

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU130061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili.

Urteil vom 21. Oktober 2013

in Sachen

A._____,

Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

B._____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend

**Revision des Beschlusses vom 9. April 2010 der Schlichtungs-
behörde Zürich, betr. Mietzinshinterlegung, Prozess-Nr. ML090015**

Mietobjekt: ...str. ...,

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 22.
August 2013 (MN130041)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin erhob mit Eingabe vom 14. Mai 2009 Klage bei der Schlichtungsbehörde Zürich und verlangte die Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Sanierung der Decke und Wände im "Fitness-Raum" innert angemessener Frist sowie die angemessene Reduktion des Nettomietzinses bis die Sanierung erfolgt ist (act. 4/5). In der Folge wurde zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen, welche mehrmals verschoben wurde und schliesslich am 9. April 2010 stattfand (act. 4/8, act. 4/10-12, act. 4/17, act. 4/25-27). Anlässlich dieser Schlichtungsverhandlung schlossen die Parteien einen Vergleich, und die Schlichtungsbehörde Zürich schrieb das Verfahren gleichentags mit Beschluss ab (act. 4/38). Ziffer 1 und 2 des Vergleiches lauten wie folgt (act. 4/37):

- "1. Die Parteien vereinbaren, das gesamte Mietverhältnis einvernehmlich per 30. Juni 2011 aufzulösen (Aufhebungsvertrag).
2. Die Experten für Bauphysik und Statik (Herr C._____ und Herr D._____) werden hiermit beauftragt, im Zeitraum der Monate Februar/März 2011 zu überprüfen, ob eine weitere Voll- oder Teilnutzung des Mietobjekts ohne wesentliche Investitionen (max. Fr. 20'000.– für prov. Sanierung) möglich ist.

Unter der Bedingung, dass eine weitere Voll- oder Teilnutzung (ohne wesentliche Investitionen) möglich ist, wird das Mietverhältnis im Rahmen der von den Experten als zulässig erachteten Voll- oder Teilnutzung bis spätestens 30. September 2013 definitiv erstreckt.

Die Expertenkosten sowie die "nicht erheblichen Sanierungskosten" (für die provisorische Sanierung) werden unter den Parteien hälftig geteilt."

1.2. Am 29. Juli 2013 gelangte die Beschwerdeführerin erneut an die Schlichtungsbehörde Zürich und ersuchte um Revision dieses Beschlusses (act. 1). Sie stellte folgende Anträge:

- "1. Der Abschreibungsbeschluss im Verfahren der Schlichtungsbehörde G-Nr. ML090015 vom 9. April 2010, zugestellt am 15. April 2010, sei in Gutheissung des Revisionsgesuchs aufzuheben;

2. es sei festzustellen, dass sich die Klägerin rechtsgültig auf die einseitige Unverbindlichkeit des an der Schlichtungsverhandlung vom 9. April 2010 zwischen den Prozessparteien geschlossenen Vergleichs berufen hat und dieser somit hinfällig geworden ist;
3. es sei festzustellen, dass die Klägerin die im Vergleich vom 8. Juli 2008 begründete Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses rechtzeitig ausgeübt hat; eventuell sei das Mietverhältnis um drei Jahre zu erstrecken;
4. das Verfahren ML090015 sei wieder aufzunehmen und fortzusetzen."

Gleichzeitig stellte sie die folgenden prozessualen Anträge:

- "1. es sei die Vollstreckung von Ziff. 1 und 2 des Vergleichs vom 9. April 2010 aufzuschieben;
2. es seien die Prozessakten im Geschäft Nr. ML090015 beizuziehen."

1.3. Mit Beschluss vom 22. August 2013 wies die Schlichtungsbehörde Zürich das Revisionsbegehren der Beschwerdeführerin sowie das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Vollstreckbarkeit des Abschreibungsbeschlusses der Schlichtungsbehörde vom 9. April 2010 ab (act. 8 = act. 12).

1.4. Gegen diesen Revisionsbeschluss erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 26. September 2013 bei der Kammer schliesslich rechtzeitig Beschwerde (act. 13). Sie verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Gutheissung ihres Revisionsbegehrens; eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Zudem beantragt sie in prozessualer Hinsicht das Nachholen des Beweisverfahrens, den Aufschub der Vollstreckung von Ziffer 1 und 2 des Vergleichs vom 9. April 2010, den Beizug der Prozessakten im Geschäft Nr. ML090015 sowie die aufschiebende Wirkung der Beschwerde.

1.5. Mit Präsidialverfügung vom 2. Oktober 2013 wurden die Begehren der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und um Aufschub der Vollstreckung von Ziffer 1 und 2 des Vergleichs vom 9. April 2009 abgewiesen (act. 15). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). 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 den Abschreibungsbeschluss der Vorinstanz, welchem der Vergleich zwischen den Parteien zugrunde liegt. Die Vorinstanz begründet ihren abweisenden Entscheid zusammengefasst damit, dass das Wesen eines Vergleichs insbesondere darin liege, durch dessen Abschluss einen Streit oder eine Ungewissheit ohne genaue Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Lage zu beseitigen. Deshalb sei die Argumentation der Beschwerdeführerin unbehelflich, dass sich die Einschätzung ihres Haftungsrisikos im Nachhinein als falsch herausgestellt habe, weil sie mit dem Abschluss des Vertrages bewusst auf eine rechtliche Klärung der Haftungsfrage verzichtet und sich damit vom Risiko der Haftung befreit habe (act. 12 S. 4). Deshalb bestehe auch kein übermässiger Vorteil der Beschwerdegegnerin im Sinne von Art. 30 Abs. 2 OR. Ohnehin sei auch nicht nachvollziehbar, warum heute die Verantwortlichkeit für das Entstehen der Schäden feststehen solle (act. act. 12 S. 4). Überdies sei keine Drohung ersichtlich, weil die Beschwerdeführerin an der Schlichtungsverhandlung vom 9. April 2010 von einer renommierten Rechtsanwältin vertreten worden sei, mit welcher sie habe Rücksprache nehmen können. Das Einschätzen und Aufzeigen von Prozessrisiken gehöre zu den üblichen Erläuterungen eines Vergleichsvorschlages durch das Gericht und stelle keine Drohung dar (act. 12 S. 4 f.).

2.3. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie darauf verzichtet habe, die von ihr offerierten Beweise abzunehmen (act. 13 S. 3). Dadurch habe sie ihrem Entscheid einen falschen Sachverhalt zu Grunde gelegt, nämlich, dass sie damals mit der Rechtsanwältin Rücksprache genommen habe und diese sie über die Unrichtigkeit der von der Vorinstanz in den Raum gestellten Schadenersatzforderung aufgeklärt habe (act. 13 S. 4 und S. 13 f.). Ihre damalige Rechtsanwältin habe sie nicht richtig vertreten, habe ihr ein Sprechverbot erteilt, sei der Meinung gewesen,

sie verhandle mit Vorteil selbständig ohne sie, und habe es unterlassen, sie über die Haltlosigkeit der Drohung der damaligen Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde aufzuklären (act. 13 S. 6 f. und S. 14). Sie selber habe wiederum keine Veranlassung gesehen, mit der Rechtsanwältin Rücksprache zu nehmen, weil diese den abgeschlossenen Vergleich befürwortet und angestrebt habe (act. 13 S. 13 f.). Die Vorsitzende der Schlichtungsbehörde habe bei ihr unzutreffende Vorstellungen über den Umfang einer allfälligen Ersatzpflicht erzeugt und sie so zum Vergleichsabschluss bewogen (act. 13 S. 10). Sodann macht die Beschwerdeführerin detaillierte Ausführungen zum Sachverhalt, insbesondere zum Ablauf der Verhandlung und zum Hintergrund der genannten Schadenersatzforderung, sowie zu den einzelnen Voraussetzungen der Willensmängel (act. 13 S. 5 ff.).

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, wobei sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Hauptanwendungsfall des Grundlagenirrtums, sondern auf die Tatbestände der absichtlichen Täuschung und der Furchterregung gemäss Art. 28 und Art. 29 f. OR beruft (act. 1 S. 12 ff. und act. 13 S. 9 ff. und S. 15 ff.). Insofern vermag die Begründung der Vorinstanz, es liege im Wesen eines Vergleichs, durch dessen Abschluss eine Ungewissheit zu beseitigen, nicht zu überzeugen. Beim hier geltend gemachten Tatbestand der Täuschung wird die Ungewissheit bzw. eine falsche Gewissheit gerade absichtlich herbeigeführt. Die Argumentation der Vorinstanz trifft daher grundsätzlich nur auf den Grundlagenirrtum zu, welcher indes nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist.

Im Übrigen weist die Vorinstanz aber zutreffend darauf hin, dass die Beschwerdeführerin anlässlich der besagten Schlichtungsverhandlung vom 9. April 2010 sowie bei der Ausarbeitung und Unterzeichnung des Vergleiches rechtlich vertreten war (der Vergleich vom 9. April 2010 trägt denn auch die Unterschrift der Rechtsvertreterin; vgl. act. 4/37). Im Falle der rechtlichen Vertretung wird die Postulationsfähigkeit der Partei auf die Vertreterin übertragen. Ab diesem Zeitpunkt ist nebst der Partei auch die Vertreterin fähig, wirksam prozessuale Parteihandlungen vorzunehmen (Art. 68 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdeführerin wurde im

Schlichtungsverfahren ML090015 vor der Schlichtungsbehörde durch eine gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (BGFA) berechnigte Anwältin, Rechtsanwältin lic. iur. Z._____, berufsmässig vertreten (Art. 68 Abs. 2 lit. a ZPO; vgl. act. 4). Das wird von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Demnach muss sich die Beschwerdeführerin die Handlungen und allenfalls auch Unterlassungen sowie vor allem das Wissen der Vertreterin anrechnen lassen (vgl. dazu etwa Gauch/Schluop/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, AT, Band I, 9. A., Zürich 2008, Rz. 1446 mit zahlreichen Verweisen auf Judikatur und Literatur). Das bedeutet, dass sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Standpunkt stellen kann, sie sei durch die rechtlichen Ausführungen der Behörde bedroht oder absichtlich getäuscht worden, weil es sich bei der damaligen Vertreterin der Beschwerdeführerin um eine juristisch gebildete Rechtsanwältin gehandelt hat, welche mit den Abläufen und den Eigenheiten von gerichtlichen Vergleichsverhandlung vertraut war. Die Vertreterin war auch in der Lage, die Einschätzung der Behörde, welche auf den in der Verhandlung vorgelegten Akten und gemachten Ausführungen gründeten, in rechtlicher Hinsicht einzuschätzen und zu qualifizieren. Den Handlungen der Rechtsvertreterin werden auch das Wissen und der Standpunkt der Beschwerdeführerin zu Grunde gelegt. Deshalb ist es irrelevant, ob anlässlich der Verhandlung konkret eine Besprechung zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer Rechtsanwältin stattgefunden hat. Eine Drohung oder eine absichtliche Täuschung der Beschwerdeführerin durch die Behörde im Sinne der Art. 21 ff. OR, wie es die Beschwerdeführerin geltend macht, ist von vornherein ausgeschlossen. Es ist daher auch nicht weiter auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin einzugehen. Immerhin ist festzustellen, dass für die der Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde vorgeworfenen Druck- und Drohversuche objektive Anhaltspunkte fehlten. Im Übrigen macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, die Rechtsanwältin selber sei durch das Gericht in irgendeiner Weise bedroht oder getäuscht worden.

Soweit sich die Beschwerdeführerin im Übrigen darauf beruft, sie sei von ihrer Rechtsanwältin schlecht vertreten worden, führt das nach dem Gesagten nicht zur

Feststellung eines Willensmangels, sondern beschlägt das interne Verhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer Vertreterin.

2.5. Vor diesem Hintergrund hat die Vorinstanz auch zu Recht auf die Abnahme der von der Beschwerdeführerin angebotenen Beweismittel verzichtet. Zwar hat das Gericht die von einer Partei form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel grundsätzlich abzunehmen (Art. 152 Abs. 1 ZPO). Dabei handelt es sich um einen aus dem rechtlichen Gehör fließenden Anspruch der Parteien (Art. 6 Abs. 1 EMRG, Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO). Zum Beweis zu verstellen sind allerdings nur rechtserhebliche streitige Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO) und das Gericht kann im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung bei bereits feststehendem Beweisergebnis auf die Abnahme eines Beweismittels verzichten (ZK ZPO-HASENBÖHLER, 2. Aufl. 2013, Art. 152 N 12 und N 18 ff.). Angesichts der vorstehenden Erwägungen war das Gericht somit nicht gehalten, die diesbezüglich offerierten Beweismittel der Beschwerdeführerin abzunehmen. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin wurde nicht verletzt.

2.6. Aus diesen Gründen qualifizierte die Vorinstanz das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin 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).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 13, 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.

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 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: