

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD230003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 6. Juni 2023

in Sachen

A. _____,

Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____,

gegen

B. _____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____,

betreffend

Revisionsgesuch betreffend Vergleich / Abschreibungsentscheid im Verfahren MJ210044-L (Beschluss des Mietgerichtes vom 24. Februar 2022)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich vom 16. Januar 2023 resp. Berichtigung vom 8. Februar 2023 (BR230001)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Mit Mietvertrag für gewerblich genutzte Räumlichkeiten vom 30. September 2016 vermietete C._____ sel., der verstorbene Ehemann von B._____ (Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin), der D._____ AG das Mietobjekt (1. Untergeschoss [Kühlraum und Lager-/Kellerräume], Erdgeschoss [Bar und 2 Toiletten] und 1. Obergeschoss [Bar und 2 Toiletten]) in der Liegenschaft an der E._____ -Strasse 1 in ... Zürich (vgl. act. 6/33 I./Ziff. 1 i.V.m. act. 6/33 Beilage 1 S. 1).

Mit Untermietverträgen vom 7. Januar 2019 und 28. Juni 2019 schlossen die D._____ AG und die Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Untermietverträge betreffend die Mietobjekte F._____ (E._____ -Strasse 1, ... Zürich, UG / EG / 1. OG / inkl.) und EG Küche (E._____ -Strasse 1, ... Zürich) mit Mietbeginn am 1. Februar 2019 (vgl. act. 6/33 I./Ziff. 2 i.V.m. act. 6/33 Beilage 2 und 3).

Mit Formular vom 10. Juli 2020 wurden zuerst die Untermietverhältnisse mit der Beschwerdeführerin wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR per 31. August 2020 gekündigt (act. 1 Rz. 14 i.V.m. act. 3/9). Sodann kündigte die Beschwerdegegnerin das Hauptmietverhältnis mit Formular vom 21. August 2020 gegenüber der D._____ AG wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d Abs. 2 OR per 30. September 2020 (vgl. act. 6/33 I./Ziff. 3; act. 3/10).

1.2 In der Folge kam es zu einem Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Geschäfts-Nr. ER200183). Das Einzelgericht Audienz trat auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 9. April 2021 nicht ein und die Kammer wies die dagegen erhobene Berufung ab (vgl. act. 1 Rz. 18 und OGer ZH LF210028 vom 28. Juni 2021, E. 1.2). Eine Beschwerde an das Bundesgericht wurde nicht erhoben.

1.3 Am 4. Juni 2021 reichte die Beschwerdeführerin beim Kollegialgericht des Mietgerichtes Zürich eine Klage und die ihr am 5. Mai 2021 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 28. April 2021 ein (act. 6/1, 6/5 und 6/6/26). Das Verfahren wurde von der Vorinstanz unter der Geschäftsnummer

MJ210044-L geführt. Dabei stellte die Beschwerdeführerin die folgenden Anträge (act. 6/1 S. 2):

- "1. Es sei die Nichtigkeit oder aber Unwirksamkeit der von der Beklagten gegenüber D._____ AG, G._____ 2 [Strasse], ... Zürich, angeblich per 30. September 2020 ausgesprochenen Kündigung betreffend das Mietobjekt "F._____" (UG/EG/1. OG), E._____-Strasse 1, ... Zürich, festzustellen, eventualiter sei diese Kündigung für missbräuchlich zu erklären.
2. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Beklagten und D._____ AG, G._____ 2, ... Zürich, betreffend das Mietobjekt "F._____" (UG/EG/1. OG), E._____-Strasse 1, ... Zürich, zwischen der Beklagten und der Klägerin fortgesetzt wird.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

1.4 Im Laufe des Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerin als damalige Beklagte mit Eingabe vom 11. Februar 2022 (act. 6/32) den zwischen ihr und der Beschwerdeführerin am 8./9./10. Februar 2022 geschlossenen Vergleich (act. 6/33) ein. Dieser lautet wie folgt:

"I. PRÄAMBEL

1. Mit Mietvertrag für gewerbliche genutzte Räumlichkeiten vom 30. September 2016 vermietete C._____ sel. - es handelt sich um den Rechtsvorgänger von B._____ - D._____ AG das Mietobjekt gemäss Beilage 1 (integrierter Bestandteil) zu dieser Vereinbarung.
2. Mit Untermietverträgen vom 7. Januar 2019 und 28. Juni 2019 schlossen A._____ und D._____ AG zwei die Mietobjekte gemäss den Beilagen 2 und 3 (integrierte Bestandteile dieser Vereinbarung) betreffende Untermietverträge ab.
3. Mit Datum vom 21. August 2020 sprach B._____ gegenüber D._____ AG die Kündigung i.S.v. Art. 257d Abs. 2 OR per 30. September 2020 aus.
4. Mit Klage vom 4. Juni 2021 gelangte A._____ an das Mietgericht am Bezirksgericht Zürich (MJ210044-L) und beantragte das Folgende:

" 1. Es sei die Nichtigkeit oder aber Unwirksamkeit der von der Beklagten gegenüber D._____ AG, G._____ 2, ... Zürich, angeblich per 30. September 2020 ausgesprochenen Kündigung betreffend das Mietobjekt "F._____" (UG/EG/1. OG), E._____-Strasse 1, ... Zürich, festzustellen, eventualiter sei diese Kündigung für missbräuchlich zu erklären.

2. *Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Beklagten und D._____ AG, G._____ 2, ... Zürich, betreffend das Mietobjekt "F._____ (UG/EG/1. OG), E._____ - Strasse 1, ... Zürich, zwischen der Beklagten und der Klägerin fortgesetzt wird.*
 3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."*
5. Im Nachgang zur vorgenannten Klageeinreichung einigten sich die Parteien im nachfolgenden Sinne.

II. VEREINBARUNGEN

1. A._____ und B._____ vereinbaren, auf der Basis der Beilagen Nrn. 2 und 3 (integrierte Bestandteile) das vormals mit D._____ AG bestandene Mietverhältnis betreffend die folgenden Mietobjekte bis 31. März 2023 (Befristung [unter Ausschluss einer Er-streckung]) weiterzuführen:
 - F._____, E._____ -Strasse 1, ... Zürich: UG/EG/1. OG;
 - E._____ -Strasse 1, ... Zürich: Küche im EG
2. A._____ und B._____ vereinbaren, dass die beiden Mietverträge gemäss den Beilagen 1 und 2 vereint werden und fortan zwischen den vorgenannten nur ein integrales, die vorgenannten Mietobjekte umfassendes Mietverhältnis besteht.
3. Die Parteien vereinbaren einen Bruttomietzins von Fr. 20'500.- /Mt., zahlbar jeweils monatlich im Voraus (massgeblich für die Fristeinhaltung ist das Datum der Einzahlung am Postschalter oder aber die Abbuchung vom Bankkonto von A._____ zugunsten von B._____).

Im vorgenannten Bruttomietzins sind alle Nebenkosten enthalten. Die die Mietobjekte betreffenden Stromrechnungen begleicht A._____ direkt und veranlasst, dass ihr die Rechnungen direkt zugestellt werden. Andernfalls hat A._____ die diesbezüglichen Rechnungen fristgerecht nach Vorlage derselben durch B._____ oder aber deren Verwaltung zu begleichen.
4. D._____ AG und A._____ erklären gegenseitig, aus den vormals zwischen ihnen bestandenen Untermietverhältnissen keine gegenseitigen Ansprüche mehr zu haben und per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche auseinandergesetzt zu sein.
5. A._____ erklärt gegenüber B._____, für das Jahr 2021 Bruttomietzinsen im Umfange von gesamthaft Fr. 30'750.- zu schulden. Die vorgenannten Mietzinsausstände sind wie folgt zu tilgen (Ratenzahlungsvereinbarung):
 - Fr. 6'150.- per 28. Februar 2022;

- Fr. 6'150.– per 31. März 2022;
- Fr. 6'150.– per 30. April 2022;
- Fr. 6'150.– per 31. Mai 2022;
- Fr. 6'150.– per 30. Juni 2022.

A._____ ist berechtigt, vorzeitig die sämtlichen Raten zu bezahlen (ganz oder teilweise). Kommt A._____ mit der Zahlung einer Rate in Verzug - massgeblich für die Fristeinholung ist das Datum der Einzahlung am Postschalter oder aber die Abbuchung vom Bankkonto von A._____ zugunsten von B._____ - wird die gesamte Restanz zur sofortigen Bezahlung fällig und A._____ fällt in Verzug.

A._____ und B._____ erklären, im Weiteren keine gegenseitigen Ansprüche (aus sämtlichen Rechtstiteln) betreffend die Zeit bis 31. Dezember 2021 zu haben (partielle per Saldo aller Ansprüche Erklärung).

6. Betreffend Bruttomietzins Januar 2022 vereinbaren B._____ und A._____, dass dieser dadurch getilgt wird, als dass die Vorgenannten dem Mietgericht am Bezirksgericht Zürich (MJ210044-L) beantragen, den von A._____ geleisteten Kostenvorschuss in dem Umfange an B._____ auszuführen, als dass der Kostenvorschuss die Gerichtskosten gemäss Abschreibungsentscheid übersteigt. Mit der Bezahlung dieser Restanz erklären sich B._____ und A._____ betreffend geschuldeten Bruttomietzins Januar 2022 (exkl. Stromkosten) für auseinandergesetzt.
7. Betreffend die Mietzinszahlung Februar 2022 vereinbaren die Parteien die Zahlungspflicht in Abweichung zu Ziff. I.3 wie folgt (Ratenzahlungsvereinbarung):
 - Fr. 10'250.– per 7 Februar 2022;
 - Fr. 10'250.– per 14. Februar 2022.

A._____ ist berechtigt, vorzeitig die vorgenannten Raten zu bezahlen (ganz oder teilweise). Kommt A._____ mit der Zahlung einer Rate in Verzug - massgeblich für die Fristeinholung ist das Datum der Einzahlung am Postschalter oder aber die Abbuchung vom Bankkonto von A._____ zugunsten von B._____ - wird die gesamte Restanz zur sofortigen Bezahlung fällig und A._____ fällt in Verzug.

8. Für sämtliche von A._____ zu Gunsten von B._____ zu leistenden Zahlungen ist folgende Zahlungsverbindung zu verwenden: IBAN CH3, lautend auf B._____, H._____ AG [Bank], Kontonummer 4.
9. Kommt A._____ mit der Zahlung der vorgenannten, gegenüber B._____ geschuldeten Raten oder Mietzinse in Verzug, fällt die vorliegende Vereinbarung und damit das zwischen B._____ und

A._____ bis 31. März 2023 bestehende Mietverhältnis ohne weiteres sowie unwiderruflich dahin und A._____ ist verpflichtet, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und gereinigt an B._____ zu übergeben. Das Mietobjekt inkl. geschlossener Hofanteil ist vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben.

10. B._____ und A._____ vereinbaren den Ausschluss jeglicher Erstreckung durch A._____ und Letztere anerkennt, dass B._____ das Mietobjekt nach Auszug vollumfänglich sanieren oder aber neu erstellen möchte. A._____ sind die Wirkung und Folgen des Erstreckungsverzichts vollumfänglich bewusst. Das Mietobjekt inkl. geschlossener Hofanteil ist vollständig per Mietende geräumt und gereinigt zurückzugeben.
11. Hat A._____ durch behördliche, Covid-19-spezifische Anordnungen (auf kommunaler und/oder kantonaler Ebene sowie Bundesebene) den ...- und/oder ...-betrieb abends (ab 17.00 Uhr) einzustellen, vereinbaren die Parteien eine ab Datum der angeordneten Betriebseinstellung bis zur Aufhebung der behördlich angeordneten Betriebseinstellung resultierende Bruttomietzinsreduktion von 35%.
12. Die Parteien beantragen dem Mietgericht am Bezirksgericht Zürich, im derzeit sistierten Verfahren MJ210044-L zwischen A._____ und B._____, direkte Vollstreckungsmassnahmen im Dispositiv anzuordnen, wonach B._____ auf erstes Verlangen A._____ ab 1. April 2023 aus den vorgenannten Mietobjekten ausweisen lassen kann/darf, sollte A._____ diese nicht bis 31. März 2023 im vorgenannten Sinne räumen sowie gereinigt verlassen haben.
13. B._____ und A._____ vereinbaren, dass die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– im Verfahren MJ210044-L (Mietgericht am Bezirksgericht Zürich) von A._____ übernommen werden und mit dem von dieser geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen ist.

Sie beantragen dem genannten Mietgericht, die vorliegende Vereinbarung in den Abschreibungsentscheid aufzunehmen und direkte Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen. In diesem Sinne ist das vorgenannte Mietgerichtsverfahren abzuschreiben.
14. Die sämtlichen Parteien erklären, über den Inhalt der vorliegenden Vereinbarung absolutes Stillschweigen zu bewahren (Vertraulichkeitsklausel)."

1.5 Mit Beschluss vom 24. Februar 2022 (act. 6/34) schrieb die Vorinstanz – unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 4-5) – das Verfahren infolge Vergleichs ab (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1), verpflichtete die Beschwerdeführerin, das Mietobjekt (F._____, E._____-Strasse 1, ... Zürich: UG/EG/1. OG; E._____-Strasse 1, ... Zürich: Kü-

che im EG) per 31. März 2023 zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 2), und wies das Stadtmannamt Zürich ... an, die Ausweisung ab dem 1. April 2023 auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffer 3).

1.6 Mit elektronischer Eingabe vom 6. Januar 2023 stellte die Beschwerdeführerin ein Revisionsgesuch beim Kollegialgericht des Mietgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz), mit welchem sie zwar formell die Feststellung der Unverbindlichkeit der Vereinbarung vom 1. Februar 2022 (siehe act. 3/14), sinngemäss aber die Feststellung der Unverbindlichkeit der Vereinbarung vom 8./9./10. Februar 2022 (siehe act. 6/33 und auch act. 23 Rz. 6 f.), die Aufhebung des Zirkulationsbeschlusses vom 24. Februar 2022 bzw. die Aufschiebung des gerichtlichen Räumungsbeschlusses und die Fortführung des Verfahrens MJ210044-L verlangte (act. 1 bis act. 3/2-30).

1.7 Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Januar 2023 (act. 8 = act. 15A [Aktenexemplar] = act. 17/1) wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin infolge offensichtlicher Unbegründetheit bzw. Unzulässigkeit im Sinne von Art. 330 ZPO ab, ohne von der Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme dazu einzuholen (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1 i.V.m. a.a.O. E. 2.2). Sie setzte die Entscheidunggebühr auf Fr. 7'000.– fest, auferlegte der Beschwerdeführerin die Gerichtskosten und sprach der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zu (a.a.O., Dispositiv-Ziffern 2-4). Als Rechtsmittel belehrte sie die Berufung innert 30 Tagen (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffer 6).

1.8 Mit Zirkulationsbeschluss vom 8. Februar 2023 (act. 11) berichtigte die Vorinstanz diese Rechtsmittelbelehrung. Sie erwog, der Entscheid über das Revisionsgesuch sei nicht mit Berufung, sondern mit Beschwerde anfechtbar. Von den anwaltlichen Vertretern der Parteien könne erwartet werden, dass sie eine Grobkontrolle der Rechtsmittelbelehrung vornähmen und die entsprechenden Verfahrensbestimmungen summarisch überprüfen würden. Deshalb beginne die Rechtsmittelfrist ab Zustellung dieses Beschlusses mit dem berichtigten Dispositiv

nicht neu zulaufen, wobei darüber letztlich die Rechtsmittelinstanz zu befinden habe (vgl. a.a.O., S. 2).

1.9 Gegen den Zirkulationsbeschluss vom 16. Januar 2023 erhebt die Beschwerdeführerin mit elektronischer Eingabe vom 16. Februar 2023 (act. 16) Beschwerde mit folgenden Anträgen:

- "1. Es sei der Zirkulationsbeschluss des Mietgerichts Zürich vom 16. Januar 2023 aufzuheben und das Revisionsgesuch der Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin vom 5. Januar 2023 gutzuheissen.
2. Die Vergleichsvereinbarung der Parteien vom 1. Februar 2022 (sinngemäss: der Vergleich vom 8./9./10. Februar 2022) sei zufolge Grundlagenirrtums der Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin als unverbindlich aufzuheben.
3. Es sei demnach der Zirkulationsbeschluss des Mietgerichts Zürich vom 24. Februar 2022 aufzuheben.
4. Es sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Weiterführung des Verfahrens MJ210044.
5. Eventualiter sei der Zirkulationsbeschluss des Mietgerichts Zürich vom 16. Januar 2023 aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, die Vollstreckung des Zirkulationsbeschlusses des Mietgerichts Zürich vom 24. Februar 2022 sei vorsorglich aufzuschieben und das Stadtmannamt Zürich ... anzuweisen, die Ausweisung ab 1. April 2023 auf Verlangen der Revisionsbeklagten und Beschwerdegegnerin zu unterlassen."

1.10 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-13). Mit Verfügung vom 3. März 2023 (act. 19) wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung des Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren angesetzt. Gleichzeitig wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt und der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um die Beschwerde zu beantworten. Sie wurde weiter darauf hingewiesen, dass sie innert der Beschwerdeantwortfrist Einwendungen gegen den Aufschub der Vollstreckbarkeit erheben kann und darüber – gegebenenfalls – das Kollegium der Kammer entscheidet. Der Kostenvorschuss ist eingegangen (vgl. act. 21). Mit Eingabe vom 6. April 2023 erstattete die Beschwerdegegnerin fristgerecht (vgl. act. 19 i.V.m. act. 20/2) die Beschwerde-

antwort (act. 23) samt Beschwerdeantwortbeilagen (act. 25/1-19) mit folgenden Anträgen:

- "1. Die Beschwerde vom 16. Februar 2023 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Das Revisionsgesuch vom 5. Januar 2023 sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Der Beschwerde vom 16. Februar 2023 sei umgehend die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 7.7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin."

1.11 Die Doppel der Beschwerdeantwort (act. 23) und Beschwerdeantwortbeilagen (act. 25/1-19) wurden der Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme zugestellt mit dem Hinweis, damit sei der gesetzlich vorgesehene Schriftenwechsel abgeschlossen und die Sache befinde sich in Beratung (vgl. act. 26). Derselbe Hinweis erging an die Beschwerdegegnerin (vgl. act. 27). Weitere Eingaben sind nicht eingegangen. Mit dem vorliegenden Urteil in der Sache wird ein Entscheid der Kammer über die der Beschwerde erteilten aufschiebenden Wirkung obsolet. Das Verfahren ist spruchreif.

1.12 Im Rahmen der Entscheidbegründung ist zwar auf die durch die Parteien erhobenen Einwände einzugehen. Doch verpflichtet die Begründungspflicht das Gericht nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BGE 142 III 433 ff., E. 4.3.2 m.w.H.). Nachfolgend sind daher nur die wesentlichen Überlegungen darzulegen.

2. Prozessuales

2.1 Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (vgl. Art. 332 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Die Beschwerdefrist hängt von der Verfahrensart ab, welche dem ursprünglichen Urteil zugrunde lag (vgl. BGer 5A_366/2016 vom 11. November 2016, E. 6). Hier wurde

das Verfahren MJ210044-L durch den erwähnten Vergleich vom 8./9./10. Februar 2022 beendet, welcher die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides hat (vgl. Art. 241 ZPO). Jenes Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren geführt, weil es um den Kündigungsschutz im Zusammenhang mit einer Geschäftsraummiete ging (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Die Frist beträgt demnach 30 Tage (vgl. Art. 321 Abs. 2 e.c. ZPO). Unabhängig davon, ob diese Frist mit dem Zirkulationsbeschluss vom 8. Februar 2023 neu zu laufen begonnen hätte oder nicht – was offen bleiben kann –, wäre die Beschwerde vom 16. Februar 2023 rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 8 i.V.m. act. 9 i.V.m. act. 18/2).

2.2 Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

3. Materielles

3.1.1 Die Revision nach Art. 328 ff. ZPO bezweckt als ausserordentliches Rechtsmittel, Gerichtsentscheide, die in materielle Rechtskraft erwachsen sind und deswegen nicht durch andere Behelfe (wie Rechtsmittel, Abänderung oder Ergänzung des Entscheides, neue Klage) korrigiert werden können, unter gesetzlich umschriebenen Voraussetzungen (sog. Revisionsgründe) einer erneuten Prüfung durch das erkennende Gericht zuzuführen (vgl. BGE 138 III 382 ff., E. 3.2.1 m.w.H.). Eine Partei kann die Revision eines rechtskräftigen Entscheides namentlich verlangen, wenn geltend gemacht wird, der gerichtliche Vergleich sei unwirksam (vgl. Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, kann ein gerichtlicher Vergleich insbesondere dann unwirksam sein, wenn die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder eine Partei von einem Willensmangel betroffen ist (vgl. act. 15A E. 2.3).

Die Beschwerdeführerin machte bzw. macht geltend, der Vergleich vom 1. Februar 2022 (sinngemäss: der Vergleich vom 8./9./10. Februar 2022) sei unwirksam, weil sie bei dessen Abschluss einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR unterlegen sei (vgl. act. 1 Rz. 3, 63 und act. 16 Rz. 19).

Sie habe damals fälschlicherweise angenommen und annehmen dürfen, die gemieteten Räume im 1. Obergeschoss verfügten über eine taugliche (und funktionierende) Lüftung.

Macht eine Partei einen Irrtum i.S.v. Art. 23 f. OR geltend, hat das Gericht u.a. zu prüfen, ob dieser wesentlich nach Art. 24 OR ist und ob die Anrufung nicht gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 25 OR). Im Falle eines Grundlagenirrtums im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR setzt die Revision eines gerichtlichen Vergleichs insbesondere voraus, dass der Irrtum objektiv und subjektiv wesentlich ist. Der Irrtum ist subjektiv wesentlich, wenn der Sachverhalt, auf den sich die irri-ge Vorstellung bezieht, für den Erklärenden eine notwendige Grundlage im Sinne einer *conditio sine qua non* für seine Willensbildung war. Der Irrtum ist objektiv wesentlich, wenn der zugrunde gelegte Sachverhalt sich auch vom Standpunkt oder nach den Anforderungen des loyalen Geschäftsverkehrs als notwendige Grundlage des Vertrages darstellt (vgl. BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 24 N 20 ff.; KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. Aufl. 2021, Art. 328 N 5), mit anderen Worten sich der irrtümlich vorgestellte Sachverhalt als von solcher Wichtigkeit erweist, dass der Vertrag für den Erklärenden seinen Sinn verliert, weil der Sachverhalt nicht zutrifft (vgl. KUKO OR-BLUMER, 1. Aufl. 2014, Art. 24 N 14).

3.1.2 Das Revisionsgesuch ist gemäss Art. 329 Abs. 1 ZPO innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes schriftlich und begründet einzureichen. Bei der relativen Revisionsfrist gemäss Art. 329 ZPO handelt es sich um eine gesetzliche Verwirkungsfrist mit der Folge, dass Säumnis zum Rechtsverlust führt. Ein Revisionsgrund gilt als entdeckt, sobald sichere Kenntnis über die tatbestandlichen Elemente, die den Revisionsgrund konstituieren, besteht. Der Revisionskläger trägt für die Fristwahrung die Behauptungs- und Beweislast, insbesondere hat er den genauen Zeitpunkt des Entdeckens zu nennen und so weit als möglich zu belegen: Es gehört zu den formellen Anforderungen an die Begründung, dass im Revisionsgesuch die Einreichung innert der 90-tägigen Frist dargetan wird (vgl. BSK ZPO-HERZOG, 3. Aufl. 2017, Art. 329 N 2 ff.; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 329 N 4). Beim Revisionsgrund der unwirksamen Parteierklärung beginnt die

Frist ab Kenntnis des Irrtums (vgl. BK ZPO-STERCHI, a.a.O., Art. 329 N 14). Ist das Revisionsgesuch verspätet, kann darauf mangels Fristwahrung nicht eingetreten werden (vgl. BSK ZPO-HERZOG, a.a.O., Art. 329 N 3).

3.2.1 Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Revisionsfrist im Wesentlichen, aus der Darstellung der Beschwerdeführerin gehe hervor, dass die Frist für ein Revisionsgesuch spätestens am 23. November 2022 abgelaufen gewesen sei, weshalb das Revisionsgesuch vom 6. Januar 2023 verspätet sei (vgl. act. 15A E. 2.3.2). Die Beschwerdeführerin habe eingestandenermassen schon am 23. August 2022 gewusst, dass die Lüftung wegen gravierender Probleme nicht funktioniert habe, insbesondere weil der Zuluftkanal in der Hohldecke im ersten Obergeschoss des Mietobjektes mit Isolationsmaterial verstopft gewesen sei und weil die Zuleitungen zum ersten Obergeschoss zum Teil nicht mit den Hauptleitungen verbunden gewesen seien (vgl. a.a.O. mit Verweis auf act. 1 und die dort offerierten Beilagen act. 3/19 und 3/20). In der E-Mail vom 7. Oktober 2022 habe I._____, welcher von der Beschwerdeführerin mit der Untersuchung und Behebung des Mangels beauftragt worden sei, zwar angegeben, dass nicht wie zunächst vermutet, fehlerhafte Klappen für die Fehlfunktion verantwortlich seien; als wahre Ursache habe er aber auch in dieser Nachricht einzig abgeschnittene Lüftungsleitungen und mit Isolationsmaterial verstopfte Leitungen identifiziert, *Probleme, die bereits seit dem 19. bzw. 23. August 2022 bekannt gewesen seien* (vgl. a.a.O., E. 2.3.2 mit Verweis auf act. 3/22).

Inhaltlich seien die Ausführungen der Beschwerdeführerin schwer nachvollziehbar. Ausserdem erweise sich der Revisionsgrund als unsubstantiiert. Die Beschwerdeführerin habe es unterlassen aufzuzeigen, inwiefern sich ihre Situation gestützt auf die durch den Vergleich bereinigten bzw. aufgehobenen Verträge gegenüber der Situation nach Abschluss des Vergleichs verbessern würde. Dies hätte sie tun müssen, um dem Gericht die Beurteilung zu ermöglichen, ob der Irrtum über die nicht funktionierende Lüftung objektiv und subjektiv wesentlich sei (vgl. act. 15A E. 2.3.3).

3.2.2 Die Beschwerdeführerin hält in Bezug auf die Revisionsfrist im Wesentlichen entgegen, sie habe ihr Revisionsgesuch nicht auf den Umstand gestützt,

dass eine an sich funktionstaugliche Lüftung wegen nachträglicher Mängel nicht mehr funktioniert habe. Vielmehr habe sie geltend gemacht, dass die Lüftung wegen absichtlicher Ausserstandsetzung gar nie habe funktionieren können bzw. diese zum Gebrauch gänzlich untauglich gewesen sei bzw. eine Lüftung gefehlt habe (vgl. insb. act. 16 Rz. 14, 18, 24, 28, 34, 36 m.w.V.). Wie aus den ins Recht gelegten Dokumenten hervorgehe, hätten I._____ als auch weitere Fachpersonen bis mindestens 7. Oktober 2022 nach der tatsächlichen Ursache der nicht funktionierenden Lüftung gesucht. Der wahre Grund der nicht funktionierenden Lüftung sei erst nach Entfernen der Gipsverkleidung im ersten Obergeschoss an Wand und Decke ersichtlich gewesen, was der Beschwerdeführerin frühestens mit E-Mail von I._____ vom 7. Oktober 2022 zur Kenntnis gebracht worden sei. Entgegen der aktenwidrigen Feststellung der Vorinstanz habe I._____ ihr mit seiner E-Mail vom 23. August 2022 auch nicht mitgeteilt, dass der Zuluftkanal in der Hohldecke im ersten Obergeschoss mit Isolationsmaterial verstopft gewesen sei. Er habe darin zwar davon gesprochen, dass die Zuluftleitungen im ... [Bereich im F._____] "zum Teil nicht mit den Hauptleitungen verbunden" seien. Doch habe er erst mit E-Mail vom 7. Oktober 2022 mitgeteilt, dass die Leitungen für das erste Obergeschoss im Lüftungsschacht abgeschnitten und mit Isolationsmatten verstopft gewesen seien. Von abgeschnittenen Leitungen im Schacht sei zuvor – entgegen der Vorinstanz – nie die Rede gewesen (vgl. act. 16 Rz. 10-12 mit Verweis auf act. 1 Rz. 38 und act. 3/19-22). Ohnehin sei nicht entscheidend, dass die ihr von I._____ mit E-Mail vom 7. Oktober 2022 mitgeteilten "Probleme" bereits seit dem 19. bzw. 23. August 2022 bekannt gewesen seien. Vielmehr sei entscheidend, dass er ihr die tatsächlichen Ursachen der nicht funktionierenden Lüftung frühestens mit E-Mail vom 7. Oktober 2022 mitgeteilt habe. Bis zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme frühestens am 7. Oktober 2022 habe sie von einem Defekt einer ansonsten tauglichen Lüftung ausgehen dürfen, da aufgrund der Angaben von I._____ von nicht funktionierenden Klappen auszugehen gewesen sei. Die fristauslösende Entdeckung des Revisionsgrundes sei daher frühestens am 7. Oktober 2022 gewesen und das Revisionsgesuch rechtzeitig erfolgt (vgl. insb. act. 16 Rz. 14, 17 f.).

Die subjektive Wesentlichkeit ihres behaupteten Irrtums über die Tauglichkeit der Lüftungsanlage begründet die Beschwerdeführerin damit, dass die Tauglichkeit der Lüftungsanlage für sie notwendige Grundlage des Abschlusses der Vereinbarung mit der Beschwerdegegnerin vom 8./9./10. Februar 2022 gewesen sei. Sie hätte die erwähnte Vereinbarung nicht abgeschlossen, wenn sie Kenntnis von der Untauglichkeit der Lüftung gehabt hätte – namentlich vom Umstand, dass die Leitungen für das erste Obergeschoss im Lüftungsschacht abgeschnitten und mit Isolationsmatten verstopft seien und Verbindungen zu den Verteilleitungen im ersten Obergeschoss fehlen würden, so dass die Lüftung im ersten Obergeschoss nicht habe funktionieren können (vgl. act. 16 Rz. 24 mit Verweis auf act. 1 Rz. 57 f.). Entgegen der Vorinstanz sei völlig irrelevant, inwiefern sich ihre Situation gestützt auf die durch den Vergleich bereinigten bzw. aufgehobenen Verträge gegenüber der Situation nach Abschluss des Vergleichs verbessern würde (a.a.O., Rz. 26).

3.2.3 Die Beschwerdegegnerin führt zur Revisionsfrist im Wesentlichen aus, die Vorinstanz habe nachvollziehbar und zutreffend aufgezeigt, dass die Beschwerdeführerin spätestens am 23. August 2022 gewusst habe, dass die Lüftungsanlage wegen gravierender Probleme nicht funktioniert habe (vgl. act. 23 Rz. 30). Dies ergebe sich einerseits aus der E-Mail I.____s von diesem Tag, wonach namentlich die Zuluftleitungen im 1. Obergeschoss teils nicht mit den Hauptleitungen verbunden gewesen seien. Andererseits lasse sich auch mit Blick auf den Arbeitsrapport der J.____ AG vom 19. August 2022 entnehmen, dass die Mieterin dazumal gewusst habe, dass sich der Zuluftkanal in einer verschlossenen Hohldecke befinde und der Kanal selbst mit Isolationsmaterial verstopft gewesen sei. Diesen Sachverhalt habe die Beschwerdeführerin in ihrem Revisionsgesuch bestätigt (vgl. a.a.O., Rz. 35 mit Verweis auf act. 1 Rz. 34). Entgegen der Beschwerdeführerin könne aus der E-Mail vom 7. Oktober 2022 nicht abgeleitet werden, dass und von wem die Leitungen absichtlich durchgeschnitten worden sein sollen, bzw. dass die Lüftungsanlage nie habe funktionieren können (vgl. a.a.O., Rz. 35 zu act. 16 Rz. 14).

In Bezug auf die Wesentlichkeit des behaupteten Irrtums der Beschwerdeführerin über die Tauglichkeit der Lüftungsanlage führt die Beschwerdegegnerin aus, die Beschwerdeführerin scheine sich hauptsächlich an der fehlenden Funktionsfähigkeit der Lüftungsanlage zu stören, ohne substantiiert aufzuzeigen, inwiefern der Vergleich in diesem Zusammenhang relevant sein soll. Es sei sehr wohl relevant, ob sich ihre Situation nach Aufhebung des geschlossenen Vergleichs verbessern würde. Die Vorinstanz habe zutreffend aufgezeigt, dass die Beschwerdeführerin eine solche Benachteiligung durch den Vergleich nicht (substantiiert) dargetan habe (vgl. act. 23 Rz. 27 zu act. 16 Rz. 22). Es werde bestritten, dass die Beschwerdeführerin den Vergleich nur unter der (stillschweigend) vorausgesetzten Mangellosigkeit der Lüftungsanlage bis zum Vertragsende am 31. März 2023 eingegangen sei (a.a.O., Rz. 23). Hätte die Beschwerdeführerin der Mangellosigkeit die wesentliche Bedeutung zugemessen, wäre von ihrem Vertreter zu erwarten gewesen, eine derartige Zusicherung in den Vergleich einfließen zu lassen. Dass sie dies trotz Kenntnis der Mangelanfälligkeit des Lüftungssystems unterlassen habe, spreche dagegen, dass ein funktionierendes Lüftungssystem eine *conditio sine qua non* für ihre Willensbildung gewesen sein soll (vgl. insb. act. 23 Rz. 24 i.V.m. Rz. 12-18 und Rz. 50 i.V.m. Rz. 22-24). Zudem werde bestritten, dass die genaue Ursache für die Beschwerdeführerin relevant gewesen sein soll. Ihrer Ansicht nach seien für die Beschwerdeführerin nach der allgemeinen Lebenserfahrung ausschliesslich die Dauer der bewilligungstauglichen Instandsetzung der Lüftungsanlage und die finanziellen Aspekte entscheidend gewesen. Wäre die Ursachenfindung zentral gewesen, so die Beschwerdegegnerin, wäre im Sommer 2022 ein rascheres Handeln der Beschwerdeführerin zu erwarten gewesen. Sie habe sich nach und trotz verfügbarer Zwangsschliessung mit Bezug auf die Mieträumlichkeiten im 1. Obergeschoss ab dem 15. Juli 2022 rund einen Monat Zeit gelassen, bis sie am 10. August 2022 einen Fachmann zur Instandsetzung aufgebeten habe (a.a.O., Rz. 33, s.a. Rz. 25, 29).

3.2.4 In Bezug auf die Revisionsfrist ist (in Abweichung der vorinstanzlichen Begründung) davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin bereits mit Erhalt des Schreibens des Umwelt- und Gesundheitsschutzes Zürich vom 15. Juni 2022 (vgl. act. 1 Rz. 25) sichere Kenntnis davon hatte, dass die Lüftungsanlage nicht

funktionierte. Im Ergebnis ist jedenfalls mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin die Revisionsfrist verpasst hat.

3.2.5 Im Übrigen hebt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde zwar hervor, dass sie ihr Revisionsgesuch darauf stütze, dass die Lüftung wegen *absichtlicher Ausserstandsetzung* gar nie habe funktionieren können (vgl. insb. act. 16 Rz. 18). Aus dem Revisionsgesuch geht indes nicht hervor, aufgrund welcher Sachverhaltselemente von einer absichtlichen Ausserstandsetzung bzw. einem mutwilligen Kappen der Lüftung auszugehen sei (vgl. insb. act. 1 Rz. 24-39, 44 und 55). In ihrer Beschwerde scheint die Beschwerdeführerin dies – soweit ersichtlich – aus dem Umstand ableiten zu wollen, dass I._____ in seiner E-Mail vom 7. Oktober 2022 festgehalten hat, die Leitungen für das 1. OG seien im Schacht "abgeschnitten" gewesen (vgl. act. 16 Rz. 12 i.V.m. act. 1 Rz. 38), und daraus, dass die K._____ GmbH die gesamten Kanäle neu habe erstellen und an die abgeschnittene Zuluftleitung anschliessen müssen (vgl. act. 16 Rz. 18 mit Verweis auf act. 1 Rz. 52).

Es trifft zu, dass von "abgeschnittenen" Leitungen erstmals am 7. Oktober 2022 die Rede war, nämlich in der E-Mail von I._____ (vgl. act. 1 Rz. 38 i.V.m. act. 3/22). Jedoch hatte die Beschwerdeführerin bereits im August 2022 aufgrund der E-Mail vom 23. August 2022 (act. 3/20) von I._____ und aufgrund des Arbeitsrapports der J._____ AG vom 19. August 2022 Kenntnis davon, dass der Zuluftkanal in der Hohldecke mit einer Gipsplatte verschlossen und der Kanal im Inneren mit Isolationsmaterial "verstopft" sei (vgl. act. 1 Rz. 34 i.V.m. act. 3/19) und dass die Zuluftleitungen im ersten Obergeschoss zum Teil "nicht mit den Hauptleitungen verbunden" seien (vgl. act. 1 Rz. 35 i.V.m. act. 3/20). Ungenau ist diesbezüglich einzig die vorinstanzliche Feststellung, die Beschwerdeführerin habe bereits im August 2022 vom Problem der im Lüftungsschacht "abgeschnittenen" Leitungen für das erste Obergeschoss gewusst.

Es kann aus den von den Technikern festgestellten Problemen – dass der Kanal im Inneren mit Isolationsmaterial verstopft sei und Zuluftleitungen im ersten Obergeschoss zum Teil nicht mit den Hauptleitungen verbunden und/oder die Leitungen für das 1. OG im Schacht abgeschnitten seien – jedoch ohnehin nicht auf

eine *absichtliche Ausserstandsetzung* der Lüftung geschlossen werden. Denn wie die Beschwerdeführerin selber vorbrachte, ist offenbar ungeklärt, ob die Lüftungsanlage überhaupt jemals in der planmässig eingezeichneten Form vorgelegen hat (vgl. act. 1 Rz. 43). Es bleibt demnach ungeklärt, ob je eine planmässige – bzw. laut Beschwerdeführerin taugliche (vgl. act. 16 Rz. 41 mit Verweis auf act. 1 Rz. 40-47) – Lüftungsanlage erstellt bzw. in Stand gesetzt wurde. Deshalb kann auch nicht geklärt werden, ob diese (absichtlich) ausser Stand gesetzt wurde. Daran ändert nichts, dass die K._____ GmbH die gesamten Kanäle neu erstellen und an die abgeschnittene Zuluftleitung anschliessen musste.

Hinzu kommt, dass die vorinstanzlichen Tatsachenbehauptungen der Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt der behaupteten absichtlichen Ausserstandsetzung widersprüchlich sind. Sie räumte zwar ein, dass dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist (vgl. act. 1 Rz. 44), behauptete jedoch gleichzeitig, es sei jedenfalls vor Antritt des Untermietverhältnisses und somit bereits vor dem 1. Februar 2022 (gemeint: vor Abschluss der erwähnten Vereinbarung) gewesen (vgl. act. 1 Rz. 55; so auch act. 16 Rz. 34). Im Übrigen geht aus ihrem Revisionsgesuch nicht hervor, aus welchen Sachverhaltselementen sie ableiten will, dass dies vor Antritt des Untermietverhältnisses im 2019 gewesen sein müsse (vgl. insb. act. 1 Rz. 40 ff.). Falls sie dies im Umkehrschluss aus dem Umstand ableiten wollte, dass es in der Zeit ihres Untermietverhältnisses angeblich zu keiner "baulichen Änderung" (bezüglich Lüftungsanlage) gekommen sei (vgl. act. 1 Rz. 43), vermöchte dies jedenfalls überzeugen.

Mangels schlüssiger Sachverhaltsdarstellung in Bezug auf jenen Sachverhalt, aus dem sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin die subjektive Wesentlichkeit ihres behaupteten Irrtums über die Tauglichkeit der Lüftung ergeben soll (absichtliche Ausserstandstellung der Lüftung), ist dieser nicht rechtsgenügend behauptet und damit auch nicht beweisbar. Auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin, wonach die subjektive Wesentlichkeit nicht gegeben sei (vgl. act. 23 Rz. 50 i.V.m Rz. 22-24), braucht daher nicht mehr näher eingegangen zu werden. Dasselbe gilt für die übrigen Revisionsvoraussetzungen.

3.3 Nach dem Gesagten bleibt es beim angefochtenen Entscheid. Die Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 861'000.– (vgl. act. 6/1 S. 4) sind die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens auf Fr. 7'000.– festzulegen (vgl. § 12 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 7 lit. a GebVO OG) und ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2 Entsprechend ist die Beschwerdeführerin zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Ausgehend vom obgenannten Streitwert ist diese auf Fr. 7'000.– (inkl. MwSt) festzusetzen (vgl. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 7'000.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 7'000.– (inkl. MwSt) zu zahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerin unter Beilage der Doppel der Beschwerdeantwort (act. 23) und der Beschwerdebeilagen (act. 25/1-19), sowie an das Kollegialgericht des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes 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 beträgt Fr. 861'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: