

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD250001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## Beschluss und Urteil vom 31. März 2025

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beklagter und Beschwerdeführer

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw, LL.M. X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich  
vom 19. Dezember 2024 (MJ240028)**

## Erwägungen:

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Vertrag vom 2. Mai 2023 mietete die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Mieterin) in einer vom Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend: Vermieter) gemieteten Wohnung in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_ [Strasse] 1 in ... Zürich ab dem 1. Juni 2023 ein möbliertes Zimmer zu einem Mietzins von Fr. 1'250.–. In diesem Preis inbegriffen war u.a. die Mitbenützung der Nasszellen, der Küche und des Wohnzimmers. Die Mieterin musste zudem ein Depot von Fr. 2'500.– leisten (act. 7/3/2; act. 7/3/6). Mit eingeschriebenem Brief vom 17. September 2023 kündigte die Mieterin den Mietvertrag unter Berücksichtigung der zweimonatigen Kündigungsfrist per 30. November 2023 (act. 7/3/7). Nach Ansicht der Mieterin verweigerte ihr der Vermieter im November 2023 den Zugang zur Wohnung und zum von ihr gemieteten Zimmer, weshalb er ihrer Ansicht nach den Mietzins für diesen Monat zurückzuerstatten habe. Zudem erhielt sie ihrer Meinung nach das auf ein privates Bankkonto des Vermieters einbezahlte Depot nach Beendigung des Mietverhältnisses zu Unrecht nicht zurück (vgl. act. 7/1).

1.2. Mit Eingabe vom 22. Dezember 2023 gelangte die Mieterin an die Schlichtungsbehörde Zürich. Nachdem der Vermieter unentschuldigt nicht an der Schlichtungsverhandlung vom 2. April 2024 erschienen war, unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien gleichentags einen Urteilsvorschlag, wobei sie den Vermieter verpflichtete, der Mieterin Fr. 3'750.– zu bezahlen (act. 7/3/3 = act. 7/5 = act. 7/8/7). Der Vermieter lehnte den Urteilsvorschlag mit Eingabe vom 9. April 2024 ab (act. 7/8/10), woraufhin die Schlichtungsbehörde der Mieterin am 16. April 2024 die Klagebewilligung erteilte (act. 7/8/11). Mit Klage vom 16. Mai 2024 gelangte die Mieterin an das Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) und beantragte, der Vermieter sei zu verpflichten, ihr insgesamt Fr. 3'750.– zuzüglich 5 % Zins seit 1. November 2023 zu bezahlen (act. 7/1; vgl. auch act. 7/35). Anlässlich der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 beantragte der Vermieter demgegenüber sinngemäss die Abweisung der Klage und verlangte im Rahmen einer Widerklage, die Mieterin sei zur Zahlung von Fr. 2'777.40 an ihn zu verpflichten (vgl. act. 38 S. 28; Prot. VI S. 8 ff.). Sodann stellte er sinngemäss ein

Ausstandsgesuch gegen den erstinstanzlichen Richter (vgl. Prot. VI S. 42; ferner dessen Ankündigung in act. 7/29). Nach Durchführung des Verfahrens wies die Vorinstanz mit Verfügung und Urteil vom 19. Dezember 2024 das Ausstandsgesuch sowie die Widerklage ab und verpflichtete den Vermieter in Gutheissung der Klage, der Mieterin Fr. 3'750.– zuzüglich 5 % Zins seit 1. November 2023 zu bezahlen. Sodann auferlegte die Vorinstanz dem Vermieter eine Ordnungsbusse von Fr. 1'600.– und hielt fest, bei der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat werde eine Strafanzeige gegen den Vermieter wegen des Verdachts auf Veruntreuung erfolgen (act. 4 = act. 5/97-117 = act. 6 = act. 7/42; nachfolgend zitiert als act. 6).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob der Vermieter mit Eingabe vom 14. Januar 2025 (Datum Poststempel) Beschwerde bei der Kammer, wobei er unter anderem die Aufhebung des angefochtenen Entscheides inklusive der Ordnungsbusse, sinngemäss die Abweisung der Anträge der Mieterin, ihre Verpflichtung zur Bezahlung von Fr. 6'327.40 an den Vermieter, die Auferlegung der Verfahrenskosten des erst- und des zweitinstanzlichen Verfahrens an die Mieterin, die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an ihn und die Verpflichtung der Mieterin zur Rückgabe der Wohnungsschlüssel verlangte. Sodann stellte der Vermieter ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege inklusive Bestellung eines Rechtsbeistandes, beantragte die Aufhebung des Entscheides der Vorinstanz betreffend das Ausstandsgesuch sowie die Gutheissung desselben und stellte das Begehren, der vorinstanzliche Richter sei seines Amtes zu entheben. Ferner verlangte der Vermieter eine Untersuchung wegen verschiedener Delikte, u.a. wegen Amtsmissbrauch im Sinne von Art. 312 StGB, und war mit dem Erstellen der Strafanzeige durch die Vorinstanz nicht einverstanden (act. 2 S. 4 ff.). Mit Eingabe vom 24. Januar 2025 ergänzte der Vermieter seine Beschwerde, wobei er zusätzlich um Löschung der Beteibung Nr. 2 sowie um die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz ersuchte; ferner bat er um eine Eingangsbestätigung und eine Bestätigung, auch zuhanden der Staatsanwaltschaft, dass der angefochtene Entscheid nicht rechtskräftig sei (act. 8, insb. S. 4). Daraufhin wurde dem Vermieter mit Schreiben vom 30. Januar 2025 der Eingang seiner Eingaben vom 14. und 24. Januar 2025 bestätigt und weiter erläutert, dass der mit Beschwerde angefochtene vorinstanzliche Entscheid in Anwendung von Art. 325 Abs. 1 ZPO

rechtskräftig sei (act. 10). Der Kammer wurde schliesslich eine vom Vermieter an den Regierungsrat gesandte Eingabe zuständigkeitshalber weitergeleitet (vgl. act. 11 und act. 12). Der Inhalt dieser Eingabe deckt sich im Wesentlichen mit der Beschwerde vom 14. Januar 2025 (vgl. act. 12 und act. 2). Mit E-Mail vom 26. März 2025 wandte sich der Vermieter erneut an die Kammer und brachte weitere Argumente vor (act. 17 und act. 19/1-4).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1–52). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unzulässig resp. unbegründet erweist, ist vom Einholen einer Beschwerdeantwort abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO); das Verfahren erweist sich als spruchreif. Der Mieterin sind mit dem vorliegenden Entscheid lediglich Doppel resp. Kopien der Beschwerde, deren Ergänzung sowie der Beilagen dazu zuzustellen.

## 2. Rechtsmittelvoraussetzungen / Anforderungen an die Beschwerdebegründung

2.1. Sowohl die Beschwerde vom 14. Januar 2025 als auch die Eingabe vom 24. Januar 2025 wurden innert der 30-tägigen Beschwerdefrist und damit grundsätzlich rechtzeitig eingereicht (vgl. act. 7/44 und Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde ist im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO schriftlich und mit zumindest sinn gemässen Anträgen versehen, sie wurde bei der Kammer als zuständiger Beschwerdeinstanz eingereicht und enthält eine Begründung. Sie richtet sich gegen einen erstinstanzlichen Entscheid, der nicht berufungsfähig ist, weil der Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a und Art. 308 ZPO). Der Vermieter ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Insofern kann auf die Beschwerde jedenfalls im Grundsatz eingetreten werden (vgl. jedoch nachfolgend E. 4.2, 5.1, 6.1, 8.2, 8.4.3, 9.6 und 10).

2.2. Das E-Mail des Vermieters vom 26. März 2025 wurde hingegen nicht nur nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereicht, es ist auch nicht im Sinne von Art. 130 Abs. 2 ZPO gültig elektronisch signiert (act. 18). Daher sind das E-Mail und die damit eingereichten Beilagen nicht zu berücksichtigen.

2.3. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei ist konkret darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 30; ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 15). Nicht ausreichend ist es, bloss die bereits vor der Vorinstanz getätigten Ausführungen zu wiederholen (BSK ZPO-Spühler, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 4 i.V.m. Art. 311 N 15; Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 31). Formelartige, d.h. nicht spezifisch auf den angefochtenen Entscheid bezogene, und rein appellatorische Kritik wie etwa, der angefochtene Entscheid sei "falsch" oder "rechtswidrig", ist ebenfalls ungenügend (Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 31). Bei Laien sind dabei grundsätzlich weniger strenge Anforderungen an die Beschwerdeschrift zu stellen als bei einer anwaltlich vertretenen Partei (OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1; BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 17 f.; BSK ZPO-Spühler, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 4 i.V.m. Art. 311 N 18; Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 32; ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 15). Während auf die Beschwerde nicht einzutreten ist, wenn sie gar keine derartige Begründung enthält (BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 22; Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 32 und 46), ist bei einer lediglich mangelhaften Begründung demgegenüber auf das Rechtsmittel einzutreten. Allerdings kann sich dies dahingehend nachteilig für die Beschwerdeführerin auswirken, als dass es zum Abweisen der Beschwerde führen kann (OGer ZH LB120045 vom 27. Juni 2012 E. 3.1).

2.4. In seiner 54-seitigen Beschwerde wiederholt der Vermieter über weite Strecken wörtlich seine Vorbringen vor Vorinstanz, ohne dabei auf den angefochtenen Entscheid und die Frage, ob sich die Vorinstanz (korrekt) mit den von ihr behandelten Themen befasst hat, einzugehen (vgl. insb. act. 2 S. 19-45 = act. 7/38 S. 2-

12 und S. 27-28 sowie act. 7/38A S. 13-26 und 29-31). Dies erfüllt die Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht, weshalb die fraglichen Passagen bei der Beurteilung der Beschwerde ausser Acht zu lassen sind. Zudem macht der Vermieter diverse Ausführungen und Vorwürfe allgemeiner Art, welche sich nicht spezifisch auf den angefochtenen Entscheid beziehen. Eine genügende Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid oder eine konkrete Kritik daran ist darin nicht zu sehen (vgl. act. 2 S. 2 ff.; act. 8 S. 5 ff.). Als Beispiel hierfür seien etwa die Vorbringen zitiert, wonach der Vorinstanz "die Nichtberücksichtigung entscheidender Beweismittel, die vom Beschwerdeführer vorgelegt wurden. (Beilagen 01-270)" oder "Die Verletzung der Prozessmaximen, [...]" vorgeworfen wird (act. 2 S. 3). Ebenfalls exemplarisch ist die pauschale Behauptung "Das Urteil weist erhebliche Mängel auf, die eine gerechte und korrekte Entscheidung verhindern. Diese Mängel könnten in Form von Verfahrensfehlern, unzureichender Beweiswürdigung oder fehlerhafter Rechtsanwendung vorliegen. [...]" (act. 2 S. 4). Derartige Vorbringen genügen den Anforderungen an eine Beschwerdeschrift nicht und sind nicht weiter zu berücksichtigen. Soweit sich der Vermieter in seiner Beschwerdeschrift oder deren Ergänzung spezifischen Themen widmet, ist darauf nachfolgend im Einzelnen einzugehen.

### 3. Vorwürfe im Zusammenhang mit der Protokollierung

3.1. Der Vermieter macht geltend, das von der Vorinstanz erstellte Protokoll der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 sei unrichtig (act. 2 S. 3 und 48; vgl. auch act. 8 S. 4). Es sei zu lang – 47-seitig, obwohl er nur etwa zehn bis 15 Minuten im Gerichtssaal gewesen sei – und die Vorinstanz habe das Protokoll so geschrieben, als hätte er, der Vermieter, die Fragen der Vorinstanz beantwortet. Seine Aussagen seien dadurch völlig verfälscht worden (act. 2 S. 3). Er beantrage daher, es seien die Ton- und Videoaufnahmen der vorinstanzlichen Verhandlung beizuziehen und die Gerichtsschreiberin sei zu befragen (act. 2 S. 3, ferner S. 48).

3.2. Ist eine Partei der Ansicht, es sei inhaltlich unrichtig protokolliert worden, so kann sie gemäss Art. 235 Abs. 3 ZPO ein Protokollberichtigungsbegehren stellen, und zwar bei derjenigen Instanz, welche das Protokoll erstellt hat. Mit einem Pro-

protokollberichtigungsbegehren kann etwa geltend gemacht werden, es seien Angaben gemäss Art. 235 Abs. 1 lit. a-e ZPO nicht richtig festgehalten worden, also beispielsweise Rechtsbegehren, Anträge und Prozessklärungen der Parteien, oder das Protokoll enthalte Lücken in der Wiedergabe wesentlicher Ausführungen der Parteien oder gebe diese nicht in ihrem wahren Sinngehalt wieder. Im Gesuch sind dabei die beanstandeten Stellen des Protokolls und die gewünschten Änderungen anzugeben (Pahud, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 235 N 22 f. und 25).

3.3. Die vom Vermieter erhobenen Rügen wären grundsätzlich mittels eines Protokollberichtigungsgesuches an die Vorinstanz geltend zu machen gewesen. Abgesehen davon, dass der Vermieter in der Beschwerde formell keinen derartigen Antrag stellt, ist seine Kritik auch zu allgemein gehalten, als dass diese als Protokollberichtigungsgesuch zu interpretieren wäre. Die pauschalen Behauptungen, das Protokoll sei unwahr, zu lange und seine Aussagen seien verfälscht worden, sind nicht konkret genug, um eine Änderung des Protokolls vornehmen zu können. Erforderlich gewesen wären Angaben dazu, welche Stellen genau falsch sein sollen, was richtigerweise hätte darin stehen müssen, und inwiefern sich die falsche Protokollierung im Einzelnen ausgewirkt haben soll. Auf eine Weiterleitung der Rügen des Vermieters an die Vorinstanz kann nach dem Gesagten verzichtet werden. Der Beizug der von der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 wohl angefertigten Tonbandaufnahme – Videoaufnahmen werden in Zivilprozessen praxisgemäss keine erstellt – oder das Befragen des anwesenden Gerichtsschreibers erweisen sich ebenfalls als obsolet. Für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde ist aufgrund des Gesagten vom von der Vorinstanz Protokollierten auszugehen.

#### 4. Antrag auf Amtsenthebung

4.1. Zu Beginn seiner Beschwerde stellt der Vermieter den Antrag, der vorinstanzliche Richter solle innert eines Monats seines Amtes enthoben werden (act. 2 S. 3). Eine Begründung dieses Ersuchens findet sich direkt an dieser Stelle nicht, allerdings erhebt der Vermieter sowohl in seiner Beschwerde als auch in seiner Beschwerdeergänzung vom 24. Januar 2025 verschiedenste Vorwürfe, welche

als Argumente für eine Gutheissung dieses Antrages verstanden werden könnten. So macht der Vermieter wiederholt geltend, der zuständige Einzelrichter sei nicht neutral, unfair und parteiisch gewesen (etwa act. 2 S. 7, 8, 11 f., 14, 18, 46 und 50), habe sich vor der Verhandlung offiziell als Partei geäussert (act. 2 S. 48), seine richterliche Autorität resp. sein Amt missbraucht (act. 2 S. 9 f.; vgl. dazu auch E. 6) und ihn rücksichtslos, aggressiv und parteiisch behindert (act. 2 S. 8). Weiter spricht der Vermieter von der "kriminellen Energie" des vorinstanzlichen Richters, der bereit gewesen sei, die Justiz zu manipulieren, und wirft ihm vor, böswillig und willkürlich gehandelt zu haben (act. 2 S. 10). Auch habe sich der erstinstanzliche Richter feindselig verhalten und unangemessene Bemerkungen (act. 2 S. 14) sowie Gesten ihm gegenüber gemacht (act. 46), und er habe ihn während der Verhandlung beleidigt (act. 2 S. 46 und 48). Der Richter habe seine Ausführungen mit parteiischen Argumenten bombardiert (act. 2 S. 12 und 47) und ihn keinen vollständigen Satz aussprechen und keine Beweise vorlegen lassen (act. 2 S. 46) bzw. ihm generell keine Gelegenheit gegeben, sich zu äussern und auf Rechtsverletzungen hinzuweisen (act. 2 S. 46 und 47). Auch habe der Richter ständig mit Geldstrafe gedroht. Er, der Vermieter, habe sich daher im Gerichtssaal vom Richter eingeschüchtert gefühlt und habe sich gezwungen gesehen, den Saal zu verlassen (act. 2 S. 47). Sodann wirft der Vermieter dem erstinstanzlichen Richter Prozessbetrug (durch das angebliche Unterdrücken von Beweisen und das Fördern unbegründeter Forderungen der Mieterin; act. 2 S. 14 und 18) und generell ein unangemessenes Verhalten an der Verhandlung vor (act. 2 S. 18 und 46). Ferner spricht der Vermieter von einem "Lügengebäude des Richters", das in sich zusammenfallen werde (act. 2 S. 48). Schliesslich vertritt der Vermieter die Ansicht, aufgrund der von ihm gegen den vorinstanzlichen Richter eingereichten Strafanzeige, Persönlichkeitsverletzungs- und Feststellungsklage befinde sich dieser in einem Interessenskonflikt und habe als Gegenpartei (des Vermieters) zurückzutreten (act. 2 S. 52).

4.2. Derartige Vorwürfe grösstenteils disziplinarischer Natur, die auf die Person des vorinstanzlichen Richters bzw. dessen Verhalten abzielen, wären grundsätzlich im Rahmen eines Aufsichtsbeschwerdeverfahrens im Sinne von § 82 ff. GOG zu behandeln und als solche bei der hierfür zuständigen Verwaltungskommission

des Obergerichts anzuzeigen (vgl. § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts vom 3. November 2010 [LS 212.51]). Die Kammer ist zur Behandlung des fraglichen Antrages und der damit verbundenen Vorbringen des Vermieters folglich nicht zuständig, weshalb auf den Antrag nicht einzutreten und auf die fraglichen Ausführungen des Vermieters an dieser Stelle nicht näher einzugehen ist. Eine Weiterleitung der Eingaben des Vermieters an die Verwaltungskommission erübrigt sich, da die für derartige Anzeigen geltende zehntägige Frist ab Kenntnisnahme der Amtspflichtverletzung (vgl. § 83 Abs. 1 GOG) bei Einreichung der Beschwerde am 14. Januar 2025 (vgl. act. 2) bereits abgelaufen war, und zwar sowohl ab der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 gerechnet als auch ab dem angefochtenen Entscheid, welcher dem Vermieter am 31. Dezember 2024 zugestellt worden war (vgl. act. 7/44).

4.3. Anzumerken bleibt Folgendes: Diverse der oben wiedergegebenen Ausführungen des Vermieters, insbesondere betreffend die "kriminellen Energie" des vorinstanzlichen Richters, der bereit gewesen sei, die Justiz zu manipulieren, der Vorwurf des böswilligen und willkürlichen Handelns, sowie die Aussagen zum feindseligen Verhalten sowie des angeblichen Prozessbetruges und Lügengebäudes überschreiten – besonders in ihrer Gesamtheit gewürdigt – die Grenze des gebotenen Anstandes (vgl. auch nachfolgend E. 7.3). Der Vermieter ist darauf hinzuweisen, dass dies nicht toleriert wird und solche Aussagen bei Wiederholung in Anwendung von Art. 128 Abs. 1 ZPO zu einem Verweis oder einer Busse von bis zu Fr. 1'000.– führen können oder die Eingabe ohne Weiteres zurückgeschickt werden kann (Art. 132 Abs. 3 ZPO).

## 5. Ausstandsbegehren

5.1. Einleitend ist zu dieser Thematik auf Folgendes hinzuweisen: Entscheide über Ausstandsbegehren sind gemäss Art. 50 Abs. 2 ZPO mit Beschwerde anfechtbar, wobei die Beschwerdefrist gestützt auf Art. 321 Abs. 2 ZPO zehn Tage beträgt (vgl. etwa CHK ZPO-Sutter-Somm/Seiler, Art. 50 N 6). Entsprechend lautet auch die Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz (act. 6, Verfügung Dispositiv-Ziffer 3). Würde man auf diese Rechtsmittelfrist abstellen, wären sowohl die Beschwerde als auch deren Ergänzung zu spät erfolgt (vgl. act. 7/44), was zu einem

Nichteintreten führen würde. Allerdings stellt sich die Frage, ob in der vorliegenden Ausnahme-Konstellation – Entscheide über Ausstandsbegehren werden in aller Regel nicht von der Besetzung, deren Ausstand verlangt wird, selbst und schon gar nicht zusammen mit dem Endentscheid gefällt (vgl. dazu nachfolgend E. 5.6 und 5.8), sodass die Regelung von Art. 50 Abs. 2 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO im Normalfall durchaus sinnvoll ist – nicht auf die Rechtsmittelfristen der Hauptsache abzustellen wäre. Analog wird jedenfalls 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). Letztlich kann die Frage nach der anwendbaren Rechtsmittelfrist hier aber offen gelassen werden, da es auch im Falle eines Eintretens nicht zu einer Gutheissung des Ausstandsbegehrens des Vermieters käme, wie nachfolgend zu zeigen ist.

5.2. Die Vorinstanz erwog zum Ausstandsbegehren des Vermieters, seine Vorwürfe würden sich darin erschöpfen, dem Richter die Ausübung seiner Fragepflicht vorzuwerfen. Dies könne, viel weniger noch als eine vorläufige Einschätzung der Rechts- und Beweislage oder ein vorausgegangener Entscheid über vorsorgliche Massnahmen oder über die unentgeltliche Rechtspflege, offensichtlich keinen Ausstandsgrund bilden, besonders nicht, wenn sich wie hier die gestellten Fragen an Widersprüchen im Vortrag der betroffenen Partei orientieren und sich noch dazu am Ende als durchaus berechtigt herausstellen würden. Es liege damit ein missbräuchliches Ausstandsgesuch vor, welches ohne Weiterungen abzuweisen sei (act. 6 E. 3.3).

5.3. Im Rechtsmittelverfahren macht der Vermieter erneut die Befangenheit des vorinstanzlichen Richters geltend. Er führt an, dieser sei parteiisch gewesen, weil er wiederholt die Mieterin bevorzugt habe, etwa indem er einseitig zu ihren Gunsten Beweise berücksichtigt habe, nur ihre Eingaben berücksichtigt habe und ihr sogar dabei geholfen habe, diese zu ergänzen, sowie mit einseitigen Entscheiden ihre Position gestärkt habe und sich vor der Verhandlung sogar offiziell als Partei

geäussert habe (act. 2 S. 7, 8, 12, 48 und 50). Weitere Beweise für die Parteilichkeit des erstinstanzlichen Richters sieht der Vermieter darin, dass dieser ihm grundlos bzw. nur weil er sein Akteneinsichtsrecht geltend gemacht habe, mit Busse gedroht und seine Eingaben wiederholt abgelehnt habe (act. 2 S. 8) sowie seine Argumente ignoriert habe (act. 2 S. 50). Auch das Ignorieren bzw. unbegründete Ablehnen seines Ausstandsgebietes deute auf eine Befangenheit resp. Parteilichkeit des vorinstanzlichen Richters hin (act. 8 S. 7 und 8).

5.4. Zunächst stellt sich die Frage, ob diese Vorbringen des Vermieters konkret genug sind, um tatsächlich beurteilt werden zu können: Auf den angefochtenen Entscheid geht der Vermieter nicht ein, was streng genommen dazu führen würde, dass auf seine Ausführungen nicht einzugehen wäre. Zudem sind seine Argumente teils so allgemein gehalten, dass sie nicht überprüft werden können. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Beschwerde weitere Ausführungen zum Thema Befangenheit enthält, die derart abstrakt gehalten oder rein theoretisch und ohne Bezugnahme zum vorliegenden Fall sind, dass sie den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung in keiner Art und Weise zu genügen vermögen (vgl. etwa act. 2 S. 5 f., 12 f., 45 und 52 f.). Abgesehen davon erweisen sich die Behauptungen des Vermieters als schlicht nicht zutreffend. Dass etwa nur Eingaben der Mieterin berücksichtigt worden resp. die Eingaben oder auch die Ausführungen des Vermieters abgelehnt oder ignoriert worden seien, stimmt so nicht (vgl. act. 6, etwa E. 4.1.1 und 4.2.2). Ebenso wenig geht aus den vorinstanzlichen Akten hervor, dass die Vorinstanz der Mieterin in unzulässiger Art und Weise geholfen habe, ihre Eingaben zu ergänzen (vgl. insb. Prot. VI S. 8 und 42 ff.) oder sich vor der Verhandlung "offiziell" als Partei geäussert habe (vgl. etwa act. 7/7, act. 7/11, act. 7/16, act. 7/22, act. 7/30). Welche Beweise die Vorinstanz ungerechtfertigterweise einseitig zu Gunsten der Mieterin berücksichtigt bzw. inwiefern sie eine einseitige Beweiswürdigung vorgenommen haben soll, erklärt der Vermieter nicht. Aber selbst wenn die Kammer zum Schluss käme, dass die vorinstanzliche Beweiswürdigung anders hätte auszufallen müssen (vgl. dazu aber nachfolgend E. 8), würde darin noch kein Ausstandsgrund liegen. Vielmehr wäre dies ein im Rechtsmittelverfahren behebbarer Fehler (vgl. hierzu BGer 4A\_328/2021 vom 26. Juli 2021 E. 2.3 m.w.H.). Der Umstand, dass der angefoch-

tene Entscheid zugunsten der Mieterin ausgefallen ist, indem ihre Klage gutgeheissen wurde, mag ebenfalls keine Parteilichkeit zu begründen. Dasselbe gilt für die – entgegen dem Vermieter sehr wohl begründete – Verneinung eines Ausstandsgrundes. Dass die Vorinstanz dem Vermieter ohne Grund bzw. nur aufgrund der Geltendmachung des Akteneinsichtsrechts mit einer Ordnungsbusse gedroht haben soll, ist sodann unzutreffend. Zwar wurde dem Vermieter seitens der Vorinstanz eine Ordnungsbusse angedroht (act. 7/30; Prot. VI S. 41 f.), Grund dafür war aber das nach Ansicht der Vorinstanz mutwillige Prozessieren des Vermieters (act. 7/30 S. 2; Prot. VI S. 41 f.; vgl. auch E. 7). Schliesslich wurde das Ausstandsbegehren des Vermieters nicht ignoriert (vgl. nachfolgend E. 5.5).

5.4. Weiter macht der Vermieter geltend, der von ihm anlässlich der Verhandlung verlangte Ausstand sei bis heute verweigert und das Gesuch von der Verfahrensleitung ignoriert worden (act. 2 S. 52; vgl. auch act. 8 S. 8). Sein Ausstandsgesuch hätte aber *vor* der Fällung des Urteils geprüft werden müssen (act. 8 S. 5 und 6). Teilweise dazu im Widerspruch stehend führt der Vermieter auch aus, das Ausstandsbegehren hätte *mit* dem Urteil behandelt werden müssen. Dass die Vorinstanz auf Seite 20 des angefochtenen Entscheides auf ein geplantes Ausstandsbegehren verweise, welches er beim Obergericht einreichen solle, stelle eine unzulässige Verfahrensverzögerung dar (act. 8 S. 2 f.).

5.5. Die Vorinstanz entschied über das anlässlich der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 gestellte Ausstandsgesuch des Vermieters nach Einholen einer Stellungnahme der Mieterin mit dem nächsten Verfahrensschritt, der Urteilsfällung (vgl. act. 6 E. 3.3 sowie Prot. VI S. 42 und 46). Von einer Verweigerung der Behandlung des Ausstandsgesuches, einem Ignorieren dieses Begehrens oder davon, das Ausstandsbegehren sei nicht mit dem Urteil in der Hauptsache behandelt worden, kann also keine Rede sein. Auch liegt entgegen dem Vermieter in der Abweisung des Ausstandsgesuchs keine Rechtsverweigerung.

5.6. Was den Zeitpunkt des Entscheides über das Ausstandsbegehren betrifft, ist in der Regel 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. Das Bundesgericht entschied etwa in ei-

nem Fall, in welchem der Ausstand einzig mit Rechtsfehlern begründet worden war, welche aber in erster Linie im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens zu beheben waren, und zudem das ohnehin bereits seit Langem hängige Verfahren nicht noch weiter verzögert werden sollte, dass die Fortsetzung des Verfahrens vor einer sofortigen Entscheidung über das Ausstandsbegehren zulässig gewesen sei (BGer 5A\_924/2012 vom 29. Mai 2015 E. 2.3.2). Im vorliegenden Fall war nicht nur das Ausstandsverfahren zum gleichen Zeitpunkt spruchreif wie die Hauptsache selbst, sondern das Ausstandsbegehren war auch offensichtlich unbegründet, wie die Vorinstanz zu Recht darlegte. Ein separater vorgängiger Entscheid über das Ausstandsbegehren war in dieser Situation nicht angebracht, vielmehr rechtfertigte es sich hier, über beides gleichzeitig zu entscheiden. Eine unzulässige Verfahrensverzögerung kann darin nicht erblickt werden.

5.7. Auf Seite 20 des angefochtenen Entscheides – im Dispositiv der Verfügung betreffend das Ausstandsbegehren – wies die Vorinstanz auf die Möglichkeit des beim Obergericht einzureichenden Rechtsmittels der Beschwerde hin (act. 6 Dispositivziffer 1–3 der Verfügung). Der Vermieter geht fehl, wenn er darin ein "geplantes Ausstandsbegehren", welches er "beim Obergericht einreichen solle", sieht. Die Rechtsmittelbelehrung gemäss Art. 238 lit. f ZPO ist notwendiger Bestandteil eines Entscheides, eine Verfahrensverzögerung ist nicht ersichtlich.

5.8. Es bleibt, auf Folgendes hinzuweisen: Über streitige Ausstandsbegehren entscheidet im Kanton Zürich das Bezirksgericht, wenn dessen Mitglieder betroffen sind (§ 127 lit. c GOG i.V.m. Art. 50 ZPO). Ist das Ausstandsbegehren aber rechtsmissbräuchlich oder offensichtlich unbegründet, was zu einem Nichteintreten darauf führt (OGer LB240016 vom 21. Mai 2024 E. III./2 m.w.H.), so kann das Gericht, dessen Ausstand verlangt wird, das Gesuch selbst beurteilen (vgl. BGE 129 III 445 E. 4.2.2; OGer ZH PS240245 vom 23. Dezember 2024 E. 2.2.1; vgl. auch OGer ZH RB230009 vom 24. Juli 2023 E. 2 m.w.H.). Vorliegend durfte die Vorinstanz folglich selbst über das offensichtlich unbegründete Ausstandsbegehren des Vermieters entscheiden. Dass es sich um ein offensichtlich unbegründetes Ausstandsbegehren handelt, ergibt sich einerseits aus der Begründung der Vorinstanz, welche der Vermieter so nicht rügt, andererseits direkt aus den Aus-

föhrungen des Vermieters zur Begründung seines Ausstandsgesuches selbst (vgl. Prot. VI S. 41 f.).

5.9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rügen des Vermieters betreffend das Ausstandsgesuch abzuweisen sind, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

## 6. Straftaten (u.a. Amtsmissbrauch) und Strafanzeige

6.1. Der Vermieter ist der Ansicht, der erstinstanzliche Richter habe sich diverser Straftaten schuldig gemacht, unter anderem des Amtsmissbrauchs, der falschen Anschuldigung etc. Er, der Vermieter, werde deshalb Strafanzeige gegen den Richter einreichen (act. 2 S. 3, 9 f., 15 und 51; act. 8 S. 3 und 5). Dazu ist lediglich anzumerken, dass dies dem Vermieter offen steht. Sofern er jedoch sinn-gemäss verlangt, die Kammer habe entsprechende Untersuchungen einzuleiten (vgl. act. 2 S. 52), ist dem entgegen zu halten, dass die Kammer zur Durchföhrung solcher Untersuchungen nicht zuständig ist und auch keine Veranlassung dafür sieht, eine Anzeige bei der zuständigen Staatsanwaltschaft zu erstatten. Die vom Vermieter vorgebrachten Gründe für die angebliche Strafbarkeit des erstinstanzlichen Richters (vgl. insb. act. 2 S. 2, 3, 6, 9 f., 18, 46 und 50 f.) hätte sodann die zuständige Staatsanwaltschaft zu prüfen, nicht die Kammer, sodass darauf nicht weiter einzugehen und – sofern die Ausführungen des Vermieters überhaupt als expliziten Antrag zu verstehen sind – auf ein entsprechendes Begehren nicht einzutreten ist.

6.2. Sofern der Vermieter geltend macht, die Vorinstanz habe mit ihrer Anzeige an die Staatsanwaltschaft, welche ohne rechtskräftiges Urteil erfolgt sei und ohne dass seine Schuld bewiesen gewesen wäre, ihre Kompetenzen überschritten (act. 2 S. 9 f., ferner S. 50 f.; act. 8 S. 3), so ist dies zu verneinen. Die Vorinstanz hat den Vermieter gerade nicht schuldig gesprochen, sondern Anzeige bei der zuständigen Stelle erstattet, damit diese weitere Abklärungen vornehme (vgl. act. 6 E. 4.1.2). Dieses Vorgehen der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Wie schon die Vorinstanz korrekt festhielt (vgl. act. 6 E. 4.1.2), sind die Gerichte des Kantons Zürich verpflichtet, mutmassliche strafbare Handlungen, welche sie bei der Ausübung ihrer Amtstätigkeit wahrnehmen, zur Anzeige zu bringen (Art. 302 Abs. 2

StPO i.V.m. § 167 Abs. 1 GOG). Vorliegend ist unbestritten, dass der Vermieter das von der Mieterin geleistete Mietdepot nicht auf einem Mietkautionssperkonto hinterlegte, sondern auf seinem privaten Bankkonto behielt (vgl. act. 6 E. 4.1 sowie nachfolgend E. 8.3). Ein allfälliger Antrag des Vermieters in Bezug auf die Erstattung der Strafanzeige durch die Vorinstanz – ob er mit seinen Vorbringen überhaupt einen solchen stellen wollte, bleibt unklar – wäre nach dem Gesagten jedenfalls abzuweisen.

6.3. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe fälschlicherweise den Eindruck erwecken wollen, der angefochtene Entscheid sei bereits rechtskräftig bzw. es sei dagegen kein Rechtsmittel möglich (act. 8 S. 3 und 7), ist im Übrigen haltlos. Der angefochtene Entscheid ist mit Beschwerde anfechtbar (vgl. E. 2.1), worauf die Vorinstanz in Dispositivziffer 9 des angefochtenen Urteils richtig hinwies (vgl. act. 6). Wie dem Vermieter bereits im Schreiben der Kammer vom 30. Januar 2025 mitgeteilt wurde (vgl. act. 10), hemmt die Beschwerde gemäss Art. 325 Abs. 1 ZPO die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides nicht, weshalb auch der Hinweis der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung (act. 6 Dispositiv-Ziffer 9), der Entscheid sei rechtskräftig, korrekt war.

## 7. Ordnungsbusse

7.1. Die Vorinstanz erwog zur dem Vermieter auferlegten Ordnungsbusse von Fr. 1'600.–, diese erfolge sowohl aufgrund der Missachtung des Geschäftsgangs als auch mutwilliger Prozessführung. So habe der Vermieter mit dem Verlassen der Hauptverhandlung ohne Bewilligung den Geschäftsgang missachtet. Auch durch mehrfache Ermahnungen habe er sich schon zuvor vom ständigen Reinreden nicht abhalten lassen. Schon als mutwillige Prozessführung zu werten seien sein missbräuchliches Ausstandsgesuch und seine unsinnigen prozessualen Einwände, für die er teils schon vor der Hauptverhandlung verwarnt und auf eine mögliche Ordnungsbusse hingewiesen worden sei. Wie auch mit seinen offensichtlich unbegründeten Gegenforderungen habe der Vermieter einzig das Ziel verfolgt, die berechtigten Forderungen der Mieterin zu durchkreuzen. Das geleistete Mietzinsdepot habe er in seinem Vermögen behalten, ohne es gesetzeskon-

form zu hinterlegen, so dass gegen ihn eine Strafanzeige habe eingereicht werden müssen. Insgesamt wiege sein Verschulden schwer (act. 6 E. 5.2).

7.2. Der Vermieter ist demgegenüber der Ansicht, die Voraussetzungen für das Auferlegen einer Ordnungsbusse seien nicht erfüllt (act. 2 S. 10, 46 und 50), diese sei unverhältnismässig (act. 2 S. 2 und 46) und stütze sich nicht auf gesetzliche Grundlagen (inklusive Bundesverfassung und EMRK; act. 2 S. 46; vgl. auch act. 8 S. 3). Er habe sich durch das Verhalten des vorinstanzlichen Richters benachteiligt gefühlt und sich gezwungen gesehen, auf Missstände hinzuweisen. Dies sei nicht mutwillig gewesen, sondern eine berechtigte Reaktion auf Prozessfehler. Sachliche Kritik an einer Behörde sei nämlich kein Anstandsverstoss – wenn ein Richter tatsächlich befangen sei, sei dies Fakt und weder Beleidigung noch Beschimpfung. Der vorinstanzliche Richter habe sich während der Verhandlung unangemessen verhalten, er habe ihn keinen vollständigen Satz aussprechen und keine Beweise vorlegen oder auf Beweise hinweisen lassen, sondern im Gegenteil seine Argumente umgedreht und zugunsten der Gegenpartei argumentiert. Der Richter habe ihm sogar mittels Gesten vorgeworfen, verrückt zu sein. Auch habe es der Richter nicht geduldet, dass er auf Rechtsverletzungen wie beispielsweise die Befangenheit hingewiesen habe. Der Richter habe ihn mit spöttischen Angriffen provoziert, um ihm eine Strafe aufzuerlegen, falls er, der Vermieter, sich zur Wehr setzen würde. Auch habe der Richter ständig mit Geldstrafe gedroht. Er, der Vermieter, habe sich vom Richter eingeschüchtert gefühlt. Unter diesen Umständen habe er sich gezwungen gesehen, den Gerichtssaal zu verlassen, um weiteren psychologischen Schaden und Misshandlung durch den Richter zu vermeiden (zum Ganzen act. 2 S. 46, 47 und 48). Die Kammer solle sich das Video der Verhandlung anschauen, und wenn die Geldstrafe berechtigt sei, könne man ihn sogar mit Fr. 10'000.– bestrafen (act. 2 S. 48). Ferner rügt der Vermieter, die Vorinstanz habe ihm keine Gelegenheit gegeben, gegen die Auferlegung der Ordnungsbusse Stellung zu nehmen oder Einspruch zu erheben (act. 8 S. 3), sein rechtliches Gehör sei verletzt worden (act. 8 S. 4). Zudem ist er der Ansicht, das Androhen der Busse bereits vor der Verhandlung bzw. das Androhen der Busse per se verletze Art. 6 EMRK (act. 2 S. 46; act. 8 S. 7, vgl. auch S. 3). Auch äus-

sert der Vermieter den Verdacht, die Ordnungsbusse sei nur angedroht worden, weil er sein Recht auf Akteneinsicht geltend gemacht habe (act. 2 S. 8).

7.3. Wer im Verfahren vor Gericht den Anstand verletzt oder den Geschäftsgang stört, wird mit einem Verweis oder mit einer Ordnungsbusse bis zu 1'000 Franken bestraft (Art. 128 Abs. 1 ZPO). Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können die Parteien mit einer Ordnungsbusse bis 2'000 Franken und bei Wiederholung bis 5'000 Franken bestraft werden (Art. 128 Abs. 3 ZPO). Unter die Störung des Geschäftsganges fallen z.B. die unnötige Weitschweifigkeit in mündlichen Vorträgen oder schriftlichen Eingaben (BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 7; OFK ZPO-Jenny/Abegg, 3. Aufl. 2023, Art. 128 N 7; ZK ZPO-Bachofner, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 10). Auch das eigenmächtige Verlassen des Gerichtssaals kann als Störung des Verfahrensganges gelten (vgl. BGE 135 I 313). Dauerndes resp. wiederholtes nicht ausreden Lassen ist als Anstandsverletzung zu qualifizieren (Kaufmann/Kaufmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 128 N 10). Während sachliche resp. sachbezogene und verhältnismässige sowie nicht wider besseren Wissens erfolgende Kritik, etwa an den Behörden, zulässig ist, sind Beschimpfungen wie beispielsweise die Bezeichnung der schweizerischen Rechtspflegeorgane als hoffnungslos unfähig, böswillig, desolat, parteiisch und dückelhaft klar anstandsverletzend (BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 10, mit Verweis auf BGer 1P.721/2000 vom 19. Januar 2001, insb. E. 1). Ein mutwilliges, also weder begründetes noch diskutables, Ausstandsgesuch ist zufolge der damit einhergehenden Verfahrensverzögerung ebenfalls als Störung des Geschäftsganges zu qualifizieren (Kaufmann/Kaufmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 128 N 15). Die Prozessführung ist dann als mutwillig zu qualifizieren, wenn sie rein schikanös oder missbräuchlich erscheint, mithin also die Chancen, den Prozess zu gewinnen, derart schlecht sind, dass keine vernünftig handelnde Durchschnittsperson einen solchen Prozess führen würde. Auch wenn es etwa nur darum geht, die Gegenpartei zu bedrängen oder vor Gericht anzuprangern und die aufgeworfenen Punkte nichts mit der eigentlichen Sachfrage zu tun haben, liegt eine mutwillige Prozessführung vor (Kaufmann/Kaufmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 128 N 17; vgl. auch BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 19).

Ob und welche Disziplarmassnahmen getroffen werden, liegt im pflichtgemässen Ermessen des das Verfahren leitenden Richters, wobei jedoch das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten ist. Entsprechend kommen in der Regel zunächst warnende und vorbeugende Massnahmen wie ein Verweis oder die Aufforderung, ein bestimmtes Verhalten zu unterlassen, und erst bei Erfolglosigkeit eine Ordnungsbusse oder gar der Ausschluss von der Verhandlung in Betracht (BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 12; ZK ZPO-Bachofner, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 23). Bevor eine Ordnungsbusse ausgesprochen wird, ist der betroffenen Person zur Wahrung ihres rechtlichen Gehörs Gelegenheit zur Stellungnahme dazu zu gewähren (BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 14 und 24; Kaufmann/Kaufmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 128 N 19). Die Ordnungsbusse ist nach richterlichem Ermessen je nach den Verhältnissen des Betroffenen so zu bemessen, dass die Strafe dessen Verschulden entspricht (BSK ZPO-Gschwend, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 25; ZK ZPO-Bachofner, 4. Aufl. 2025, Art. 128 N 24).

7.4. Der Vorwurf des Vermieters betreffend die angebliche Gehörsverletzung zielt ins Leere: Entgegen seiner Behauptung wurde ihm – korrekterweise – sehr wohl Gelegenheit gegeben, zur Anordnung einer Ordnungsbusse Stellung zu nehmen (Prot. VI S. 41 f.). Inwiefern ein Androhen der Ordnungsbusse, welches wie gezeigt der Wahrung des rechtlichen Gehörs dient, rechtswidrig sein soll, ist nicht ersichtlich. Dass die Ordnungsbusse wegen der Wahrnehmung des Akteneinsichtsrechts angedroht worden sei, findet in den Akten sodann keine Stütze. Aus dem Schreiben der Vorinstanz vom 16. Juli 2024, in welchem dem Vermieter erstmals mit einer Ordnungsbusse gedroht wurde, geht klar hervor, dass dies wegen mutwilliger Prozessführung erfolgte (act. 7/30 S. 2). Auch anlässlich der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 kam es nicht aufgrund eines Akteneinsichtsgesuches zur Androhung der Ordnungsbusse. Ein solches war an besagter Verhandlung gar nicht resp. höchstens am Rand Thema (vgl. Prot. VI S. 8 ff., insb. S. 8 und 32). Auslöser war vielmehr das Verhalten des Vermieters, insbesondere dessen Vorwurf der Befangenheit gegenüber dem vorinstanzlichen Richter (vgl. Prot. VI S. 8 ff., insb. S. 31 und 41 f.).

7.5. Dass die ausgesprochene Ordnungsbusse einer gesetzlichen Grundlage entbehre, stimmt wie aufgezeigt gerade nicht, stützt sie sich doch auf Art. 128 ZPO. Weshalb dieser Gesetzesartikel nicht der Bundesverfassung und/oder der EMRK entsprechen sollte, ist nicht ersichtlich und wird vom Vermieter auch nicht näher erläutert. Was die Voraussetzungen für die Auferlegung einer Ordnungsbusse betrifft, so ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass das wiederholte Unterbrechen des vorinstanzlichen Richters bzw. der Gegenanwältin durch den Vermieter (vgl. etwa Prot. VI S. 20, 21, 29, 30, 32, 34, 38, 39 und 41) – auch nach Ermahnungen, dies zu unterlassen (vgl. etwa Prot. VI S. 20 und 38) – als Anstandsverletzung zu qualifizieren ist. Aufgrund der damit einhergehenden Verzögerungen sind im Stellen des ohne Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Befangenheit und damit eigentlich mutwilligen Ausstandsgesuches (vgl. E. 5.2) sowie im weit-schweifigen Vortrag des Vermieters (vgl. Prot. VI S. 9 ff. sowie nachstehend) Störungen des Geschäftsganges zu erblicken. Auch das Verlassen der Verhandlung durch den Vermieter (Prot. VI S. 42) kann unter den gegebenen Umständen (vgl. insb. Prot. VI S. 41 f.) allenfalls als Störung des Geschäftsganges gewertet werden. Zudem kann mit der Vorinstanz mutwilliges Prozessieren des Vermieters bejaht werden: Sowohl seine Eingaben als auch sein Vortrag anlässlich der Hauptverhandlung sind geprägt von einer teils wirren, unübersichtlichen Darstellung, irrelevanten Vorbringen, die nichts mit der eigentlichen Problematik zu tun haben, umfangreichen, lediglich sehr allgemein gehaltenen Vorbringen, aus denen nichts für den Fall Wesentliches abgeleitet werden kann sowie teilweise sogar gänzlich unbegründeten Vorwürfen. Hinzu kommen die seitenlangen theoretischen rechtlichen Ausführungen, die keinen ersichtlichen, relevanten Bezug zur umstrittenen Thematik haben, unklare bzw. widersprüchliche Anträge insbesondere in Bezug auf die Widerklage sowie das Androhen von Ausstandsgesuchen, Feststellungsklagen usw. für den Fall der Abweisung seiner Begehren (vgl. etwa act. 7/14; act. 7/29; act. 7/33; act. 7/38; Prot. VI S. 9-42). Diese Umstände in ihrer Gesamtheit erwecken den Eindruck einer schikanösen, missbräuchlichen Prozessführung, um Druck auf die Gegenseite und die Vorinstanz aufzubauen, obwohl die Erfolgsaussichten der fraglichen Vorbringen in dieser Form höchst gering sind.

7.6. Während das Ausüben sachlicher Kritik an der Vorinstanz zulässig gewesen wäre, ist es gerade nicht so, dass der Vermieter berechtigt auf Missstände oder Prozessfehler hingewiesen hätte. Seine Vorwürfe an den vorinstanzlichen Richter in Bezug auf das Hindern am Beweisen, das stetige Hindern am Aussprechenlassen, das Umdrehen von Argumenten zugunsten der Gegenseite, unangemessene Gestik, das Unterbinden von Hinweisen auf eine Befangenheit, die Provokation, um eine Strafe auferlegen zu können, sowie das ständige Androhen einer Geldstrafe lassen sich dem vorinstanzlichen Protokoll so nicht entnehmen. Er-sichtlich wird daraus indessen, dass die Vorinstanz an der Hauptverhandlung ver-suchte, der gerichtlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO nachzukommen und den nicht anwaltlich vertretenen Vermieter mit Fragen zu unterstützen, um von ihm eine nachvollziehbare Sachdarstellung zu erhalten. Dies gestaltete sich indes als schwierig, gerade zumal der Vermieter dazu tendierte, weitschweifige, aber irrele-vante Ausführungen zu tätigen. In diesem Zusammenhang versuchte der vorins-tanzliche Richter, den Vermieter auf die wesentliche Thematik zu lenken, und er unterbrach ihn bei unwesentlichen Äusserungen (vgl. Prot. VI S. 9-42, insb. etwa S. 13 f., 16 ff. und 30 ff.). Letztlich kam es auch zur – einmaligen – Androhung ei-ner Ordnungsbusse (Prot. VI S. 31; vgl. ferner die ebenfalls einmalige Androhung derselben vor der Verhandlung in act. 7/30). Eine Einschüchterung oder Benach-teiligung des Vermieters ist aber nicht erkennbar, geschweige denn, dass das Verhalten des vorinstanzlichen Richters den Vermieter dazu berechtigt hätte, die Verhandlung folgenlos verlassen zu können. Anzumerken ist in diesem Zusam-menhang immerhin, dass im Verlaufe der Verhandlung nicht nur der Vermieter den vorinstanzlichen Richter mehrfach unterbrach, sondern dieser auch den Ver-mieter. Dem Protokoll lässt sich entnehmen, dass die Verhandlung zunehmend eskalierte (vgl. Prot. VI S. 9 ff.), und es dabei auch zu möglicherweise unpassen- den Äusserungen des vorinstanzlichen Richters kam ("Jetzt werden Sie persön-lich. Aber das passt zu jemandem, der nicht erklären kann, was passiert ist." [Prot. VI S. 31]; "Das ist Blödsinn." [Prot. VI S. 41]), welche sich jedoch aus dem Verlauf der Verhandlung erklären. Darin ist demnach im vorliegenden Kontext keine Rechtsverletzung auszumachen, sodass es dabei sein Bewenden hat.

7.7. Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für das Aussprechen einer Ordnungsbusse durch die Vorinstanz erfüllt und zwar sowohl nach Abs. 1 als auch nach Abs. 3 von Art. 128 ZPO. Inwiefern es unverhältnismässig gewesen sein soll, die Busse aufzuerlegen, ist nicht ersichtlich, hat die Vorinstanz den Vermieter doch zuvor insbesondere im Hinblick auf das Unterbrechen anderer Personen ermahnt und auf eine mögliche Ordnungsbusse bei Fortsetzen seines Verhaltens hingewiesen (vgl. etwa act. 7/30; Prot. VI S. 20, 31 und 38). Wie erwähnt, erhielt der Vermieter vor dem Aussprechen der Busse sodann auch Gelegenheit zur Stellungnahme (Prot. VI S. 41 f.). Damit erscheint das Auferlegen der Busse unter Abwägung aller Umstände als gerechtfertigt.

7.8. Was schliesslich die Höhe der Ordnungsbusse betrifft, so rügt der Vermieter dies explizit nicht. Vielmehr wendet er sich nur gegen den Umstand der Auferlegung einer Busse als solche (vgl. die Aussage, "wenn die Geldstrafe berechtigt ist, gemäss der Rechtsprechung, dann können Sie mich sogar mit 10.000 CHF bestrafen, [...]"; act. 2 S. 48). Deshalb und weil die Bemessung der Ordnungsbusse zudem im pflichtgemässen Ermessen der Vorinstanz liegt, in welches die Kammer nicht ohne Not eingreift, ist daran nichts zu ändern. Die Beschwerde ist folglich in Bezug auf die Ordnungsbusse abzuweisen.

## 8. Zu den Anträgen in der Sache

8.1. Der Vermieter erhebt auch diesbezüglich verschiedene allgemein gehaltene Vorwürfe. So bringt er vor, seine Ausführungen und die von ihm offerierten Beweismittel seien von der Vorinstanz nicht berücksichtigt resp. korrekt gewürdigt worden (vgl. etwa act. 2 S. 6, 9, 11 f., 14, 18 und 50; act. 8 S. 5 und 6), wodurch eine Gehörsverletzung, eine mangelhafte Entscheidbegründung sowie die Verletzung weiterer rechtsstaatlicher Garantien resultiere (vgl. etwa act. 2 S. 9; act. 8 S. 6, 7 und 8). Damit einherzugehen erscheint die Behauptung, die Vorinstanz habe alle vorliegenden Beweise und Tatsachenbehauptungen einseitig zugunsten der Mieterin gewürdigt, um deren Position zu untermauern (vgl. etwa act. 2 S. 7, 8, 9, 11, 12, 50 und 51). Welche Vorbringen die Vorinstanz anders hätte gewichten sollen und welche Beweismittel zu anderen Schlussfolgerungen geführt hätten, sagt der Vermieter jedoch – zumindest an diesen Stellen – nicht. Seine Rü-

gen sind daher zu allgemein gehalten, als dass daraus etwas Konkretes zu seinen Gunsten abgeleitet werden könnte. Die Behauptung, es sei ihm nicht ausreichend Gelegenheit gegeben worden, alle relevanten Beweise und Argumente vorzubringen (act. 2 S. 6 f., 8 und 50), trifft nicht zu. Nicht nur wurde ihm mit Verfügung vom 27. Mai 2024 im Sinne von Art. 245 Abs. 2 ZPO Gelegenheit gegeben, schriftlich zur Klage der Mieterin vom 16. Mai 2024 Stellung zu nehmen (act. 7/11), sondern er erhielt auch an der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 Gelegenheit, seine Sicht der Dinge zu präsentieren, wobei er wie ausgeführt vom vorinstanzlichen Richter mit Fragen unterstützt wurde (Prot. VI S. 9 ff.; E. 7.6). Dass Beweisanträge des Vermieters zurückgewiesen wurden (vgl. act. 8 S. 8), ist aus den vorinstanzlichen Akten nicht ersichtlich und der Vermieter spezifiziert auch nicht, um welche es sich dabei gehandelt haben soll. Dasselbe gilt für die Behauptungen des Vermieters, er sei vom vorinstanzlichen Richter daran gehindert worden, sich zu äussern, Beweise vorzulegen und Eingaben zu machen (act. 2 S. 8). Wenn sich der Vermieter schliesslich darüber beklagt, nachdem er die Verhandlung verlassen habe, habe die Vorinstanz seine Abwesenheit genutzt, um seine Beweise mit eigenen Argumenten zu widerlegen, ohne dass er sich dazu habe äussern können (act. 2 S. 9), so ist ihm entgegen zu halten, dass er die Verhandlung unberechtigterweise verliess (Prot. VI S. 41). Die dadurch eintretenden Säumnisfolgen – die Fällung des Entscheides aufgrund der Akten, inklusive der bisherigen Eingaben sowie der Vorbringen der (noch) anwesenden Partei (Art. 234 Abs. 1 ZPO) – waren dem Vermieter sowohl mit der Vorladung vom 5. Juli 2024 (act. 7/25) als auch nochmals an der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 in Anwendung von Art. 147 Abs. 3 ZPO korrekt angezeigt worden (Prot. VI S. 31, ferner S. 42). Sollten dem Vermieter durch das Verlassen der Verhandlung Nachteile entstanden sein – allerdings wird er auch diesbezüglich nicht konkret genug – so hätte er sich dies selbst zuzuschreiben. Dass die Vorinstanz schliesslich der Mieterin unzulässigerweise geholfen hätte, ihre Eingaben zu ergänzen (act. 2 S. 8), geht aus den Akten nicht hervor (vgl. insb. Prot. VI S. 8 ff.).

## 8.2. Antrag betreffend Wohnungsschlüssel

Der Vermieter beantragt in seiner Beschwerde sinngemäss die Verpflichtung der Mieterin zur Rückgabe der Wohnungsschlüssel (vgl. act. 2 S. 18 f.). Im

erstinstanzlichen Verfahren hatte er einen solchen Antrag jedoch nicht gestellt. Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Auf den Antrag betreffend Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist daher nicht einzutreten.

### 8.3. Antrag betreffend Mietkaution

8.3.1. Zur von der Mieterin verlangten Rückzahlung des Mietzinsdepots von Fr. 2'500.– hielt die Vorinstanz zusammengefasst fest, die Ausführungen der Mieterin, wonach der Vermieter das von ihr ihm überwiesene Depot nicht gesetzeskonform auf einem Sperrkonto hinterlegt habe, seien unbestritten geblieben. Zudem sei die Einzahlung der Sicherheitsleistung auf das Konto des Vermieters auch durch die Rechnung des Vermieters vom 5. Mai 2023 sowie einen Zahlungsbeleg untermauert. Auch der nicht verlesene Teil der Plädoyernotizen des Vermieters, in welchem er unter anderem ausführe, ein Vermieter könne die Probezeit abwarten, bevor er das Depot auf ein Sperrkonto einbezahle, und vorliegend könne das Depot der Mieterin direkt mit Gegenforderungen des Vermieters verrechnet werden, würde dieses Ergebnis bestätigen. Die Rechtsauffassung des Vermieters erweise sich vor dem Hintergrund des zwingenden Art. 257e OR geradezu als mutwillig. Es habe ihm nicht zugestanden, die korrekte Hinterlegung des Depots von einer Probezeit abhängig zu machen. Dass er um die Pflicht zur Hinterlegung gewusst habe, zeige, dass er ganz bewusst gegen die gesetzliche Regelung verstossen habe. Eine Verrechnung sei bei einem nicht korrekt hinterlegten Mietzinsdepot als Folge von Art. 125 Ziff. 1 und 2 OR unzulässig. Mit seinem Verhalten habe der Vermieter zudem den dringenden Verdacht einer Veruntreuung im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB geschaffen. Der Antrag der Mieterin betreffend Rückzahlung des Depots sei gutzuheissen (act. 6 E. 4.1).

8.3.2. Der Vermieter setzt den Ausführungen der Vorinstanz entgegen, er habe das Depot zur Deckung der offenen Kosten verwendet, welche die Mieterin nicht beglichen habe. Er habe diese Kosten mit Rechnungen und Zahlungsbestätigungen dokumentiert. Zudem habe er in gutem Glauben gehandelt und nicht in der Absicht, gegen gesetzliche Vorschriften zu verstossen. Er habe stets seine Verpflichtungen erfüllen wollen. Die Mieterin habe zudem durch ihr Verhalten wie

etwa Nichtbezahlung der Nebenkosten die Verrechnung gerechtfertigt (act. 2 S. 16). Den Erwägungen der Vorinstanz, wonach das nicht hinterlegte Mietzinsdepot den Verdacht auf Veruntreuung gemäss Art. 138 StGB begründe, hält der Vermieter entgegen, es habe keinerlei Absicht zur Veruntreuung bestanden und das Depot habe tatsächlich zur Deckung berechtigter Forderungen verwendet werden sollen. Er habe der Mieterin unmissverständlich mitgeteilt, dass er bereit sei, die Kautions zurückzuzahlen, vorausgesetzt, sie finde einen Nachmieter, der das Mietobjekt vorzeitig übernehme, und sie übergebe das Zimmer reibungslos. Dies sei jedoch nicht erfolgt, die Mieterin habe zudem den Schlüssel behalten und Schäden und zusätzliche Kosten verursacht. All dies habe er vor Vorinstanz vorgebracht, diese habe jedoch seine Eingabe absichtlich missachtet (act. 2 S. 49).

8.3.3. Gemäss Art. 257e Abs. 1 OR muss der Vermieter vom Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen als Sicherheit geleistetes Geld oder Wertpapiere bei einer Bank auf einem Sperrkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Die Sicherheitsleistungen des Mieters sollen die Risiken des Vermieters vermindern, die ihm aus der Gebrauchsüberlassung der Sache an den Mieter entstehen, wie etwa Ausbleiben der Mietzinsleistung, Schaden aus unsorgfältiger Behandlung der Mietsache usw. (ZK ZGB-Higi/Bühlmann, 5. Aufl. 2019, Art. 257e OR N 5). Ist die Sicherheitsleistung nicht korrekt angelegt, kann der Mieter sie zurückfordern (ZK-Higi/Bühlmann, Art. 257e OR N 33). Der Vermieter, welcher seiner Hinterlegungspflicht nicht nachkommt, hat zudem strafrechtliche Sanktionen zu befürchten (statt vieler: ZK-Higi/Bühlmann, Art. 257e OR N 30). Ausgeschlossen ist sodann die Verrechnung von Forderungen des Vermieters mit dem Depot (BSK OR I-Weber, 7. Aufl. 2020, Art. 257e N 5; SVIT Komm.-Reudt, 4. Aufl. 2018, Art. 257e OR N 14; ZK-Higi/Bühlmann, Art. 257e OR N 33).

8.3.4. Auch im Beschwerdeverfahren bestreitet der Vermieter nicht, dass er die von der Mieterin geleistete Sicherheit nicht auf ein auf ihren Namen lautendes Sperrkonto einbezahlt. Entsprechend ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach der Rückerstattungsanspruch der Mieterin zu bejahen sei, korrekt. Entgegen der Ansicht des Vermieters ist eine Verrechnung der von ihm geltend gemachten Forderungen mit der Kautions nicht zulässig, und zwar selbst dann nicht, wenn die fraglichen Forderungen berechtigt sein sollten. Insofern kann an dieser

Stelle offen gelassen werden, wie es sich mit den geltend gemachten Ansprüchen aus angeblich nicht bezahlten Nebenkosten, nicht retournierten Schlüsseln, Schäden etc., verhält. Diese Forderungen kann der Vermieter losgelöst vom Depot gegenüber der Mieterin geltend machen, wie er dies zumindest teilweise mit seiner Widerklage getan zu haben scheint (vgl. dazu E. 9). Lediglich am Rande sei angemerkt, dass der Vermieter die Rückzahlung der nicht korrekt hinterlegten Kaution auch nicht von der Erfüllung weiterer, von ihm gestellter Konditionen wie etwa das Stellen eines Nachmieters durch die Mieterin abhängig machen kann. Ob das Verhalten des Vermieters als Veruntreuung zu qualifizieren ist oder nicht und mit welchen Absichten er gehandelt hat, ist schliesslich nicht von der Kammer, sondern von der Staatsanwaltschaft zu prüfen, an welche die Vorinstanz wie bereits erwähnt Anzeige erstattet hat (vgl. E. 6.2). Auf die diesbezüglichen Vorbringen des Vermieters ist nicht weiter einzugehen. Zusammenfassend ist die Beschwerde des Vermieters in Bezug auf die Rückerstattung des Depots abzuweisen.

#### 8.4. Antrag betreffend Rückforderung Mietzins November 2023

8.4.1. Die Vorinstanz hielt zunächst die Parteistandpunkte hierzu fest. Gemäss der Mieterin habe diese am 1. November 2023, als sie einen Termin für eine Besichtigung des von ihr gemieteten Zimmers habe wahrnehmen wollen, feststellen müssen, dass der Vermieter das Schloss der Wohnungstüre habe auswechseln lassen. Auf ihr Klingeln hin habe der Vermieter sie hereingelassen, worauf sie ihre restlichen Sachen in ihrem Zimmer gepackt habe und gegangen sei. Sie habe danach keinen Zugang mehr zu ihrem Zimmer gehabt. Nach Ansicht des Vermieters demgegenüber sei die Mieterin, die anfangs Oktober 2023 Druck auf ihn ausgeübt habe, um vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, eigenmächtig per Ende Oktober 2023 aus dem Mietobjekt ausgezogen. Zum ersten, vom Vermieter organisierten Besichtigungstermin für mögliche Folgemieter am 1. November 2023 sei die Mieterin nicht erschienen. Es treffe nicht zu, dass sie an diesem Tag ausgesperrt worden sei. Am 11. November 2023 habe dann eine Besichtigung stattgefunden. Bis zum 30. November 2023 habe die Mieterin jederzeit Zugang zur Wohnung gehabt, das Schloss sei erst am 30. November 2023 ausgewechselt

worden. Da kein Nachmieter gefunden worden sei, hafte die Mieterin bis zum 30. November 2023 für den Mietzins.

Die Vorinstanz kam zusammenfassend zum Schluss, die Mieterin habe das Mietobjekt nicht vorzeitig zurückgegeben. Aus den beiden vom Vermieter eingereichten E-Mails der Mieterin vom 22. resp. 29. Oktober 2023 könne weder eine vorbehaltlose Rückgabe der Sache noch die Ankündigung einer solchen abgeleitet werden. Im Gegenteil habe die Mieterin darin ihren Wunsch betont, im Besitz der Schlüssel zu bleiben und damit die Herrschaft über die Mietsache nicht aus der Hand zu geben, es sei denn, der Vermieter stimme einer früheren Vertragsauflösung zu. Diese Haltung habe sie durch ihre Bereitschaft, den November-Mietzins zu bezahlen, unterstrichen. Was die Besichtigungstermine betreffe, so habe die Mieterin im erwähnten E-Mail vom 29. Oktober 2023 informiert, am 4. und am 11. November 2023 gehe es ihr nicht, da sie dann an einem Bundesligaspiel resp. im Urlaub sei. Da sich in der späteren Korrespondenz der Parteien kein anderslautender Hinweis mehr finde und der Vermieter die Angaben der Mieterin bezüglich Fussballspiel bzw. Ferien nicht bestritten habe, sei davon auszugehen, dass die Termine vom 4. und 11. November 2023 nicht stattgefunden hätten. Entgegen dem Vermieter bleibe somit nur noch der 1. November 2023 als Besichtigungstermin übrig, was es plausibel mache, dass die Mieterin sich an diesem Datum in der Wohnung eingefunden habe. Die Darstellung des Vermieters zur Auswechslung des Schlosses leide sodann an unüberbrückbaren Widersprüchen. Es lägen verschiedene Rechnungen und Quittungen vom 8. resp. 25. November 2023 vor. Gemäss dem Vermieter handle es sich um Belege für ein neues Schloss für das Zimmer der Mieterin, die trotz Auszuges aus der Wohnung den Schlüssel nicht zurückgegeben habe, für Duplikate für den Waschraum- und den Briefkastenschlüssel sowie für Arbeiten für das Wechseln dreier Schlösser – welche und wann bleibe unklar. Der Vermieter habe dazu keine befriedigende Erklärung abzugeben vermögen. Kein vernünftiger Vermieter gebe Arbeiten in Auftrag und bezahle sie, wenn er nicht sicher sein könne, dass diese Arbeiten überhaupt nötig würden, weil der Kündigungstermin noch gar nicht verstrichen oder unklar sei, ob die Mieterin die Sache korrekt zurückgeben werde oder nicht. Daraus könne nur der Schluss gezogen werden, dass der Vermieter vor dem Kündi-

gungstermin zum Auswechseln u.a. des Schlosses an der Wohnungstür geschritten sei. Wann dies genau geschehen sei, sei zwar unklar, aber nach dem 1. November 2023 könne es nicht gewesen sein, zumal die Mieterin nur den ersten der drei Besichtigungstermine am 1. November 2023 zugesagt habe. Das zur versuchten Türöffnung am 2. November 2023 eingereichte Video sei zwar nicht mit einem tauglichen Datumsstempel versehen. Nach allem Gesagten bestünden jedoch keine vernünftigen Zweifel an der Authentizität der Aufnahme. Die Angaben des Vermieters im nicht verlesenen Teil seiner Plädoyernotizen würden geradezu eine gewisse Bestätigung dafür liefern. Einerseits werde darin impliziert, dass es am 1. November 2023 einen Vorfall gegeben habe, und andererseits werde bestätigt, dass die Mieterin die Wohnung nicht mehr ohne Zustimmung des Vermieters habe betreten können, zumal sie den Zugang habe verlangen müssen. Der Vermieter habe seinerzeit auch ein Motiv für sein vertragswidriges Verhalten gehabt, habe er doch damals den Umzug der Mieterin in eine neue Wohnung mit einer vermeintlichen Pflicht verknüpft, ihm die Schlüssel zurückzugeben. Nur vor diesem Hintergrund erhalte die voreilige Schlossauswechslung vor dem Kündigungstermin eine gewisse Logik. Abgesehen vom Zimmerschlüssel, den die Mieterin unbestrittenermassen am 15. November 2023 zurückgegeben habe, habe sie übrigens die restlichen drei Schlüssel anfangs Dezember 2023 zurückgeschickt, der Vermieter habe sie jedoch bei der Post nicht abgeholt. Zusammenfassend sei der verwehrte Zugang zum Mietobjekt ab 1. November 2023 erstellt, und die Mietsache habe sich im letzten Monat der Mietzeit als unbenutzbar erwiesen, so dass der Mieterin gestützt auf Art. 259d OR ein Minderungsanspruch im Umfang von 100% des Mietzinses zustehe (act. 6 E. 4.2).

8.4.2. Der Vermieter macht dazu in der Beschwerde geltend, die Mieterin habe die Wohnung bis zum Kündigungstermin genutzt. Sie habe zuvor Besichtigungstermine akzeptiert und auch zugesichert, den November-Mietzins zu bezahlen. Schliesslich habe die Mieterin die Zimmerschlüssel erst am 15. November 2023 zurückgegeben, den Schlüssel für den Haupteingang der Wohnung sowie für den Briefkasten und den Waschraum habe sie bis heute nicht zurückgegeben. Dieses Verhalten der Mieterin habe die rechtzeitige Übergabe des Zimmers an andere

Mieter verhindert. Er habe deswegen Strafanzeige gegen die Mieterin erhoben (act. 2 S. 16 f.).

8.4.3. Mit den detaillierten vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich der Vermieter in seiner Beschwerde nicht im Geringsten auseinander. Er wiederholt lediglich seine bereits vor der Vorinstanz vertretenen Standpunkte, zeigt aber nicht auf, inwiefern die Vorinstanz die Beweise und Ausführungen der Parteien dazu falsch gewürdigt haben solle. Dass die Mieterin in Aussicht stellte, den Mietzins für November zu bezahlen (und dann auch tatsächlich bezahlte, vgl. act. 7/3/9), den Zimmerschlüssel am 15. November 2023 retournierte und – zumindest einen – Besichtigungstermin akzeptierte, ist unbestritten. Der Vermieter zeigt abgesehen von einer bloss pauschalen Behauptung nicht auf, weshalb genau die Vorinstanz nicht darauf hätte schliessen dürfen, die Mietsache sei nicht vorzeitig zurückgegeben worden und die Mieterin sei von der Nutzung der Mietsache im November 2023 ausgeschlossen gewesen. Dass die Mieterin die Schlüssel für die Wohnung selbst, den Briefkasten und den Waschraum nicht zurückgegeben hat, trifft nicht zu. Sie hat versucht, diese dem Vermieter nach Ende des Vertragsverhältnisses am 4. Dezember 2023 (eingeschrieben) zurückzuschicken, dieser nahm sie jedoch nicht an, was er sogar anerkennt (vgl. Prot. VI S. 43 und 51; act. 7/40 und act. 7/41 sowie act. 7/38 S. 10). Lediglich am Rande sei angemerkt, dass eine Rückgabe der Schlüssel angesichts des Umstandes, dass die Schlösser ausgetauscht wurden, ohnehin als obsolet erscheint und ein Beharren darauf fast schon als rechtsmissbräuchlich. Die Beschwerde ist nach dem Gesagten auch in Bezug auf die Rückzahlung des Mietzinses für November 2023 abzuweisen, soweit darauf angesichts der ungenügenden Beschwerdebegründung überhaupt einzutreten ist.

## 9. Widerklage

9.1. Zur Widerklage hielt die Vorinstanz fest, die Forderungen von total Fr. 2'777.40, die der Vermieter der Mieterin entgegen halten wolle, seien alle offensichtlich unbegründet. Zur Unzulässigkeit der Verrechnung von Gegenforderungen mit einem nicht gesetzeskonform hinterlegten Depot könne auf die bereits gemachten Erwägungen verwiesen werden. Weiter falle bei allen Gegenforderungen auf, dass der Vermieter eine Zessionserklärung zugunsten der von ihm beherrschten D.\_\_\_\_\_ GmbH eingereicht habe. Diese liege jedoch nur in einer nicht unterzeichneten Version vor, weshalb dem Vermieter die Aktivlegitimation nicht abzusprechen sei, sondern vielmehr gestützt auf Art. 165 Abs. 1 OR von der Nichtigkeit der Abtretung auszugehen sei. Zu den einzelnen Forderungen seien folgende Überlegungen anzustellen: Bei der von der Serafe erhobenen Abgabe für Radio- und Fernsehen bestehe grundsätzlich eine Solidarhaftung sämtlicher volljähriger Personen in einem Haushalt. Es sei möglich, Regressansprüche zum Thema einer Verrechnung und Widerklage zu machen, jedenfalls soweit kein Verrechnungsausschluss nach Art. 125 OR bestehe. Allerdings setze ein Regressanspruch voraus, dass der Gläubiger mehr als seinen Anteil geleistet habe (Art. 148 Abs. 2 OR). Der Vermieter habe aber (noch) nicht mehr als seinen Anteil bezahlt, weshalb er (noch) über keinen Regressanspruch verfüge. Die präsentierte Serafe-Rechnung betreffe überdies zum ganz überwiegenden Teil eine Periode, während der die Parteien nicht mehr im gleichen Haushalt gelebt hätten. Was die angeblichen Reinigungskosten betreffe, so sei nicht ersichtlich, dass die vom Vermieter zum Nachweis der Endreinigung eingereichte Rechnung tatsächlich diese betreffen würde. Betreffend die periodische (monatliche) Reinigung sei nicht mit Beweismitteln unterlegt, dass die Mieterin nicht geputzt haben solle, solange sie in der Wohnung gelebt habe. Vor allem aber liege keine genügende Mängelrüge vor, denn das Rückgabeprotokoll sei von der Mieterin nicht unterzeichnet und ihr unbestritten erstmals im Gerichtsverfahren vorgelegt worden. Die Schlussrechnung vom 1. Dezember 2023 enthalte zwar einen Hinweis betreffend mangelhafte resp. fehlende Reinigung, doch sei dieser nicht weiter spezifiziert und taue nicht als Mängelrüge nach Art. 267a OR. Der Vermieter habe der Mieterin zudem wie dargelegt ab dem 1. November 2023 den Zutritt zur Wohnung verwehrt, weshalb

