

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 5. März 2025

in Sachen

A._____, lic. iur.,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____,
Beklagter und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

betreffend **Kündigungsschutz / Forderung**

**Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht)
vom 28. November 2024 (MJ240011 und MH240003)**

Erwägungen:

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) (vgl. act. 5 E. I./1).

Im Verfahren MB190024 schloss die Berufungsklägerin mit dem Berufungsbeklagten anlässlich der Hauptverhandlung vom 4. Juni 2020 vor Vorinstanz folgenden Vergleich (MJ240011, act. 10/51):

- "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 (vgl. act. 5 E. I./2).

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 (vgl. act. 5 E. I./4). 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 (vgl. OGer ZH PD240015).

1.3 Mit Eingabe vom 20. März 2024 machte die Berufungsklägerin bei der Vorinstanz eine Klage anhängig (vgl. act. 5 E. I./2).

1.4 Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Mai 2024 (MH240003, act. 22) 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 (vgl. act. 5 E. I./3). 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 (MJ240011, act. 21) 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) (vgl. act. 5 E. I./2). Die sinngemässen Rechtsbegehren der Berufungsklägerin lauteten wie folgt (vgl. act. 5 S. 2):

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 (vgl. act. 5 E. I./5).

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 (vgl. act. 5 E. I./ 7).

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 C._____weg ..., ... Zürich und mehr Zeit, um diese vollständig bzw. fertig zu räumen. Mit Verfügung vom 2. Oktober 2024 wies die Vorinstanz diese Massnahmebegehren vollumfänglich ab (vgl. act. 5 E. I./8).

1.9 Mit Zirkulationsbeschluss vom 28. November 2024 (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/55) 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 abgeschrieben.
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 (vgl. act. 6/56). Die 30-tägige Berufungsfrist lief daher unter Be-

rücksichtigung 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 (act. 2) 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 (act. 6/1-57). Die Berufungsklägerin hat den von ihr mit Verfügung vom 5. Februar 2025 (act. 7) einverlangten Kostenvorschuss geleistet. Mit Eingabe vom 5. Februar 2025 (Datum des Poststempels, act. 9) 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 aufrechterhal-

tenen 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 (act. 5 Dispositiv-Ziffer 1) zurückgezogen (vgl. act. 9) 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 Hinweis 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 (vgl. act. 2 S. 5).

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 (vgl. act. 5 E. III./4). Die Berufungsklägerin bringt dazu (wohl neu) sinngemäss vor, dies sei dem nicht von ihr zu vertretenden Umstand geschuldet, dass sie ab Juli 2024 kei-

nen Zugang zur streitgegenständlichen Wohnung mehr gehabt habe (vgl. act. 2 S. 6). 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 (vgl. act. 2 S. 3). Selbst im summarischen Verfahren sei aufgrund von Art. 6 Ziff. 1 EMRK mindestens ein Schriftenwechsel zwingend (a.a.O. S. 4). 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 innert der ihr von der Vorinstanz angesetzten Frist vorgängig Stellung nehmen können (vgl. act. 5 E. I./7). Damit hat die Vorinstanz den Anspruch der Berufungsklägerin auf rechtliches Gehör gewährt (vgl. Botschaft zur ZPO, BBI 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 soeben 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 act. 5 E. I./2 S. 3), 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 (act. 5 Dispositiv-Ziffern 2 und 3) macht die Berufungsklägerin einzig geltend, die Verfahrenskosten seien "unverhältnismässig hoch" (act. 2 S. 7 unten). Mit der entsprechenden vorinstanzlichen Begründung (act. 5 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 (vgl. act. 2 S. 4 oben, S. 6 und sinngemäss S. 4-6 [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 (vgl. act. 5 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. act. 5 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" gewesen 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 (vgl. act. 2 S. 4), vermag das von der Vorinstanz beschriebene Vorgehen und Prozessverhalten der Berufungsklägerin (vgl. act. 5 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 Berufungsbe-
klagte "seinen Vermieterpflichten" nicht nachgekommen sei und u.a. das Erteilen
von Referenzen schikanös verweigert habe. Er habe "das Verfahren" durch "Ver-
letzung der Vermieterpflicht und des gerichtlichen Vergleichs" verursacht (vgl. act.
2 S. 2 und 7). Auch diesbezüglich setzt sich die Berufungsklägerin aber mit den
Erwägungen der Vorinstanz zur Kostenverteilung nicht auseinander (vgl. act. 5
E. IV./4; s.a. E. III./3 zu den Referenzauskünften und der Mieterpflicht, Suchbe-
mühungen 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 ge-
genstandslos wurden, weil der Berufungsbeklagte die (angeblich schikanös ver-
weigerte) Referenzauskunft erteilt habe (vgl. act. 5 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 Entschädigungsfolgerege-
lung 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.

Es wird erkannt:

1. Mit Bezug auf Dispositiv-Ziffer 1 des Beschlusses des Mietgerichts Zürich vom 28. November 2024 wird das Verfahren abgeschrieben. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und Dispositiv-Ziffer 2 - 5 des Beschlusses des Mietgerichtes Zürich vom 28. November 2024 werden bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss von Fr. 700.– verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von Doppeln der Eingaben der Berufungsklägerin (act. 2 und 9), sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheiten. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. A. Götschi

versandt am: