

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU120050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic.iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf.

## Urteil vom 17. Januar 2013

in Sachen

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

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

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom  
2. August 2012 (MM120548)

## Erwägungen:

### I.

1. Mit Eingabe vom 10. April 2012 reichten die Revisionskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Kündigungsschutzbegehren ein. Sie beantragten, es sei die Kündigung vom 10. April 2012 per 30. August 2012 für ungültig zu erklären, eventualiter sei das Mietverhältnis bis Ende Januar 2013 zu erstrecken (act. 3/1 S. 2, Verfahren MM120270). Am 9. Mai 2012 wurde in diesem Verfahren die Schlichtungsverhandlung durchgeführt, anlässlich welcher die Parteien folgenden Vergleich schlossen (Protokoll S. 4, act. 3/12 S. 2):

- „1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 10. April 2012 per 31. Juli 2012 gültig ist.
2. Die Beklagte erstreckt den Klägern das Mietverhältnis bis und mit 31. Januar 2013. Die Kläger verpflichten sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Wohnungsübergabe findet am 31. Januar 2013, 14.00 Uhr, statt.
4. [...].“

In der Folge schrieb die Schlichtungsbehörde Zürich das Verfahren mit Beschluss vom 9. Mai 2012 ab (act. 3/12). Mit Eingabe vom 23. Juli 2012 (Poststempel) gelangten die Beschwerdeführer an die Schlichtungsbehörde Zürich und ersuchten sinngemäss um Revision des Beschlusses vom 9. Mai 2012 (act. 1). Mit Beschluss vom 2. August 2012 wies die Schlichtungsbehörde Zürich das Revisionsgesuch der Beschwerdeführer ab (act. 4 = act. 8 Dispositivziffer 1).

2. Hiergegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 31. August 2012 rechtzeitig Beschwerde (act. 9). Mit Verfügung vom 17. September 2012 setzte die Kammer den Beschwerdeführern Frist zur Leistung eines Vorschusses für das Beschwerdeverfahren an (act. 12). Daraufhin stellte der Beschwerdeführer 1 mit undatiertem Schreiben (Eingang hierorts am 25. September 2012) für beide

Beschwerdeführer ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 14).

3. Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-6). Das Verfahren ist spruchreif.

## II.

1. Der Revisionsentscheid der Vorinstanz ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Darüber hinaus sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist (Art. 59 ZPO).

2.1 Die Beschwerdeführer brachten mit ihrem sinngemässen Revisionsbegehren vor Vorinstanz vor, der am 9. Mai 2012 geschlossene Vergleich sei gemäss der "clausula rebus sic stantibus" zu ändern bzw. anzupassen. Seit dem 9. Mai 2012 sei eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse eingetreten, die zu diesem Zeitpunkt weder voraussehbar gewesen noch von ihnen verschuldet worden sei: Wegen Verzögerungen aufgrund des kalten Winters und zusätzlichen Schwierigkeiten verschiebe sich der Mietbeginn der neuen Wohnung auf (spätestens) 1. Juni 2013. Diese Sachlage erfordere eine Anpassung des geschlossenen Vergleichs, da es für sie unzumutbar und faktisch unmöglich sei, für eine solch kurze Zeit ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden (act. 1).

2.2 Die Vorinstanz begründet ihren Abweisungsentscheid vom 2. August 2012 mit dem Umstand, dass keine Revisionsgründe im Sinne von Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO vorliegen würden. Es sei bei Bauvorhaben erfahrungsgemäss mit Verzögerungen zu rechnen und es bestehe daher stets ein Risiko des verspäteten Erstbezuges, was die Beschwerdeführer beim Abschluss des Vergleichs bei ihrer Entscheidung über die Dauer der zu vereinbarenden Erstreckung hätten bedenken und einkalkulieren müssen. Ihre nachträgliche Erkenntnis, aufgrund einer Härtesituation nun doch auf eine längere Erstreckung angewiesen zu sein, sei unbehelflich (act. 8 S. 2 f.).

2.3 Die Beschwerdeführer beantragen im Beschwerdeverfahren, der angefochtene Beschluss sei „aufzuheben bzw. den neuen Tatsachen entsprechend anzupassen; eventualiter sei zu prüfen, ob der beschlossene Vergleich anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 9. Mai 2012, aufgrund einer unseres Erachtens rechtsmissbräuchlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs der Klägerin erfolgte“ (act. 9 S. 2 Ziff. 5). Insbesondere vom Beschwerdeführer 1 als Jurist hätte ein konkreter Rechtsmittelantrag erwartet werden dürfen. Aufgrund der Akten ist allerdings davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer eine Vergleichsanpassung bzw. eine Mieterstreckung bis 1. Juni 2013 verlangen.

3.1 Das in Art. 328 ff. ZPO geregelte ausserordentliche Rechtsmittel der Revision verfolgt den Zweck, der materiellen Wahrheit zum Durchbruch zu verhelfen: eine bereits im Zeitpunkt des Erstverfahrens fehlerhafte Urteilsgrundlage soll berichtigt und ein bereits erledigter Prozess soll auf verbesserter Grundlage nochmals durchgeführt werden können (BSK ZPO-HERZOG, Art. 328 N 2). Der gerichtliche Vergleich kann wegen zivilrechtlicher Unwirksamkeit angefochten werden (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Als Revisionsgrund kommen Willensmängel im Sinne des Art. 21 ff. OR in Frage. Hauptanwendungsfall ist der Grundlagenirrtum. In Bezug auf die Anfechtung von Vergleichen wegen Grundlagenirrtums ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass dieser gemäss langjähriger Rechtsprechung nur zu bejahen ist, wenn beide Parteien von denselben wesentlichen, aber irrigen Sachverhaltsvoraussetzungen ausgegangen sind, und dass im Gegensatz dazu der Irrtum einer Partei im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses über bestrittene oder ungewisse Punkte, deretwegen der Vergleich überhaupt eingegangen wird, nicht zur Anfechtung führen kann. Der Grundlagenirrtum kann sich somit nicht auf die durch den Vergleich zu beseitigende Ungewissheit beziehen. Im Weiteren bildet einzig die zivilrechtliche Unwirksamkeit des gerichtlichen Vergleichs Gegenstand des Revisionsverfahrens (ZK ZPO-SFREIBURGHaus/AFHELDT, Art. 328 N 25; IVO SCHWANDER, DIKE-Komm ZPO, Art. 328 N 38 ff.).

3.2 Eine Vertragsanpassung im Sinne der von den Beschwerdeführern genannten *clausula rebus sic stantibus* kommt ausschliesslich dann in Betracht, wenn durch nachträgliche, nicht voraussehbare Umstände ein offenes Miss-

verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten ist. Fehlvorstellungen einer Partei bei Vertragsabschluss über die zu jener Zeit bestehende Voraussetzungen und Umstände können unter dem Aspekt der Vertragsanpassung keine Rolle spielen. Bei derartigen Fehlvorstellungen kommt allenfalls ein Grundlagenirrtum in Betracht (BSK I-WIEGAND, 5. Aufl., Basel 2011, N 95 und 99 zu Art. 18 OR m.w.H.).

4.1 Die Parteien und damit auch die Beschwerdeführer hatten am 9. Mai 2012 anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde Zürich mit ihrer Unterschrift bekräftigt, mit dem Wortlaut und dem Inhalt des abgeschlossenen Vergleichs einverstanden zu sein (vgl. Protokoll S. 4 im Verfahren MM120270). Mit dem Vergleich wurde die Gültigkeit der Kündigung festgestellt und (wie von den Beschwerdeführern beantragt, vgl. act. 3/1 S. 2) eine Mieterstreckung bis und mit 31. Januar 2013 vereinbart. Eine weitere Erstreckung wurde ausgeschlossen.

4.2 Die Beschwerdeführer machen im Revisions- bzw. Beschwerdeverfahren nicht geltend, der vor Schlichtungsbehörde geschlossene gerichtliche Vergleich sei infolge Willensmängel zivilrechtlich unwirksam (vgl. act. 1 und act. 9). Vielmehr führen sie aus, sie seien anlässlich der Vergleichsverhandlung vom 9. Mai 2012 in Unkenntnis des tatsächlichen Fortschritts des Bauvorhabens "... " gezwungen gewesen, in den Vergleich einzuwilligen (act. 9). Diese Aussage erstaunt, haben die Beschwerdeführer doch in ihrem Schlichtungsgesuch selber eine Erstreckung bis Ende Januar 2013 beantragt, da sie eine (noch zu erstellende) Neubauwohnung gekauft hätten, welche auf Februar 2013 bezugsbereit sei und sie daher für diese Übergangszeit auf die streitgegenständliche Wohnung angewiesen seien (act. 3/1 S. 2). Die Beschwerdeführer machen veränderte Verhältnisse geltend und beantragen sinngemäss eine Erstreckung bis 1. Juni 2013, da sich der vereinbarte Bezug ihrer neuen Wohnung wegen baulicher Verzögerungen (kalter Winter und Konstruktionsmängel) um einige Monate hinausschiebe (act. 1).

4.3 In Übereinstimmung mit den Erwägungen der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der geltend gemachte Umstand des verzögerten Bezugstermins keinen (gesetzlichen) Revisionsgrund darstellt. Für die Beschwerdeführer ist es gewiss

unerfreulich, dass sie nicht unmittelbar von der streitgegenständlichen Wohnung in die neue Wohnung ziehen können. Dies kann allerdings nicht der Beschwerdegegnerin angelastet werden. Die Beschwerdeführer hätten sich im Vorfeld des Schlichtungsverfahrens bei der Bauleitung erkundigen können, um Auskünfte bezüglich allfälliger baulicher Verzögerungen zu erhalten. Es ist anzunehmen, dass sich zumindest der Rückstand wegen des kalten Winters 2011/2012 bereits im Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung vom 9. Mai 2012 abgezeichnet hat. Jedenfalls ist bei Bauvorhaben – wie die Vorinstanz bereits zutreffend ausführte – erfahrungsgemäss mit Verzögerungen zu rechnen. Dies hätten die Beschwerdeführer bei ihrer Entscheidung über die Dauer der zu vereinbarenden Erstreckung berücksichtigen müssen. Der (allfällige) Auszugstermin der Beschwerdeführer aus der besagten Wohnung war ja gerade Gegenstand des Schlichtungsverfahrens bzw. des gerichtlichen Vergleichs. Die Beschwerdeführer durften nicht nach Treu und Glauben annehmen, ihre Vermieterin übernehme das Risiko einer baulichen Verzögerung, und die zeitgerechte Fertigstellung werde so im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR zur Grundlage der Vereinbarung. Vielmehr ist die Hoffnung auf die Bauvollendung ein Beweggrund, der nach Art. 24 Abs. 2 OR unwesentlich ist.

Dass sich die Erwartungen der Beschwerdeführer im Hinblick auf den bevorstehenden Bezugstermin ihrer neuen Wohnung als zu optimistisch herausstellten, hat indes keine zivilrechtliche Unwirksamkeit des gerichtlichen Vergleichs zur Folge.

4.4 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist im vorliegenden Verfahren nicht darüber zu befinden, ob es sich bei der Kündigung der Beschwerdegegnerin wegen Eigengebrauchs um eine rechtsmissbräuchliche Kündigung handelte. Die Parteien haben im gerichtlichen Vergleich vom 9. Mai 2012 ausdrücklich und übereinstimmend festgestellt, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 10. April 2012 per 31. Juli 2012 gültig sei (vgl. Protokoll S. 4 im Verfahren MM120270). Darauf sind die Beschwerdeführer zu behaften. Im Rahmen des Revisionsverfahrens besteht jedenfalls kein Raum dafür zu prüfen, ob der geschlossene Vergleich unter den gegebenen Umständen gerecht und angemessen war.

4.5 Das Revisionsgesuch war demnach unbegründet und wurde zu Recht abgewiesen, weshalb auch die Beschwerde abzuweisen ist.

5. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen gesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH, PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011, PD120003 vom 18. Mai 2012). Damit ist das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung (act. 14) gegenstandslos. Der Kostenvorschuss wurde irrtümlicherweise verlangt, die für dessen Bezahlung angesetzte Frist gilt als abgenommen (act. 12 und 13). Der Beschwerdegegnerin sind überdies im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

6. An dieser Stelle ist die Vorinstanz schliesslich darauf hinzuweisen, dass die eingelegten Urkunden den jeweils berechtigten Parteien erst nach rechtskräftiger Erledigung des Verfahrens zurückzugeben sind (§ 130 Abs. 2 GOG; § 12 Akturierungsverordnung). Zwar spricht § 130 Abs. 1 GOG vom Gericht, doch müssen der § 130 GOG und die gestützt darauf erlassene Akturierungsverordnung des Obergerichts auch für das Verfahren vor Schlichtungsbehörden gelten, deren Entscheide mit einem Rechtsmittel angefochten werden können.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
3. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 9, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit-  
telfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 6'556.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Graf

versandt am: