

ZPO 191 Abs. 2, ZPO 293 Abs. 2. Materielle Rechtskraft und Willensmängel beim gerichtlichen Vergleich. Auch ein Vergleich ist unter den Parteien in einem späteren Verfahren bindend, es wäre denn, dass der Erledigungsentcheid auf dem Rechtsmittelweg aufgehoben worden wäre.

Gegen die Rechtsöffnung für Mietzins-Forderungen erhob der Betriebene Aberkennungsklage mit der Begründung, er habe mit erheblichen Gegenforderungen verrechnet.

"3. (...). Seine Verrechnungsforderung begründet der Kläger mit einem schlechten Zustand der Mietsache bei Mietbeginn, was er mit einer ausführlichen Mängelliste vom 2. November 1999 und mit zahlreichen Fotografien belegt. Um das "stinkende, sich in einem absolut desolaten Zustand befindliche" Haus bewohnbar machen zu können, hätten er und seine Lebenspartnerin je mindestens 250 Stunden Arbeit aufwenden (was er mit Fr. 30'000.-- bewertet) und Material zur Behebung der Mängel von Fr. 52'890.30 kaufen müssen. Der mangelhafte Zustand des Hauses rechtfertige auch eine Reduktion des Mietzinses um Fr. 1'500.-- gegenüber den vertraglichen Fr. 5'500.-- pro Monat, und das mache für die Zeit vom 1. Oktober 1999 bis Ende 2001 Fr. 40'500.-- aus. Nach Abzug von Fr. 14'000.--, welche der Kläger im Einverständnis mit dem Beklagten bereits mit einer Schuld für Mietzinsen aus der Zeit von Juli 2000 bis Juni 2001 verrechnete, ergibt sich die Verrechnungsforderung von rund Fr. 109'400.--.

Bereits in den Jahren 2000/2001 waren Schlichtungsstelle und Mietgericht mit einem Verfahren der Parteien befasst. Der Anlass dafür war die Kündigung des Beklagten gegenüber dem Kläger per 30. September 2000. Das Rechtsbegehren in jenem Verfahren lautete (nur) auf Erstreckung des Mietverhältnisses. Hingegen diskutierten die Parteien bereits damals den Zustand der Mietsache, die vom Kläger im heutigen Verfahren wiederum angerufene Mängelliste vom 2. November 1999 und die Aufwendungen des Klägers zur Verbesserung des Zustandes des Hauses. In einer Vereinbarung vom 22. Juni / 6. Juli 2001 setzten sie den Ersatzanspruch des Mieters für Reparaturen und Investitionen auf Fr. 14'000.--

fest. Der Mieter anerkannte ausstehende Mietzinsen von insgesamt Fr. 66'000.--, und die beiden Beträge wurden verrechnet. Für die Zukunft anerkannte der Mieter ausdrücklich den Zins gemäss Mietvertrag. (...) Damit haben sich die Parteien über die heute als Verrechnungsposten streitigen Punkte bereits geeinigt, und der Kläger hat einer Abgeltung von pauschal Fr. 14'000.-- für Mängel der Mietsache zugestimmt (und diese Fr. 14'000.-- hat er in der Berechnung seiner Gegenforderung berücksichtigt). Darauf kann er nur zurückkommen, wenn die Vereinbarung ungültig ist, und das macht er geltend: der Anwalt des Beklagten habe ihn zur Unterzeichnung der Vereinbarung genötigt, einerseits mit "massivstem entwürdigenden Anschreien", andererseits mit der Drohung, er würde gegen ihn Strafanzeige einreichen und dafür sorgen, dass er ins Gefängnis komme. Mit Recht hat das Mietgericht diesen Standpunkt kritisch beurteilt. Dass der Kläger sich (im Beisein seines damaligen Anwaltes) von "massivstem entwürdigenden Anschreien" durch den Gegenanwalt und von einer pauschalen und nicht konkretisierten Drohung mit einer Strafanzeige so habe einschüchtern lassen, dass er einen Vergleich unterzeichnete, den er sonst nicht abgeschlossen hätte, ist wirklich schwer zu glauben. Gleichwohl müsste näher geprüft werden, ob der Einwand des Klägers allein aufgrund der Akten und ohne Beweiserhebungen verworfen werden dürfte. Das kann freilich offen bleiben: Wie schon das Mietgericht ausführt, handelt es sich bei der Vereinbarung nicht um einen gewöhnlichen Vertrag, welcher nach den Regeln der Art. 23 ff. OR wegen Willensmängeln angefochten werden kann. Die Vereinbarung wurde im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens geschlossen (Abschreibungsverfügung des Mietgerichtspräsidenten vom 13. Juli 2001 mit Wiedergabe der ganzen Vereinbarung im Dispositiv) und wurde damit zum gerichtlichen Vergleich. Ein solcher kann nicht nur die konkret streitige Materie, sondern auch ausserhalb des Prozesses liegende Streitfragen regeln: Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur Zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 1997, N. 18 zu § 188 ZPO; Art. 73 Abs. 2 BZP. Er kann nur auf dem Rechtsmittelweg angefochten werden, sei es durch einen Rekurs gegen den Erledigungsentscheid, sei es später durch Revision (§ 293 Abs. 2 ZPO). Das verkürzt zwar die Anfechtungsfrist empfindlich, nämlich auf 90 Tage gemäss § 295 ZPO, gegenüber der Jahresfrist von Art. 31 OR, doch ist das bundesrechtlich zu-

lässig (dazu ausführlich BGE 110 II 44 ff., besonders S. 49; der bundesrätliche Entwurf für eine schweizerische Zivilprozessordnung sieht nun genau diese Lösung vor: Art. 326 Abs. 1 lit. c E/CH-ZPO). Da der Vergleich der Parteien über die Ansprüche des Klägers aus Mängeln der Mietsache seinerzeit in den Abschreibungsentscheid des Mietgerichtes aufgenommen wurde, erwuchs die damit getroffene Regelung in materielle Rechtskraft, nicht anders als wenn ein Gericht über diese Fragen geurteilt hätte (§ 191 Abs. 2 ZPO). In jedem späteren Prozess zwischen den Parteien, damit auch im heutigen Verfahren, ist die Regelung bindend (§ 191 Abs. 1 ZPO). Dass er gegen den Abschreibungsentscheid vom 13. Juli 2001 ein Rechtsmittel eingelegt habe, namentlich die Revision, macht der Kläger nicht geltend. Er ist daher mit dem Einwand ausgeschlossen, es stehe ihm als Folge der Mängel der Mietsache eine höhere Forderung zu als sie der seinerzeitige Vergleich festlegte.

Damit bleibt es dabei, dass die Forderung des Beklagten ausgewiesen ist, und die Aberkennungsklage ist abzuweisen."

Obergericht, II. Zivilkammer
Beschluss vom 5. März 2007
NG060018