urteilssurrogat bildet (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Dies schliesst unter Vorbehalt einer Revision ein Zurückkommen auf das Vereinbarte selbst dann aus, wenn der Vergleichsinhalt nicht mit zwingendem Gesetzesrecht übereinstimmt. Aber mehr noch: Die von der Klägerin versuchte Revision in letzter Minute war gescheitert, nachdem sie vor Obergericht den Kostenvorschuss nicht geleistet hatte. Auch diese Eingabe zeigt mit anderen Worten, dass der Klägerin jedes Mittel recht ist, ihre Ziele durchzusetzen.

7. Ein sachlicher Grund für das Verhalten der Klägerin ist nicht erkennbar. Ebenso fehlt für das Verhalten der Klägerin, namentlich den Versuch, sich ihrer vertraglichen Rückgabepflicht zu entziehen, jeglicher Rechtfertigungsgrund. Folglich ist eine Ordnungsbusse zu verhängen. Vor dem Hintergrund, dass sich die Klägerin der bereits ausgesprochenen gerichtlichen Abmahnung widersetzte und mehrfach ihr unstatthafte Verhalten fortzusetzen versuchte, rechtfertigt sich eine Ordnungsbusse von Fr. 2'500.–.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Für die Festlegung der Gerichtsgebühr sind die üblichen Ansätze zum Tragen zu bringen, die sich nach dem Streitwert richten (Art. 96 ZPO i.V.m. § 2 lit. a GebV OG).

2. Dies führt im Verfahren MJ240011-L bei einem Streitwert von Fr. 161'700.– zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zu einer ordentlichen Gerichtsgebühr von Fr. 3'700.– (reduziert um 33% gem. § 7 lit. a GebV OG; reduziert um 50% gem. § 10 Abs. 1 GebV OG).

Im Verfahren MH240003-L beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 4'900.– bei einem Streitwert von Fr. 41'900.–. Der Anteil der heute noch offenen Rechtsbegehren beträgt rund 33%, was einem Anteil an der vollen Gebühr von Fr. 1'670.– entspricht. Da eine Erledigung durch Gegenstandslosigkeit erfolgt, kann die Gebühr bis maximal auf die Hälfte gesenkt werden, also Fr. 835.– (§ 10 Abs. 1 GebV OG). Hiervon ist Gebrauch zu machen.

3. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind nach Obsiegen und Unterliegen der Parteien im Prozess festzusetzen (Art. 106 ZPO). Das Gericht kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (Art. 107 lit. e ZPO). Bei der Kostenverteilung nach Ermessen ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre oder bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (vgl. Botschaft ZPO vom 28. Juni 2006, BBI 2006 S. 7221 ff., S. 7297). Eine solche Regelung bezweckt, denjenigen, der in guten Treuen prozessiert hat, nicht im Kostenpunkt dafür zu bestrafen, dass das Verfahren infolge nachträglicher Änderung der Umstände abzuschreiben ist, ohne dass ihm dies anzulasten wäre (vgl. auch BGE 118 Ia 488 ff., E. 4a).

4. Wird das Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren zufolge eines Auszugs der mietenden Partei gegenstandslos, werden in der Regel die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte auferlegt und keine Prozessentschädigung zugesprochen. Dies unter dem Vorbehalt, dass der Standpunkt einer Partei nicht von

vornherein als unbegründet einzustufen war (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PD210004 vom 8. Juni 2021 E. 3.1; Verfügung des Kantonsgerichts des Kantons Schwyz ZK1 2021 37 E. 2b).

Die Klägerin stiess das vorliegende Verfahren an, nachdem die Parteien am 4. Juni 2020 einen Vergleich geschlossen und darin mit der Erstreckung das Ende bzw. die Beendigung des Mietverhältnisses festgelegt hatten. Sie brachte wie erwähnt gegen diesen Vergleich und seine Folgen abenteuerliche Einwendungen vor. Die Veranlassung des Verfahrens ist deshalb einzig bei der Klägerin zu verorten. Zu beachten ist, dass die Klägerin nach Ablauf der Erstreckungsfrist das Mietobjekt nicht von sich aus verliess bzw. immer noch nicht verlassen hat. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Begehren wie ebenfalls schon ausgeführt von vornherein als aussichtslos zu werten waren. Die Klägerin wird deshalb uneingeschränkt kostenpflichtig.

Im Forderungsverfahren wandte sich die Klägerin gegen den Inhalt des rechtskräftigen Vergleichs vom 4. Juli 2020, der explizit vorsah, dass sie bezüglich des Backofens eine Mietzinsreduktion erhielt und dass sie einzig die Wahl hatte, den defekten Backofen im einen der gemieteten Objekte auf eigene Kosten zu ersetzen. Was das Kochfeld anging, wäre ein Ersatz für den Vermieter kurz vor Ende der Erstreckung und einer ohnehin anstehenden Überholung der Sache offensichtlich nicht zumutbar gewesen (dazu etwa ZK-HIGI/WILDISEN, Art. 259b OR N 11).

Parteientschädigungen sind in beiden Verfahren nicht zuzusprechen. Der Klägerin nicht, weil sie unterliegt und dem Beklagten nicht mangels relevanter Umtriebe. Der Aufwand des Beklagten beschränkte sich vorliegend auf die Stellungnahme zur Gegenstandslosigkeit sowie zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen, welche mit Eingabe vom 20. September 2024 erfolgte. Darin unterlässt es der Beklagte gänzlich auszuführen, worin sein Aufwand in den vorliegenden Verfahren tatsächlich bestand und wie sich die von ihm pauschal geforderte Parteientschädigung von Fr. 7'500.– rechtfertigen würde. Eine Kostennote im Sinne von Art. 105 Abs. 2 ZPO wurde ebenfalls nicht eingereicht. Den geringen Aufwand räumte der Beklagte letztlich auch selbst ein.

(...))»

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts des Kantons Zürich** NG250004-O vom 5. März 2025 (Weiterzug offen; Gerichtsbesetzung: Lichti Aschwanden, Glur, Sarbach; Gerichtsschreiberin Götschi):

«(...)

1. *Prozessgeschichte (Auszug)*

1.1 Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) führte oder führt am Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) eine Reihe von Verfahren gegen den Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagten).

Im Verfahren MB190024 schloss die Berufungsklägerin mit dem Berufungsbeklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Juni 2020 vor Vorinstanz folgenden Vergleich:

- «1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Januar 2019 gültig ist. Alle anderen bis heute ausgesprochenen Kündigungen sind unwirksam.
2. Der Vermieter erstreckt der Mieterin das Mietverhältnis (definitiv) bis längstens 30. September 2024. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt bis dahin dem Vermieter zu übergeben. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende mit einer Frist von 1 Monat mit eingeschriebenem Brief zu kündigen.
Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.
4. Für die Dauer der Erstreckung reduziert sich der monatliche Mietzins für die 4.5 Zimmerwohnung um Fr. 30.– pro Monat. Im Gegenzug bleibt es der Mieterin überlassen, ob sie den gegenwärtig installierten Backofen ersetzen möchte.
5. Die Parteien übernehmen die Gerichtskosten je zur Hälfte und verzichten gegenseitig auf Prozess- oder Umtriebsentschädigung.

6. Mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung sind sämtliche Auseinandersetzungen über die bis heute ausgesprochenen Kündigungen abschliessend geregelt.»

Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Juni 2020 stellte die Vorinstanz fest, dieser Vergleich habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, und schrieb das Verfahren unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ab.

1.2 Mit Eingabe vom 9. März 2024 stellte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz ein Revisionsgesuch und weitere Anträge (Geschäfts-Nr. BR240005). Die Berufungsklägerin begründete ihr Revisionsgesuch mit verweigerten Referenzauskünften, Täuschung und Willensmängeln betreffend den abgeschlossenen Vergleich. Mit Beschluss vom 23. Mai 2024 wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch und die weiteren Anträge ab, soweit es darauf eintrat. Auf die dagegen erhobene Beschwerde der Berufungsklägerin trat die Kammer mit Beschluss vom 24. September 2024 nicht ein, weil der Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren nicht geleistet worden war.

1.3 Mit Eingabe vom 20. März 2024 machte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz eine Klage anhängig.

1.4 Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 (MH240003) trat die Vorinstanz auf das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Berufungsklägerin (mit welchem sie die Feststellung verlangt hatte, dass sie über Jahre zu viel Mietzins bezahlt habe) nicht ein, setzte die Gerichtsgebühr für den Nichteintretensentscheid auf Fr. 1'615.– fest und auferlegte ihr diese. Zur Begründung verwies die Vorinstanz auf das fehlende Rechtsschutzinteresse, nachdem die Berufungsklägerin behauptet hatte, beim Antrag handle es sich nicht um eine Forderungsklage und es komme diesem keine selbständige Bedeutung zu. Auf die dagegen erhobene Berufung der Berufungsklägerin trat die Kammer nicht ein, weil der Kostenvorschuss für das Berufungsverfahren nicht geleistet worden war (vgl. OGer ZH NG240012 vom 24. September 2024).

1.5 Ebenfalls mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 trennte die Vorinstanz die Klagen der Berufungsklägerin aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensarten

in ein Kündigungsschutzverfahren (Ziff. 1 der Klage, unter der Geschäfts-Nr. MJ240011 geführt) und in eine Forderungsklage (Ziff. 2-5 der Klage, unter der Geschäfts-Nr. MH240003 geführt). Die sinngemässen Rechtsbegehren der Berufungsklägerin lauteten wie folgt:

Rechtsbegehren (MJ240011-L):

1. Es sei festzustellen, dass die Parteien hinsichtlich sämtlicher Mietobjekte seit dem Juli 2023 wieder in einem ungekündigten und unbefristeten Mietverhältnis zueinander stehen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

Rechtsbegehren (MH240003-L):

1. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, das im November 2021 ausser Betrieb gesetzte Kochfeld in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch ein neues Kochfeld mittlerer Qualität ersetzen zu lassen.
2. Die Klägerin sei für berechtigt zu erklären, den defekten Backofen in der gemieteten 4.5-Zimmerwohnung auf Kosten des Beklagten durch einen neuen Backofen mittlerer Qualität ersetzen zu lassen.
3. Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin einen Hauswart und eine Hausverwaltung zur Verfügung zu stellen und es sei ihm für den Fall des Ungehorsams gegen eine dahingehende richterliche Anordnung eine Strafe nach Art. 292 StGB (Busse bis Fr. 10'000.–) anzudrohen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.

1.6 Mit Eingabe vom 31. Mai 2024 beantragte die Berufungsklägerin, es sei die Nichtigkeit der Beschlüsse vom 16. Mai 2024 (vgl. oben E. 1.4 f.) und 23. Mai 2024 (vgl. oben E. 1.2) – soweit damit Endentscheide gefällt worden seien – festzustellen. Sämtliche hängigen Verfahren seien in der Zwischenzeit oder für die Dauer eines allfälligen obergerichtlichen Rechtsmittelverfahrens zu sistieren. Ausserdem teilte die Berufungsklägerin der Vorinstanz mit, der Berufungsbeklagte habe ihr eine schriftliche Referenzauskunft erteilt und sie habe die Zusage für eine neue Wohnung erhalten.

1.7 Mit Zirkulationsbeschluss vom 26. August 2024 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin Frist an, um zu einer Ordnungsbusse und zur Gegenstandslosigkeit der Verfahren Stellung zu nehmen. Nachdem sie keine Stellung genommen

hatte, wahrte die Vorinstanz den Anspruch des Berufungsbeklagten auf rechtliches Gehör. Die vom Berufungsbeklagten in der Folge eingereichte Stellungnahme stellte die Vorinstanz der Berufungsklägerin zu, um wiederum deren Anspruch auf rechtliches Gehör zu wahren. Die Berufungsklägerin reichte indes auch dazu keine Stellungnahme ein.

1.8 Mit Eingabe vom 30. September 2024 – mithin am letzten Tag der Erstreckungsdauer gemäss Vergleich vom 4. Juni 2020 (vgl. oben E. 1.1) – ersuchte die Berufungsklägerin die Vorinstanz um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Geschäfts-Nr. MJ240056). Darin verlangte sie mitunter die Gewährung eines ungestörten Zugangs zu den Mietobjekten am N.-weg x, Zürich und mehr Zeit, um diese vollständig bzw. fertig zu räumen. Mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 wies die Vorinstanz diese Massnahmebegehren vollumfänglich ab.

1.9 Mit Zirkulationsbeschluss vom 28. November 2024 entschied die Vorinstanz in den Verfahren mit den Geschäfts-Nr. MJ240011 und MH240003 was folgt:

1. Die Verfahren unter Geschäfts-Nr. MJ240011-L und MH240003-L werden als gegenstandslos geworden beschrieben.
2. Die Gerichtsgebühr für das Verfahren Geschäfts-Nr. MJ240011-L wird auf Fr. 3'700.– festgesetzt.
3. Die Gerichtsgebühr für das Verfahren Geschäfts-Nr. MH240003-L wird auf Fr. 835.– festgesetzt.
4. Die Kosten der Verfahren unter Geschäfts-Nr. MJ240011-L und MH240003-L Verfahren werden der Klägerin auferlegt. Sie werden von der Klägerin nachgefordert.
5. Der Klägerin wird eine Ordnungsbusse von Fr. 2'500.– auferlegt.
- 6./7. (Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung).

Dieser Zirkulationsbeschluss wurde der Berufungsklägerin am 12. Dezember 2024 zugestellt. Die 30-tägige Berufungsfrist lief daher unter Berücksichtigung der Gerichtsferien am Montag 27. Januar 2025 ab (vgl. Art. 145 ZPO).

1.10 Gegen diesen Beschluss erhebt die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 27. Januar 2025 Berufung bei der Kammer. Darin stellt sie folgende Anträge:

- «1. Der angefochtene Beschluss des Mietgerichts Zürich vom 28. November 2024 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten.»

1.11 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen. Die Berufungsklägerin hat den von ihr mit Verfügung vom 5. Februar 2025 einverlangten Kostenvorschuss geleistet. Mit Eingabe vom 5. Februar 2025 (Datum des Poststempels ...) teilte die Berufungsklägerin mit, sie habe nur die Dispositiv-Ziffern 2-5, nicht aber die Dispositiv-Ziffer 1 des angefochtenen Entscheids anfechten wollen. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.12 Im Rahmen der Entscheidbegründung sind nachfolgend (einzig) die wesentlichen Überlegungen darzulegen, auf die sich der vorliegende Entscheid stützt (vgl. BGE 142 III 433 E. 4.3.2 m.w.H.).

2. *Teilweiser Rückzug der Berufung*

2.1 Der (ursprünglich vollumfänglich) angefochtene Entscheid der Vorinstanz, mit welchem diese die Verfahren mit den Geschäfts-Nrn. MJ240011 und MH240003 abschrieb und die Kosten- und Entschädigungsfolgen regelte, stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid dar. Dieser ist grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie hier – ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Dies ist hier gegeben.

2.2 Die Berufungsklägerin hat ihre Berufung in Bezug auf den Punkt der Abschreibung zurückgezogen und insoweit auf eine Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids verzichtet. Diesbezüglich ist das Verfahren abzuschreiben. Angefochten und Gegenstand des Berufungsverfahrens sind somit nur noch die Dispositiv-Ziffern 2-5 des vorinstanzlichen Entscheids (Kosten, Kostenaufgabe und Ordnungsbusse).

3. *Kosten, Kostenaufgabe und Ordnungsbusse*

3.1 Die Begründung eines Rechtsmittels muss genügend genau sein, damit sie für die Rechtsmittelinstanz einfach verständlich ist. Dies setzt einen genauen Hin-

weis auf die Stellen des angefochtenen Entscheids und auf die Aktenstücke voraus, auf denen die Kritik beruht (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99; 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4; BGer 4A_520/2024 vom 13. Januar 2025 E. 3.1). Dies ist der Berufungsklägerin als Rechtsanwältin mit eigener Anwaltskanzlei bekannt. Wie nachfolgend darzulegen sein wird, kommt die Berufungsklägerin diesen Begründungsanforderungen über weite Strecken ihrer Berufungsschrift nicht nach:

3.2.1 Vorab beanstandet die Berufungsklägerin, die Vorinstanz habe auf ihr Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht reagiert, in welchem sie mitunter die Gewährung eines ungestörten Zugangs zu den Mietobjekten beantragt habe.

Dieser Vorwurf ist unbegründet. Die Vorinstanz hat die Massnahmebegehren der Berufungsklägerin behandelt und mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 abgewiesen (vgl. oben E. 1.8). Laut Feststellungen der Vorinstanz hat die Berufungsklägerin ab ca. Mitte Juli 2024 sämtliche Verfügungen oder Beschlüsse in sämtlichen von ihr angestossenen Verfahren nicht mehr abgeholt. Die Berufungsklägerin bringt dazu (wohl neu) sinngemäss vor, dies sei dem nicht von ihr zu vertretenden Umstand geschuldet, dass sie ab Juli 2024 keinen Zugang zur streitgegenständlichen Wohnung mehr gehabt habe. Dies liegt jedoch in ihrer eigenen Verantwortung. Aufgrund ihrer Pflicht, sich aufgrund des Prozessrechtsverhältnisses nach Treu und Glauben zu verhalten, wäre sie dazu verpflichtet gewesen, dafür zu sorgen, dass ihr behördliche Akte der Vorinstanz zugestellt werden können (vgl. BGE 138 III 225 E. 3.1; 130 III 396 E. 1.2.3). Weshalb die Berufungsklägerin dieser Pflicht – etwa mittels Postumleitung an ihre neue Adresse oder an einen von ihr bezeichneten Zustellempfänger – nicht nachkommen konnte, ist nicht erkennbar.

3.2.2 Weiter macht die Berufungsklägerin geltend, dass die Vorinstanz vor Erlass des Teilentscheids und vor Kostenaufgabe und Ausfällung der Ordnungsbusse keinen Schriftenwechsel «in der Sache» durchgeführt und ihr bezüglich der Frage des Streitwerts das Replikrecht nicht gewährt habe. Selbst im summarischen Verfahren sei aufgrund von Art. 6 Ziff. 1 EMRK mindestens ein Schriftenwechsel zwingend. Indem die Vorinstanz keinen Schriftenwechsel in der Sache durchgeführt habe, habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Als Folge davon habe die Vorinstanz auf «eigene Vermutungen» abgestellt und damit «den

Sachverhalt» willkürlich festgestellt. Bei Durchführung eines Schriftenwechsels, so die Berufungsklägerin, wäre «das Ganze noch vor einem Entscheid gegenstandslos geworden» (a.a.O.).

Was die Berufungsklägerin damit in rechtlicher Hinsicht in Bezug auf die angefochtenen Punkte ableiten will, legt sie nicht dar und ist nicht klar.

In der Sache hatte die Vorinstanz jedenfalls keinen Schriftenwechsel (mehr) durchzuführen, nachdem das Verfahren gegenstandslos geworden war; Gegenstandslosigkeit bedeutet ja gerade, dass die Weiterführung des Verfahrens überflüssig geworden ist (vgl. KUKO ZPO-SCHMID/JENT-SØRENSEN, 3. Aufl. 2021, Art. 107 N 5). Zur Gegenstandslosigkeit des Kündigungsschutz- und des Forderungsverfahrens und zu den damit einhergehenden Kosten- und Entschädigungsfolgen sowie zur Ausfällung einer Ordnungsbusse hätte die Berufungsklägerin in der ihr von der Vorinstanz angesetzten Frist vorgängig Stellung nehmen können. Damit hat die Vorinstanz den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör gewahrt (vgl. Botschaft zur ZPO, BBl 2006 S. 7221 ff., S. 7297; BGE 142 III 284 E. 4.2 = Pra 106 [2017] Nr. 72). Dass sich die Berufungsklägerin dazu – aus nicht von der Vorinstanz zu verantwortenden Gründen (vgl. dazu oben E. 3.2.1) – nicht hat vernehmen lassen, ändert daran nichts.

Vor diesem Hintergrund erschliesst sich auch nicht, inwiefern der Berufungsklägerin eine dritte Möglichkeit hätte eingeräumt werden müssen, sich (nochmals) zum Streitwert zu äussern (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. c ZPO), und inwiefern dies bezüglich der hier angefochtenen Punkte zu einem anderen Ergebnis geführt hätte. Die Erheblichkeit der angeblichen Verletzung wäre von der Berufungsklägerin darzulegen gewesen (vgl. dazu BGE 143 IV 380 E. 1.4.1; BGer 5A_147/2020 vom 24. August 2020 E. 5.3 m.w.H.). Zudem hätte die Vorinstanz auch vor Erlass des Teilentscheids (gemeint ist wohl der Nichteintretensentscheid vom 16. Mai 2024, vgl. oben E. 1.4) keinen Schriftenwechsel in der Sache durchzuführen gehabt: Denn wenn (bzw. soweit) bereits feststeht, dass ein Erledigungsgrund eingetreten ist, insbesondere wenn eine Prozessvoraussetzung, hier das Rechtsschutzinteresse nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO (vgl. oben E. 1.4), unheilbar fehlt, ist nach Art. 222 Abs. 1 ZPO *keine* Klageantwort einzuholen (vgl. BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl.

2024, Art. 222 N 4). Beanstandungen zum Nichteintretensentscheid hätte die Berufungsklägerin im Übrigen in ihrer Berufung gegen diesen vorzubringen gehabt, nachdem dieser Teilentscheid in Bezug auf das Rechtsbegehren Ziff. 2 das Verfahren (als Endentscheid) zum Abschluss brachte (vgl. BSK ZPO-SCHMID/BRUNNER, 4. Aufl. 2025, Art. 236 N 9, 18, N 20 i.V.m. N 13).

3.2.3 In Bezug auf die Höhe der angefochtenen Gerichtsgebühren macht die Berufungsklägerin einzig geltend, die Verfahrenskosten seien «unverhältnismässig hoch». Mit der entsprechenden vorinstanzlichen Begründung (E. IV./2) setzt sie sich nicht auseinander. Mit einer solch formelhaften Kritik kommt die Berufungsklägerin den Anforderungen an eine Begründung nicht nach (vgl. HUNGERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 31 und 32). Darauf kann somit nicht weiter eingegangen werden.

3.2.4 In Bezug auf die übrigen angefochtenen Punkte (Kostenaufgabe und Ordnungsbusse) geht aus den Ausführungen der Berufungsklägerin nicht hervor, ob sich diese auf die Kostenaufgabe oder die Ordnungsbusse beziehen. Die Berufungsklägerin weist über weite Strecken nicht konkret oder eindeutig auf Stellen des angefochtenen Entscheids hin und nennt auch die Aktenstücke nicht, auf denen ihre Kritik beruht. Was die Berufungsklägerin aus den Vorbringen (zu ihren Gunsten) konkret ableiten will, erschliesst sich grösstenteils nicht.

Die Berufungsklägerin bezieht sich an wenigen Stellen ihrer Berufung (teilweise nur sinngemäss) auf Erwägungen der Vorinstanz zur Ordnungsbusse (... Stichworte «Rechtsmissbrauch», «Einwände betreffend richterliche Unabhängigkeit», «nicht abgeholte Postsendungen»). Soweit sie dabei jedoch neue Tatsachenbehauptungen aufstellt, die sie bereits in einer Stellungnahme zur angedrohten Ordnungsbusse vor Vorinstanz hätte vorbringen können, aber nicht vorbrachte ([a.a.O.] E. I./7 und E. III./2), sind diese im Berufungsverfahren nicht zulässig (vgl. Art. 317 ZPO). Sie setzt sich (auch an diesen Stellen auf den Seiten 4 und 6) mit zahlreichen vorinstanzlichen Erwägungen zur Ordnungsbusse gar nicht (vgl. E. III./3 Absätze 2, 3, E. III./5-7) oder nur scheinbar auseinander (vgl. act. 5 E. III./3 Absatz 4 und E. III./4). Insbesondere führt sie nicht aus, *inwiefern* ihr Vorgehen und ihre Einwände betreffend die richterliche Unabhängigkeit «berechtigt» gewe-

sen seien und legt nicht dar, *inwiefern* sie als Klägerin (in Erfüllung ihrer prozessualen Pflichten, vgl. oben E. 3.2.2) dafür gesorgt hätte, dass ihr die Vorinstanz weiterhin Gerichtspost zustellen konnte. Der Umstand, dass der Berufungsbeklagte (erst) auf Druck der Klage hin eine Referenzauskunft erteilt haben soll, vermag das von der Vorinstanz beschriebene Vorgehen und Prozessverhalten der Berufungsklägerin (vgl. ... E. III./3-6; s.a. oben E. 1.1-1.8 m.w.H.) jedenfalls nicht zu rechtfertigen.

Offenbar zur Kostenverteilung bringt die Berufungsklägerin vor, vor Vorinstanz die Kostenaufgabe zu Lasten des Berufungsbeklagten beantragt zu haben, weil sich nach Abschluss des Vergleichs gezeigt habe, dass der Berufungsbeklagte «seinen Vermieterpflichten» nicht nachgekommen sei und u.a. das Erteilen von Referenzen schikanös verweigert habe. Er habe «das Verfahren» durch «Verletzung der Vermieterpflicht und des gerichtlichen Vergleichs» verursacht. Auch diesbezüglich setzt sich die Berufungsklägerin aber mit den Erwägungen der Vorinstanz zur Kostenverteilung nicht auseinander (vgl. ... E. IV./4; s.a. E. III./3 zu den Referenzauskünften und der Mieterpflicht, Suchbemühungen zu unternehmen). Im Übrigen übersieht sie, dass die von ihr geführten Verfahren MJ240011 und MH240003 (vgl. oben E. 1.4 f.) – gemäss den nicht (mehr) angefochtenen Feststellungen der Vorinstanz – nicht alleine deshalb gegenstandslos wurden, weil der Berufungsbeklagte die (angeblich schikanös verweigerte) Referenzauskunft erteilt habe (vgl. ... E. II./3 f.).

3.3 Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. *Kosten- und Entschädigungsfolgen*

4.1 Ausgangsgemäss bleibt es bei der Kosten- und Entschädigungsfolgeregelung und der Ordnungsbusse der Vorinstanz. Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig, da sie vollumfänglich unterliegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 7 GebV OG). Die Gerichtskosten sind mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss zu verrechnen (vgl. Art. 405 i.V.m. aArt. 111 Abs. 1 und Art. 407f e.c. ZPO).

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

(...))»

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