er es selber zu verantworten habe, dass keine Endreinigung und auch keine periodische Reinigung durch die Mieterin mehr erfolgen können. Soweit der Vermieter die Mieterin zur Tragung von Kosten für den Ersatz von Schlössern oder Schlüsseln anhalten lassen wolle, stehe dem nicht nur entgegen, dass er eigenmächtig und vertragswidrig vor dem Ende des Mietverhältnisses zur Auswechslung geschritten sei. Selbst nach seinen eigenen Angaben treffe es darüber hinaus nicht zu, dass die Mieterin ihm am Ende des Mietverhältnisses die Schlüssel nicht zurückgegeben habe (act. 6 E. 4.3).

9.2. In der Beschwerde spricht der Vermieter davon, es sei ihm durch das unrechtmässige Verhalten der Mieterin ein Schaden in der Höhe von Fr. 6'327.40 entstanden (act. 2 S. 4). Den vorinstanzlichen Erwägungen hält der Vermieter entgegen, die Widerklage basiere auf nachgewiesenen, detailliert aufgeführten Kosten. Dazu würden unter anderem Reinigungskosten, Kosten für die Anfertigung neuer Schlüssel und unbeglichene Nebenkosten gehören. Die Verrechnung dieser Kosten sei zulässig, da seine Ansprüche direkt aus dem Mietverhältnis resultieren und damit in direktem Zusammenhang mit der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien stehen würden. Sinngemäss bringt der Vermieter sodann vor, er habe die Widerklage bzw. deren Begründung und die dazugehörigen Beweismittel mehrfach ins Verfahren eingebracht, diese seien jedoch von der Vorinstanz nicht beachtet worden (act. 2 S. 17 f.).

9.3. Die von der Vorinstanz behandelte Widerklage, welche sich auf die Anträge des Vermieters im verlesenen Teil seines Plädoyers stützt, beläuft sich auf einen Gesamtbetrag von Fr. 2'777.40 und setzte sich aus folgenden einzelnen Positionen zusammen: Fr. 355.– für Serafe-Kosten, Fr. 800.– für Umzugsreinigungskosten, Fr. 248.– für das viermalige Reinigen der gesamten Räume, Fr. 31.90 für das Kopieren des Briefkastenschlüssels, Fr. 20.50 für das Kopieren des Waschrumschlüssels und Fr. 1'350.– für einen dreimaligen Schlosswechsel am 30. November 2023 (act. 7/38 S. 28). Soweit der Vermieter in seiner Beschwerde nun die Erstattung höherer oder weiterer Kosten verlangt – beispielsweise Ersatz für angeblich unbeglichene Nebenkosten – handelt es sich um neue, erstmals im Beschwerdeverfahren gestellte Anträge. Daran ändert nichts, dass der Vermieter im nicht verlesenen Teil seines Plädoyers weitere Forderungen gestellt und nach Ab-

zug der Mietkaution Fr. 6'327.40 verlangt hatte (vgl. act. 7/38 S. 26 ff., insb. S. 30). Da die Vorinstanz anlässlich der Verhandlung dem Wunsch des Vermieters, seine Plädoyernotizen seien von den Anwesenden im Rahmen einer Unterbrechung der Hauptverhandlung zu lesen und das Gericht solle sie hernach als verlesen taxieren, nicht nachkam (vgl. Prot. VI S. 10 f.), gelten die im letztlich als Folge des unberechtigten Verlassens der Verhandlung vom 30. Oktober 2024 nicht verlesenen Teil des Plädoyers enthaltenen Ausführungen und Anträge androhungsgemäss als nicht erfolgt (vgl. dazu E. 8.1). Sie wurden daher von der Vorinstanz zu Recht nicht behandelt. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO nicht zulässig, sodass auf die über Fr. 2'777.40 hinausgehenden Anträge des Vermieters nicht einzutreten ist.

9.4. In Bezug auf die eigentliche Widerklage, wie sie von der Vorinstanz behandelt wurde, gehen die Ausführungen des Vermieters in seiner Beschwerde nicht über pauschale Aussagen hinaus. Weder zu den von der Vorinstanz erörterten Grundsätzen betreffend die Zession noch zu den einzelnen Kosten bringt der Vermieter konkrete Kritik vor, was die Vorinstanz im Einzelnen falsch gemacht haben soll. Auf die detaillierten Erwägungen der Vorinstanz geht er mit keinem Wort ein, sondern er beschränkt sich auf die Aussage, er habe im erstinstanzlichen Verfahren alles genau erklärt. Das reicht nicht. Es fehlt damit an einer Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid und damit an einer genügenden Beschwerdebeurteilung.

9.5. Ob eine Verrechnung theoretisch möglich wäre, ist unter diesen Umständen nicht mehr von Belang. Lediglich der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang erneut festzuhalten, dass eine Verrechnung von Forderungen des Vermieters mit dem nicht gesetzeskonform hinterlegten Depot nicht zulässig wäre (vgl. E. 8.3.4).

9.6. Inwiefern die Vorinstanz die Widerklage, deren Begründung oder die dazu offerierten Beweise nicht beachtet haben soll, ist schliesslich nicht ersichtlich. Sofern der Vermieter dabei auf die im nicht verlesenen Teil seines Plädoyers enthaltenen Darstellungen anspielt, so wurde bereits dargelegt, weshalb die Vorinstanz diese zu Recht nicht behandelte (vgl. E. 9.3). Dass weitere Teile der Widerklage

nicht behandelt worden wären, kann den Akten nicht entnommen werden. Zusammenfassend wies die Vorinstanz die Widerklage des Vermieters zu Recht ab. Entsprechend ist die Beschwerde dagegen abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

#### 10. Löschung der Betreuung Nr. 2

In der Ergänzung seiner Beschwerde vom 24. Januar 2025 beantragt der Vermieter die Löschung der Betreuung Nr. 2, weil diese aufgrund eines nicht rechtskräftigen Urteils eingeleitet worden und folglich missbräuchlich sei (act. 8 S. 4). Es handelt sich dabei jedoch um einen neuen, erstmals im Beschwerdeverfahren gestellten Antrag, welcher gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO nicht zulässig ist. Entsprechend ist darauf ohne Weiteres nicht einzutreten.

#### 11. Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens

11.1. Die Vorinstanz auferlegte dem Vermieter zufolge des Verfahrensausgangs die Gerichtsgebühren von Fr. 800.– und verpflichtete ihn, der Mieterin eine Parteientschädigung von Fr. 1'015.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (act. 6 E. 6 und Dispositiv-Ziffern 5 bis 7).

11.2. Der Vermieter beschwert sich darüber, dass ihm die Verfahrenskosten ohne angemessene Grundlage auferlegt worden seien (act. 2 S. 50). Er ist der Ansicht, dass die Kosten gestützt auf das Verursacherprinzip der Mieterin aufzuerlegen seien, zumal sie bzw. ihr Verhalten das Verfahren und die Verfahrenskosten verursacht hätten (act. 2 S. 4 und 5). Auch solle die Mieterin ihn, den Vermieter, für die ihm entstandenen Unannehmlichkeiten und seinen Aufwand entschädigen (act. 2 S. 5). Weiter bringt er vor, er sei nur unterlegen, weil die Verfahrensführung des Gerichts seine Verteidigungsmöglichkeiten beeinträchtigt habe. Er beantrage eine Reduktion der Kostenlast, basierend auf den Umständen des Verfahrens und möglichen Verfahrensfehlern (act. 2 S. 49).

11.3. Die Vorinstanz auferlegte die Kosten, also Gerichtsgebühren und Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), in Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO korrekt dem im erstinstanzlichen Verfahren unterliegenden Vermieter. Davon, dass keine

angemessene Grundlage vorhanden gewesen wäre, kann folglich keine Rede sein. Auch kommt das Verursacherprinzip im Anwendungsbereich von Art. 106 ZPO nicht zur Anwendung; ohnehin würde es im konkreten Fall aber auch nicht dazu führen, dass der Mieterin die Verfahrenskosten aufzuerlegen gewesen wären. Dass die Mieterin den Vermieter für Aufwand und Unannehmlichkeiten entschädigen müsste, ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich. Geradezu haltlos ist schliesslich die Behauptung, dass die Vorinstanz das Unterliegen des Vermieters verursacht habe. Für eine Reduktion der Gebühren besteht folglich kein Raum.

## 12. Fazit

Zusammenfassend sind sämtliche Anträge des Vermieters in seiner Beschwerde abzuweisen, sofern darauf überhaupt einzutreten ist.

## 13. Unentgeltliche Rechtspflege, Kosten- und Entschädigungsfolgen

13.1. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens, welche in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG gestützt auf einen – zur Bestimmung der Prozesskosten relevanten – Streitwert von Fr. 10'077.40 (Fr. 3'750.– + Fr. 6'327.40; Art. 94 Abs. 2 ZPO) auf Fr. 1'200.– festzusetzen sind, dem unterliegenden Vermieter aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

13.2. Parteienentschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Vermieter nicht aufgrund seines Unterliegens und der Mieterin nicht mangels relevanter Umtrieben im vorliegenden Verfahren, die zu entschädigen wären.

13.3. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege inklusive Bestellung von E.\_\_\_\_\_ als unentgeltlicher Rechtsbeistand (act. 2 S. 3, 5 und 51) ist abzuweisen, da die Position des Vermieters im Beschwerdeverfahren als aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO).

### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel resp. von Kopien von act. 2, act. 3, act. 5/1-270, act. 8 und act. 9/1-7, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

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

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

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter 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

MLaw C. Funck

versandt am: