

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU130020-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili.

Beschluss und Urteil vom 10. April 2013

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch C. _____ KG,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 18. März 2013 (MN130005)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 27. Dezember 2012 gelangte die Beschwerdeführerin an die Schlichtungsbehörde Zürich und verlangte die Aufhebung der Exmissionsandrohung des Beschwerdegegners vom 5. Dezember 2012, und im Eventualfall die Erstreckung des Mietverhältnisses mit dem Beschwerdegegner. Nach Durchführung der Schlichtungsverhandlung zog die Beschwerdeführerin die Klage zurück, und die Schlichtungsbehörde Zürich schrieb das Verfahren mit Beschluss vom 31. Januar 2013 ab (vgl. act. 1/10 im Verfahren RU130018).

Mit Eingabe vom 16. Januar 2013 machte die Beschwerdeführerin bei der Schlichtungsbehörde erneut eine Klage anhängig, mit dem Antrag, es sei die Kündigung (des Beschwerdegegners) vom 14. Januar 2013 per 28. Februar 2013 für ungültig zu erklären (act. 2/1 im Verfahren RU130018). In der Folge wurde am 31. Januar 2013 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen, anlässlich welcher die Parteien einen Vergleich schlossen. Die Parteien hielten darin (unter anderem) die Gültigkeit der Kündigung, die Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. April 2013 und die Ausweisung der Beschwerdeführerin per 30. April 2013 fest. Sodann schrieb die Schlichtungsbehörde Zürich mit Beschluss vom 31. Januar 2013 das Verfahren ab (act. 2/14 im Verfahren RU130018).

1.2. Gegen diesen Beschluss erhob die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 4. Februar 2013 bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Rechtsmittel (act. 2/17 im Verfahren RU130018). In der Folge klärte die Schlichtungsbehörde Zürich die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11. Februar 2013 unter Ansetzung einer Frist zur Bezeichnung des Rechtsmittels über die Möglichkeit der Revision und der Aufsichtsbeschwerde auf (act. 2/18 im Verfahren RU130018). Die Beschwerdeführerin erhob schliesslich mit Eingabe vom 14. Februar 2013 eine Aufsichtsbeschwerde, welche am 18. Februar 2013 zuständigkeitshalber an den Gesamtgerichtspräsidenten zur Behandlung weitergeleitet wurde (act. 2/18 im

Verfahren RU130018). Gleichzeitig erklärte sie bei der Schlichtungsbehörde Zürich die Revision mit den folgenden Anträgen (act. 1-3):

- "1. Der Entscheid/Vergleich bzw. das Verfahren sind einer kompletten Revision zu unterziehen.
2. Der aktuelle Vergleich ist in seiner Rechtswirksamkeit sofort komplett aufzuheben, allfällig ist Korrektur zu vollziehen via Mietschlichtungsstelle und es ist die Mietdauer und Mieterschutz massiv auszubauen.
3. Es ist sicherzustellen, dass ich zu einem Gerichtsurteil komme und ich wünsche keine Vergleiche mehr.
4. Es ist allfällig der Weg ans Mietgericht zu eröffnen, damit dort zu meinen Gunsten bessere Härtefall. Mienschutz-Regelungen vorgehen.
5. Es ist festzuhalten, dass Mierschutz vor Exmissionsbegehren gehen.
6. Alles unter kostenfreiem Verfahren für mich (Art. 29 BV, Art. 95 ff. ZPO) bzw. sofern möglich für alle Gerichtskosten und Entschädigungen zulasten Gemeinde Zürich Sozialamt als Problemverursacher/Garant.
7. Ich beantrage zu diesem Revisionsverfahren kostenfreien, schriftliche Antwort und Instruktion bzw. Entscheid.
8. Falls es Zustellprobleme geben sollte beantrage ich kostenfreie Zustellung der Gerichtspapiere."

1.3. Mit Beschluss vom 18. März 2013 wies die Schlichtungsbehörde Zürich das Revisionsbegehren der Beschwerdeführerin ab (act. 6 = act. 10). Gleichentags erhob die Beschwerdeführerin bei der Kammer eine Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen die Schlichtungsbehörde Zürich. Das Beschwerdeverfahren wurde von der Kammer unter der Geschäfts-Nr. RU130018 an die Hand genommen und infolge des Beschlusses der Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 10. April 2013 wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben (act. 7 im Verfahren RU130018).

1.4. Gegen den Revisionsbeschluss der Schlichtungsbehörde vom 18. März 2013 erhob die Beschwerdeführerin schliesslich mit Eingabe vom 3. April 2013 bei der Kammer rechtzeitig Beschwerde (act. 11). Die Beschwerdeführerin stellt diverse "Anträge", welche sich beinahe über 5 A4-Seiten erstrecken (act. 11 S. 14-18). Sinngemäss verlangt sie die Aufhebung des angefochtenen

Entscheidendes und die Gutheissung ihres Revisionsbegehrens. Zudem beantragt sie in prozessualer Hinsicht die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-8). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (Art. 322 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. 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).

2.2. Das Revisionsbegehren der Beschwerdeführerin richtet sich gegen einen Abschreibungsbeschluss der Vorinstanz, welchem ein Vergleich zwischen den Parteien zugrunde liegt. Die Vorinstanz begründet ihren abweisenden Entscheid damit, dass die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ausführe, sie hätte der Erstreckung des Mietverhältnisses nicht zugestimmt, wenn sie gewusst hätte, dass die von der Schlichtungsbehörde vorgeschlagene Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. April 2013 nicht, wie ihr anlässlich der Schlichtungsverhandlung versichert worden sei, die einzige, ihr zur Verfügung stehende Option darstellen würde und sie nicht hätte unterzeichnen müssen (act. 10 S. 4). Es handle sich dabei nicht um einen Willensmangel, der zivilrechtliche Unwirksamkeit nach sich ziehe. Es handle sich um eine Frage der rechtlichen Einschätzung, der Würdigung und der darauf folgenden Akzeptanz, was nicht revisionstauglich sei. Die Beschwerdeführerin habe den Widerrufsvorbehalt des Beschwerdegegners zudem durch Unterzeichnung der gewählten Regelung vorbehaltlos anerkannt (act. 10 S. 4 f.).

2.3. Die Beschwerdeführerin legt im Beschwerdeverfahren zunächst ausführlich ihre persönlichen Situation dar und beruft sich auf ihren finanziellen Notstand, verweist auf Missstände beim Sozialamt und den Umstand, dass die Kündigung ein Härtefall darstelle. In Wiederholung der bereits vor Vorinstanz gemachten Ausführungen hält sie sodann hauptsächlich dafür, die Schlichtungsbehörde

habe sie durch Täuschung zum Abschluss des Vergleichs verleitet, indem sie ihr falsche Angaben zu den rechtlichen Möglichkeiten gegeben habe, und sie habe die Parteien ungleich behandelt (act. 11 S. 2 ff., S. 8 ff. und S. 12 ff.). Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, es sei kein Vergleich zustande gekommen, weil der Beschwerdegegner eine Bedenkzeit verlangt und den Vergleich nicht vor Ort unterzeichnet habe. Da ihr dieselbe Bedenkzeit wie dem Beschwerdegegner zukomme, habe sie ihr Einverständnis am 4. Februar 2013 rechtzeitig zurückgezogen, was die Vorinstanz missachtet habe. Mangels Vergleiches sei deshalb das Verfahren nicht abzuschreiben, sondern es wäre ihr eine Klagebewilligung auszustellen gewesen (act. 11 S. 6 ff.). Das Verfahren habe überdies nicht bereits am 31. Januar 2013 abgeschrieben werden können, weil die Bedenkfrist hätte abgewartet werden müssen (act. 11 S. 12).

2.4. Gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO kann mit der Revision geltend gemacht werden, ein gerichtlicher Vergleich sei zivilrechtlich unwirksam. Dabei kommen in erster Linie die Willensmängel nach 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 (vgl. BGE 130 III 49 E. 1.2 m.H.; OGer ZH, RU120050 vom 17. Januar 2013, E. 3.1; OGer ZH, RU120063 vom 13. Dezember 2012, E. 7; so auch ZK ZPO-FREIBURGH/AUFHELDT, 2. Aufl., Art. 328 N 25; IVO SCHWANDER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 328 N 38-40; ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 2. Aufl., Art. 241 N 25; MARKUS KRIECH, DIKE-Komm-ZPO, Art. 241 N 17 f.). Darüber hinaus kann auch die Nichteinhaltung prozessualer Voraussetzungen zur Unwirksamkeit eines gerichtlichen Vergleichs führen, namentlich eine mangelhafte Unterschrift oder die Nichteinhaltung einer Frist (ZK ZPO-FREIBURGH/AUF-

HELDT, 2. Aufl., Art. 328 N 26; IVO SCHWANDER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 328 N 38-40).

2.5 Nach dem Gesagten ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass eine Anfechtung wegen Irrtums über zur Zeit des Vergleichsabschlusses bestrittene und ungewisse Punkte bei späterer Aufklärung ausgeschlossen ist. Ein Irrtum über die rechtliche Einschätzung der Sachlage kann demnach gerade nicht zur Revision eines gerichtlichen Vergleiches führen. Inwiefern die Beschwerdeführerin darüber hinaus durch den Beschwerdegegner in einer rechtlich relevanten Weise, namentlich im Sinne von Art. 28 OR, getäuscht worden sein soll, legt sie nicht dar. Im Übrigen tangiert in diesem Zusammenhang das Verhalten der Schlichtungsbehörde die zivilrechtliche (Un-)Wirksamkeit des Vertrages nicht. Der gerichtliche Vergleich wird zwar vor dem Gericht im Rahmen der Dispositionsmaxime abgeschlossen, er stellt aber einen rein privatrechtlichen Vertrag zwischen den Parteien dar (ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 2. Aufl., Art. 241 N 7; MARKUS KRIECH, DIKE-Komm-ZPO, Art. 241 N 4). Im Weiteren ergibt sich aus dem Protokoll der Schlichtungsverhandlung, dass der Vergleich anlässlich der Schlichtungsverhandlung von beiden Parteien unterzeichnet wurde (act. 5 Prot. S. 3). Aus dem unterzeichneten Exemplar des Vergleichs ist kein Mangel der Unterschriften erkennbar. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, hat die Beschwerdeführerin mit ihrer Unterschrift ferner den in Ziff. 5 zugunsten des Beschwerdegegners statuierten Widerrufsvorbehalt akzeptiert (act. 5 Prot. S. 3; act. 10 S. 4). Grundsätzlich wäre es möglich gewesen, auch für die Beschwerdeführerin einen Widerrufsvorbehalt anzubringen, denn die Parteien sind auf Grund der obligationenrechtlichen Vertragsfreiheit in der Gestaltung des Vergleiches frei. Auf die Vereinbarung eines Widerrufsvorbehalts zugunsten der Beschwerdeführerin haben die Parteien vorliegend indes verzichtet. Dementsprechend kann sich die Beschwerdeführerin auch nicht darauf berufen. Die genannte Widerrufsfrist hat ferner nicht abgewartet werden müssen, weil der Beschwerdegegner gegenüber der Schlichtungsbehörde Zürich noch am selben Tag telefonisch auf einen Widerruf verzichtet hat (act. 5 Prot. S. 4).

2.6 Die Beschwerdeführerin ist somit auf den von ihr abgeschlossenen Vergleich zu behaftet. Darüber hinaus besteht im Rahmen des Revisionsverfahrens kein Raum um zu prüfen, ob die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung unter den gegebenen Umständen und angesichts der finanziellen Situation der Beschwerdeführerin gerecht und angemessen war. Ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist die Beurteilung des Verhaltens der Sozialbehörde. Die Vorinstanz qualifizierte das Revisionsgesuch daher zu Recht als unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

3.

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). Damit wird die Beurteilung des Gesuches der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege gemäss Art. 117 ZPO hinfällig.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
3. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 11, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmitelfrist 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert ist unbestimmt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: