

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU120063-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. P. Hodel sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 13. Dezember 2012

in Sachen

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

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

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

gegen

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

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. D.\_\_\_\_\_,

betreffend

### **Revision des Beschlusses vom 25. Mai 2012 der Schlichtungsbehörde Zürich, betr. Forderung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 25.  
September 2012 (MK121005)

**Erwägungen:**

1. Mit Poststempel vom 10. März 2012 stellten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Zürich das Gesuch um Beseitigung des Schimmels an den Wänden im Bad durch die C.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin) auf deren Kosten (act. 17/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung (Verfahren MK120326) schlossen die Parteien nachfolgenden Vergleich (act. 17/Protokoll Schlichtungsbehörde S. 4):

"1. Die Beklagte verpflichtet sich, den Schimmel im Badezimmer fachmännisch bis spätestens 30. Juni 2012 beseitigen zu lassen.

2. Die Kläger verpflichten sich, sich mit Fr. 300.- an den Kosten für die Schimmelbeseitigung zu beteiligen.

3. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung erklären die Parteien, per Saldo aller Ansprüche betreffend die Schimmelbildung im Badezimmer per dato gegenseitig vollständig auseinandergesetzt zu sein."

Mit Beschluss vom 25. Mai 2012 schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren als durch Vergleich erledigt ab (act. 17/13).

2. Mit Poststempel vom 6. September 2012 stellten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Zürich ein Revisionsgesuch und verlangten (act. 4/1):

"Punkt 2 des Vergleichs ist zu streichen und durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

Die Kläger verpflichten sich zu 3/8, jedoch mit einem Maximalbetrag von CHF 300.-, an den Kosten für die Schimmelbeseitigung zu beteiligen."

Mit Beschluss vom 25. September 2012 wies die Schlichtungsbehörde das Revisionsgesuch ab (act. 11).

3. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer fristgemäss Beschwerde (act. 10 i.V.m. act. 7) und beantragten die Aufhebung des vor-

instanzlichen Entscheides (act. 10). Wie bereits vor Vorinstanz verlangten sie in ihrer Beschwerdeschrift die unter Ziffer 2 vorstehend wiedergegebene Abänderung des Wortlautes des im Verfahren MK120326 abgeschlossenen Vergleichs. Eventualiter beantragten sie die Ungültigerklärung des ganzen Vergleichs (act. 10 S. 1).

4. a) Die Vorinstanz hatte das Revisionsgesuch der Beschwerdeführer wegen offensichtlicher Unbegründetheit gestützt auf Art. 330 ZPO der Gegenpartei (C.\_\_\_\_\_ AG) nicht zur Stellungnahme zugestellt. Die Beschwerdeführer rügen dieses Vorgehen und verlangen die Einholung einer Stellungnahme zum Revisionsgesuch und/oder die Einholung einer Beschwerdeantwort (act. 10 S. 1 sinngemäss).

b) Wie sich aus nachfolgenden Erwägungen (Ziffer 5-9) ergibt, hat die Vorinstanz zu Recht auf die Einholung einer Stellungnahme verzichtet.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer liegt die Unbegründetheit nicht darin, dass die Revisionschrift den formellen Anforderungen nicht genügt, sondern dass sich das Rechtsmittel bei einer Vorprüfung als in materieller Hinsicht klarerweise unberechtigt erweist (vgl. Ivo W. Hungerbühler, DIKE-Komm ZPO, Art. 312 N 7). Im Übrigen sieht das Gesetz eine Nachfristansetzung zur Verbesserung einer Eingabe nur für bestimmte Fälle vor. So bestimmt Art. 132 ZPO, Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht (Abs. 1) sowie unleserliche, ungebührliche, unverständliche oder weitschweifige Eingaben (Abs. 2) seien innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Die Nachfrist darf jedoch nicht zur inhaltlichen Ergänzung ungenügender Rechtsschriften missbraucht werden (Michael Kramer/Nadja Kubat Erk, DIKE-Komm ZPO, Art. 132 N 2).

Die Unbegründetheit des vorliegenden Revisionsgesuches lässt sich auch nicht im Rahmen der richterlichen Fragepflicht (Art. 56 ZPO) heilen. Art. 56 ZPO weist das Gericht an, einer Partei durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und zur Ergänzung zu geben, wenn ihre Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder "offensichtlich unvollständig" sind.

Die richterliche Fragepflicht dient primär der Klärung und Vervollständigung des behaupteten (rechtserheblichen) Tatsachenfundaments (Daniel Glasl, DIKE-Komm ZPO, Art. 56 N 16). Sie dient aber nicht dazu, einer Partei Rechtshinweise zu geben, damit diese ihre prozessuale Rechtsstellung wahren bzw. verbessern kann (Daniel Glasl, DIKE-Komm ZPO, Art. 56 N 22).

5. a) Die Schlichtungsbehörde hatte das Verfahren MK120326 in Sachen der Parteien als durch Vergleich erledigt abgeschrieben (act. 17/13). Die schweizerische Zivilprozessordnung sieht für verschiedene Fälle eine "Beendigung des Verfahrens ohne Entscheid" vor, nämlich bei Erledigung aufgrund einer Parteierklärung (Rückzug, Anerkennung, Vergleich), oder wenn die Sache aus anderen Gründen gegenstandslos wurde (Art. 241 und 242 ZPO). Im Fall der Parteierklärung bewirkt bereits diese unmittelbar ohne den folgenden rein formalen Entscheid, der das festhält, das Ende des Verfahrens. "Ohne Entscheid" ist damit so zu verstehen, dass in den genannten Fällen keine Prüfung der Streitfrage erfolgt, und dass auch keine prozessuale Erledigung im Sinne eines Entscheides, z.B. über die Zuständigkeit, gegeben ist (ZK ZPO-Leumann Liebster, Art. 241 N 5). Nebenbei ist zu bemerken, dass die Schlichtungsbehörde korrekterweise das Verfahren ohne Grundangabe (als durch Vergleich) hätte abschreiben müssen.

b) Die Beschwerdeführer machten im Beschwerdeverfahren geltend, sie hätten sich nie zu einer Beteiligung an den Kosten zur Schimmelpilzbeseitigung im Umfang von Fr. 300.- verpflichtet, wenn sie im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses gewusst hätten, dass die Gesamtkosten wesentlich geringer ausfallen würden. Die Beteiligung im Umfang von Fr. 300.- beruhe auf der gestützt auf die Angaben der Beschwerdegegnerin getroffenen Annahme, dass die Gesamtkosten Fr. 800.- betragen. Jetzt seien lediglich Kosten im Betrag von Fr. 501.10 angefallen, weshalb das Beteiligungsverhältnis nicht mehr stimme. Sie hätten sich deshalb in einem wesentlichen Irrtum befunden. Zudem habe sie die Beschwerdegegnerin anlässlich der vorinstanzlichen Vergleichsgespräche absichtlich über die Höhe der Gesamtkosten getäuscht (act. 10 sinngemäss).

6. a) Der Prozessvergleich ist ein privatrechtlicher Vertrag (vgl. BSK OR I-Schwenzer, 4. Auflage 2007, Vor Art. 23-31 N 16). Er kann nur dann mit Erfolg angefochten werden, wenn der Vergleich nach zivilrechtlichen Vorschriften ungültig oder gar nichtig ist. Ein solcher Mangel könnte etwa gegeben sein, wenn eine Partei beim Vergleichsabschluss nicht handlungsfähig oder nicht bevollmächtigt gewesen wäre oder wenn der Vergleich unter einem wesentlichen Willensmangel (Art. 21 ff. OR) zustande gekommen wäre. Je nach dem, welcher Mangel gerügt wird, stehen hierfür das Rechtsmittel der Berufung bzw. Beschwerde oder jenes der Revision zur Verfügung.  
  
b) Die Beschwerdeführer machten geltend, ihre Parteierklärung sei wegen einer mangelhaften Willensbildung zivilrechtlich unwirksam. Zu Recht hatten sie diesen Mangel vor Vorinstanz mit dem Rechtsmittel der Revision (Art. 328 ZPO) gerügt (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 328 N. 6 und 25). Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO sieht als Revisionsgrund die zivilrechtliche Unwirksamkeit der einseitigen Willenserklärung oder einer gemeinsamen Willenserklärung beider Prozessparteien vor. Ob ein Revisionsgrund im Sinne dieser Bestimmung vorliegt, ist nachfolgend zu prüfen. Der Revisionsgrund nach Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO (nachträgliche Erfahrung erheblicher Tatsachen bzw. nachträgliches Finden erheblicher Beweismittel) ist aufgrund der Sonderregelung für Vergleiche (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO) nicht zu prüfen.
7. a) Als Revisionsgrund kommen Willensmängel gemäss Art. 21 ff. OR infrage. Zu den Willensmängeln gehören Irrtum (Art. 23 ff. OR), absichtliche Täuschung (Art. 28 OR) und Furchterregung (Art. 29 f. OR). Ein Grundlagenirrtum gilt als wesentlicher Irrtum, welcher den Vertrag für den Irrenden unverbindlich macht (Art. 23 und 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Auf einen Grundlagenirrtum kann sich ein Vertragsschliessender berufen, wenn er sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, den er als notwendige Grundlage des Vertrages ansah, und der auch nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Vertragsgrundlage betrachtet werden durfte. Der Irrtum kann sich auf innerhalb oder ausserhalb des Vertrages liegende Umstände beziehen, er muss keinen direkten Bezug zum Vertragsinhalt aufwei-

sen. Der falschen Vorstellung ist die fehlende Vorstellung (die "ignorantia") gleichzusetzen. Der Irrtum ist immer unbewusst, Zweifel an der Richtigkeit der eigenen Vorstellung oder bewusstes Nichtwissen schliessen deshalb einen Irrtum aus (BSK OR I-Schwenzer, 4. Auflage 2007 Art. 24 N 16ff.).

b) Das Wesen des Vergleichs liegt darin, durch den Abschluss einen Streit oder eine Ungewissheit ohne genaue Abklärung der tatsächlichen oder rechtlichen Lage zu beseitigen. Die Parteien sind sich bewusst, dass das Vergleichsergebnis möglicherweise einer rechtlichen oder tatsächlichen Überprüfung des Falls nicht standhalten würde. Im Wissen um diese Zweifel der tatsächlichen und rechtlichen Richtigkeit der im Vergleich getroffenen Regelung wollen sie den Streitfall erledigen. Unerheblich ist deshalb die Berufung auf einen Irrtum über den Gegenstand des Vergleichs (BSK OR I-Schwenzer, 4. Auflage 2007, Vor Art. 23-31 N 15 f.). Die Anfechtung wegen Irrtums über zur Zeit des Vergleichsschluss bestrittene und ungewisse Punkte bei späterer Aufklärung derselben ist ausgeschlossen, weil sonst gerade wieder die Fragen aufgerollt würden, wegen denen die Parteien sich verglichen haben. Der Grundlagenirrtum kann sich somit nicht auf die durch den Vergleich zu beseitigende Ungewissheit beziehen.

c) Die Parteien und damit auch die Beschwerdeführer hatten anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde am 25. Mai 2012 mit ihrer Unterschrift bekräftigt (vgl. act. 17, Protokoll S. 4 im Verfahren MK120326), mit dem Wortlaut und dem Inhalt des abgeschlossenen Vergleiches einverstanden zu sein. Mit dem Vergleich wollten sie die Verteilung der in Zukunft anfallenden Kosten für die Schimmelbeseitigung regeln, wobei ungewiss war, wie hoch diese Kosten **effektiv** sein werden. Die Beschwerdeführer können sich im Revisionsverfahren (bzw. Beschwerdeverfahren) nicht darauf berufen, dass sie in Kenntnis der effektiven Kosten den Vergleich so nicht abgeschlossen, sondern sich mit einem kleineren Betrag an den Gesamtkosten beteiligt hätten. Die Höhe der Gesamtkosten und deren Verteilung unter den Parteien war ja gerade Gegenstand des Vertrages, und die Ungewissheit lag in der Höhe der Gesamtkosten. Die Parteien hätten die Möglichkeit gehabt,

im Vergleich zu regeln, in welchem prozentualen Verhältnis sie sich an den Kosten beteiligen wollten. Dies hatten sie aber gerade nicht getan. Auch hatten sie nicht vereinbart, dass sich die Beschwerdeführer nur mit einem Betrag von "höchstens" Fr. 300.- an den Gesamtkosten beteiligen wollten.

8. a) Die Beschwerdeführer machten ferner geltend, sie seien durch die Beschwerdegegnerin getäuscht worden. Gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 7. Oktober 2011 (vgl. act. 12/1) sei eine ähnliche Schimmelbehandlung im Bad ihrer Wohnung schon im Jahr 2008 auf Kosten der Beschwerdegegnerin durchgeführt worden. Zudem habe sich die beauftragte E.\_\_\_\_\_ AG im Herbst 2011 die Schimmelbildung vor Ort angeschaut und eine Beurteilung vorgenommen. Deshalb seien der Beschwerdegegnerin die tatsächlichen Kosten - im Gegensatz zu ihnen - viel besser bekannt gewesen, zumal sie ja in der Immobilienbewirtschaftung tätig sei und mit grosser Sicherheit auch schon in anderen Wohnungen Schimmelbeseitigungen habe vornehmen lassen (act. 10 S. 3).
  - b) Zur Täuschung hatten die Beschwerdeführer vor Vorinstanz keine Ausführungen gemacht (vgl. act. 11 S. 4, act. 1). Bei den obigen Vorbringen handelt es sich deshalb um Noven. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge und neue Tatsachenbehauptungen gestützt auf Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. Deshalb sind die im Zusammenhang mit der geltend gemachten Täuschung vorgebrachten Noven nicht zuzulassen.
9. a) Selbst wenn aber auf diese neuen Vorbringen abgestellt würde, läge keine absichtliche Täuschung durch die Beschwerdegegnerin vor.

Ein durch absichtliche Täuschung hervorgerufener Irrtum berechtigt auch dann zur Anfechtung, wenn er nicht wesentlich im Sinne von Art. 23 und 24 OR ist. Das täuschende Verhalten besteht in der Vorspiegelung falscher oder im Verschweigen vorhandener Tatsachen. Tatsachen können sowohl äussere, z.B. Eigenschaften des Vertragsgegenstandes, als auch innere Umstände, z.B. Zahlungswilligkeit, sein. Der Vorspiegelung falscher Tatsachen ist das Unterdrücken wahrer Tatsachen, sei es durch positive Behaup-

tung des Gegenteils oder durch Manipulation am Vertragsgegenstand, gleichzustellen. Das Verschweigen von Tatsachen stellt nur dann eine Täuschung dar, wenn eine Aufklärungspflicht besteht. Eine solche kann sich aus besonderer gesetzlicher Vorschrift oder aus Vertrag ergeben, oder wenn eine Mitteilung nach Treu und Glauben geboten ist. Dabei ist insbesondere die Natur des Vertrages und die jeweilige Stellung der Parteien zu berücksichtigen. Jede Vertragspartei hat indes die andere über Umstände aufzuklären, die erkennbar für den Vertragsabschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Auch muss auf ausdrückliche Fragen des Vertragspartners wahrheitsgemäss geantwortet werden, sofern die entsprechende Frage zulässig ist. Durch die Täuschung muss beim Getäuschten ein Irrtum hervorgerufen werden, welcher wiederum für den Vertragsabschluss kausal gewesen war (Gauch/Schluep/Schmid/Rey/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 9. Auflage, Zürich 2008, N 857 ff.).

b) Es kann offen bleiben, welcher Gesamtkostenbetrag dem Vergleichsabschluss zugrunde gelegt wurde. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin, wie die Beschwerdeführer behaupten, den Kostenaufwand auf Fr. 800.- schätzte und dieser Betrag Vertragsgrundlage bildete, liegt keine Täuschung durch die Beschwerdegegnerin vor. Letztere konnte nicht wissen, wie hoch die **effektiven** Kosten ausfallen würden. Eine **absichtliche** Täuschung kommt somit in Unkenntnis des Sachverhaltes durch die Beschwerdegegnerin nicht in Frage. Ebenso wenig kommt eine eventualvorsätzliche Täuschung in Frage. Selbst die Beschwerdeführer erachteten nämlich – aufgrund ihrer Vorabklärungen – im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Betrag von Fr. 800.- als angemessen (vgl. act. 10 S. 2).

10. Das Revisionsgesuch war demnach offensichtlich unbegründet und wurde zu Recht abgewiesen. Im Beschwerdeverfahren konnte gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden. Die Beschwerde ist abzuweisen.
11. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erho-

ben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH vom 23. Juni 2011, PD110005). Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteienschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), im Rechtsmittelverfahren Anwendung (OGer ZH vom 31. Oktober 2011, PD110010). Der Beschwerdegegnerin sind im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

12. Von den Beschwerdeführern wurde irrtümlicherweise ein Kostenvorschuss von Fr. 150.- eingeholt (act. 14). Dieser ist ihnen zurückzuerstatten.

Für das Verfahren vor Bundesgericht ist unter Berücksichtigung einer Kostenbeteiligung durch die Beschwerdeführer von Fr. 187.90 (37,5% von Fr. 501.10) der Streitwert auf Fr. 112.10 (Fr. 300.- — Fr. 187.90) festzusetzen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
3. Die Obergerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 150.- zurückzuerstatten.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 10, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 112.10.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic.iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: