

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU150041-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 3. September 2015

in Sachen

A._____,

Klägerin, Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Beklagte, Revisionsbeklagte und Beschwerdegegner,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Hauseigentümergeverband Zürich, Rechtsanwalt lic. iur.

Y._____,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 22. Mai 2015 (MN150010)

Rechtsbegehren vom 10. April 2012

(act. 13/1, Prot. MM120271-L S. 3):

- "1. Es sei die Kündigung vom 28. März 2012 per 30. September 2012 für ungültig zu erklären.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken."

Vergleich der Parteien im Schlichtungsverfahren vom 25. Juni / 13. Juli 2012

(act. 13/13):

- "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 28. März 2012 per 30. September 2012 gültig ist.
2. Die Beklagten erstrecken den Klägern das Mietverhältnis bis und mit 30. September 2013.
Die Kläger verpflichten sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Kläger sind berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende, erstmals Ende Juli 2012, auszuziehen, wenn sie dies den Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilen. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszugs.
4. Dieser Vergleich wird rechtsverbindlich, wenn er nicht von einer Partei bis zum 5. Juli 2012 (Datum des Poststempels) bei der Schlichtungsbehörde schriftlich widerrufen wird. Stillschweigen gilt als Annahme."

Rechtsbegehren vom 7. Januar 2014

(act. 14/1, Prot. MK140034-L S. 2):

- "1. Es seien die Beklagten zu verpflichten, das Mietzinsdepot von Fr. 7'300.00 plus Zins vollständig auszusahlen.
2. Eventualiter sei die UBS AG in Zürich anzuweisen, das Guthaben des Mieterkautionssparkontos Nr. ..., ltd. auf A._____ und D._____ vollständig an die Klägerin auszusahlen."

Vergleich der Parteien im Schlichtungsverfahren vom 9. April 2014

(act. 14/12):

- "1. Die Parteien erteilen übereinstimmend der Bank (UBS) die Zustimmung zur nachfolgenden Auflösung (Saldierung) des Mieterkautionssparkontos lautend auf A._____ und D._____, Konto.-Nr.
Auszahlung an A._____, Credit Suisse,
IBAN CH....
2. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung erklären die Parteien, per Saldo aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenseitig vollständig auseinandergesetzt zu sein."

Rechtsbegehren vom 19. Februar 2015

(act. 1):

- "1. Es seien die Beschlüsse der Schlichtungsbehörde Zürich betr. Verfahren MM120271 sowie MK140034 vom 9. April 2014 Ziff. 1 aufzuheben und festzustellen, dass die in diesen Verfahren geschlossenen Vergleiche für die Revisionsklägerin wegen Irrtums über den Kündigungsgrund unverbindlich seien.
2. Die Beklagten seien zu verpflichten, der Mieterin den Betrag von CHF 43'270.30 zu zahlen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Revisionsbeklagten."

Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 22. Mai 2015

(act. 7 = act. 19 = act. 22):

- "1. Das Revisionsgesuch wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 2. Es werden keine Kosten erhoben.
 3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
- [4.-5.Mitteilung, Rechtsmittel]"

Beschwerdeanträge:

der Klägerin und Beschwerdeführerin (act. 20 S. 2):

- "1. Es sei der Beschluss MN150010 der Vorinstanz aufzuheben.
2. Es sei der Beschluss der Schlichtungsbehörde betr. Verfahren MM120271 vom 13. Juli 2012 sowie Punkt 2 in Ziff. 1 (Saldoklausel) des Beschlusses MK140034 vom 9. April 2014 aufzuheben und festzustellen, dass die in diesen Verfahren geschlossenen Vergleiche für die Revisionsklägerin wegen Irrtums über den Kündigungsgrund unverbindlich seien.
3. Die Revisionsbeklagten seien zu verpflichten, der Revisionsklägerin den Betrag von CHF 43'270.30 zu zahlen.

4. Eventualiter sei die Sache an die Schlichtungsbehörde zur Neu-
beurteilung des Kündigungsschutzbegehrens sowie insbesondere
der Schadenersatzklage zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Revisions-
beklagten."

Erwägungen:

I.

1. Die Parteien standen sich (u.a.) in den Jahren 2012 und 2014 vor der Schlichtungsbehörde Zürich in den beiden Schlichtungsverfahren MM120271 und MK140034 gegenüber. Gegenstand des erstgenannten Verfahrens war die Kündigung des Mietverhältnisses über die 5½-Zimmer-Wohnung an der E. _____ - Strasse ..., ... Zürich. Die Klägerin, Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin (fortan Klägerin) hatte das Mietobjekt gemäss Mietvertrag vom 3. Dezember 1991 zusammen mit dem damaligen Mitmieter D. _____ vom Rechtsvorgänger der Beklagten, Revisionsbeklagten und Beschwerdegegner (fortan Beklagte) gemietet (act. 23/3) und hatte am 10. April 2012 zusammen mit dem späteren Mitmieter F. _____ die Kündigung vom 28. März 2012 angefochten. Die Beklagten hatten die Kündigung mit dringendem Eigenbedarf begründet (vgl. act. 3/10, act. 13/1; Prot. MM120271-L S. 2 f.). Im zweitgenannten Verfahren verlangte die Klägerin von den Beklagten die Herausgabe des Mietzinsdepots (act. 14/1, Prot. MK140034 S. 2 f.).

Die beiden Verfahren wurden mit Beschlüssen vom 13. Juli 2012 und vom 9. April 2014 gestützt auf die eingangs aufgezeigten Vergleiche der Parteien erledigt. Zusammengefasst anerkannten die Klägerin und ihr Mitmieter die Gültigkeit der Kündigung und wurden eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 30. September 2013 sowie die Saldierung des Mieterkautionskontos mit Auszahlung des Saldos an die Klägerin vereinbart (act. 13/13, 14/12).

2. Mit Eingabe vom 19. Februar 2015 stellte die Klägerin vor der Schlichtungsbehörde Zürich (Vorinstanz) das eingangs aufgezeigte Revisionsbegehren

(act. 1). Die Vorinstanz führte einen Schriftenwechsel durch (act. 5, 8 f.) und wies das Revisionsbegehren sodann mit dem eingangs angeführten Beschluss vom 22. Mai 2015 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 15).

3. Mit Eingabe vom 25. Juni 2015 erhob die Klägerin Beschwerde gegen den Beschluss vom 22. Mai 2015 und stellte die eingangs zitierten Beschwerdeanträge (act. 20 S. 2).

4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens (darin eingeschlossen die Akten der Verfahren, welche mit den erwähnten Vergleichen erledigt wurden) wurden beigezogen (act. 1-17). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Beschwerdeverfahren ist spruchreif. Den Beklagten ist indes noch je ein Doppel bzw. eine Kopie von act. 20 zuzustellen.

II.

1. Prozessuales

1.1 Der Entscheid über ein Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit der Zustellung des angefochtenen Entscheids schriftlich und begründet bei der Beschwerdeinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin nahm den angefochtenen Beschluss am 27. Mai 2015 entgegen (act. 16). Die am 25. Juni 2015 der Post übergebene Beschwerde (act. 20) erweist sich damit als rechtzeitig.

1.2 Mit Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2. Gemäss Art. 328 Abs. 1 ZPO kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, mit Revision u.a. (lit. c der Bestimmung) geltend machen, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder

der gerichtliche Vergleich unwirksam sei. Die Vorinstanz hat bereits zutreffend darauf hingewiesen (act. 17 S. 4). Werden wie vorliegend Vergleiche mit Revision angefochten, so ist entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht der gerichtliche Abschreibungsbeschluss das Anfechtungsobjekt, sondern der Vergleich selber, da dieser als Entscheidsurrogat nach Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids hat (vgl. BK ZPO-STERCHI, Art. 329 N 14).

3. Was die Revision hinsichtlich des Verfahrens MK140034 angeht, erwog die Vorinstanz, die Klägerin sei weder formell noch materiell beschwert. Im eingangs angeführten Vergleich vom 9. April 2014 (act. 14/12) sei vereinbart worden, das Mieterkautionkonto aufzulösen und im Gesamtbetrag der Klägerin auszusahlen. Damit sei dem Rechtsbegehren der Klägerin vollumfänglich entsprochen worden. Folglich sei auf das Revisionsbegehren insoweit nicht einzutreten (act. 19 S. 4).

Die Klägerin hält dem beschwerdeweise zu Recht entgegen, dass sie mit Blick auf das Verfahren MK140034 nicht einen Irrtum über die Herausgabe des Mietzinsdepots geltend mache, sondern einen solchen über die Saldoklausel im Vergleich (act. 20 S. 3; vgl. act. 9 S. 4 und auch schon act. 1 S. 9). Nach Treu und Glauben unter Bezugnahme auf die Begründung war das Revisionsbegehren hinsichtlich des Verfahrens MK140032 von Anfang an so zu verstehen. In diesem Punkt ist die Klägerin beschwert, da die Saldoklausel der Geltendmachung weiterer Ansprüche aus dem Mietverhältnis entgegen steht.

Das alleine kann indes nicht zu einer (auch teilweisen) Guttheissung der Beschwerde führen. Zu prüfen ist, ob die Klägerin einen Revisionsgrund darzutun vermag. Wenn das verneint wird, hat die Vorinstanz das Revisionsgesuch zu Recht abgewiesen (soweit sie darauf eintrat).

4. Die Klägerin macht geltend, sie habe im Vergleich vom 25. Juni 2012 aufgrund des von den Beklagten behaupteten dringenden Eigenbedarfs in eine lediglich kurze 12monatige Erstreckung eingewilligt. Die Beklagten hätten den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs jedoch nur vorgeschoben. Sie hätten von Anfang an beabsichtigt, einen höheren Mietzins zu erzielen. Nachdem

sie, die Klägerin, das Mietobjekt Ende September 2013 verlassen habe, hätten die Beklagten die Wohnung nur "pro forma" belegt (act. 20 S. 6). Die Wohnung sei "praktisch nicht eingerichtet" gewesen und es habe "praktisch kein Licht" gehabt (act. 9 S. 5). Die Beklagten hätten in der Wohnung nur "kurz während des Umbaus des Dachstocks Materialien eingelagert" (act. 1 S. 8) bzw. "während 2 Monaten ihre Sachen dort deponiert" (act. 1 S. 4), worauf sie das Mietobjekt umgebaut und Ende November 2014 in einem Inserat ausgeschrieben hätten. Im Wissen um den wahren Sachverhalt hätte sie, so die Klägerin weiter, dem Vergleich nicht zugestimmt. Auch der Saldoklausel im Vergleich vom 9. April 2014 hätte sie in diesem Fall nicht zugestimmt.

Bei der geltend gemachten Täuschung und dem Grundlagenirrtum handle es sich um einen Irrtum über die damals schon vorhandene Tatsache, nämlich dass die Beklagten oder Verwandte nie willens gewesen seien, in das Mietobjekt einzuziehen. Dieser Irrtum sei subjektiv und objektiv wesentlich gewesen, und das sei für die Beklagten auch erkennbar gewesen. Soweit die Beklagten absichtlich einen falschen Kündigungsgrund angegeben hätten, liege eine absichtliche Täuschung nach Art. 28 OR vor.

Der aufgezeigte Irrtum (so die Klägerin sinngemäss weiter) habe auch zum Abschluss der Saldovereinbarung im Vergleich vom 9. April 2014 geführt. Diese sei für sie daher unverbindlich (vgl. zum Ganzen act. 1 S. 5 ff., act. 9 S. 7).

5. Die Klägerin stellt sich somit auf den Standpunkt, die beiden eingangs aufgezeigten Vergleiche vom 25. Juni 2012 und vom 9. April 2014 seien aufgrund von Willensmängeln zivilrechtlich unwirksam. Im Einzelnen beruft sie sich auf absichtliche Täuschung nach Art. 28 Abs. 1 OR und auf Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR (vgl. act. 1 S. 7, act. 20 S. 7 ff.).

Die beiden Institute sind klar auseinanderzuhalten. Absichtliche Täuschung kann einem gerichtlichen Vergleich in jedem Fall entgegen gehalten werden (vgl. KUKO ZPO-NAEGELI/RICHERS, 2. Auflage 2014, Art. 241 ZPO N 30 a.E.). Dabei muss die getäuschte Person allerdings sämtliche Voraussetzungen des Art. 28 OR beweisen, insbesondere das absichtliche (oder allenfalls eventualvorsätzli-

che) Vorspiegeln falscher Tatsachen oder Verschweigen richtiger Tatsachen trotz Vorliegens einer Aufklärungspflicht (Art. 8 ZGB; vgl. BSK OR I-SCHWENZER, 5. Auflage 2011, Art. 28 N 3 ff., N 26). Grundlagenirrtum kann demgegenüber gerichtlichen Vergleichen nur eingeschränkt entgegen gehalten werden. Die Anfechtung eines Vergleichs ist ausgeschlossen, wenn sich der geltend gemachte Grundlagenirrtum auf solche Punkte bezieht, deren Ungewissheit durch den Vergleich gerade aus der Welt geschaffen werden sollte (sog. "caput controversum", vgl. BK ZPO-STERCHI, Art. 328 ZPO N 26; KUKO ZPO-NAEGELI/RICHERS, 2. Auflage 2014, Art. 241 ZPO N 29).

6. Die Klägerin vermischt mit ihrem aufgezeigten Vorbringen (vorne II./4.) die absichtliche Täuschung und den Grundlagenirrtum. Wenn die Klägerin sich über den wahren Willen der Beklagten hinsichtlich des geltend gemachten Eigenbedarfs im Zeitpunkt des Vergleichs irrte, so kann dies angesichts der ausdrücklich (und, so die Klägerin, auch anlässlich der Schlichtungsverhandlung) mit Eigenbedarf begründeten Kündigung nichts anderes sein als eine absichtliche Täuschung (die Klägerin macht sinngemäss nichts anderes geltend, als dass sie insofern geirrt habe, als sie die Lügen der Beklagten, die diese auch anlässlich der Schlichtungsverhandlung vorgebracht habe, geglaubt habe [vgl. act. 1 S. 7]). Der geltend gemachte Grundlagenirrtum hat damit neben der absichtlichen Täuschung keine selbständige Bedeutung.

7. / 7.1 Einen anderen Irrtum, etwa einen Irrtum über die zukünftige Entwicklung (in dem Sinne, dass die Klägerin annahm, die Beklagten würden die Wohnung längerfristig selber nutzen) macht die Klägerin ausdrücklich nicht geltend. Eine solche Irrtumsanfechtung würde im Übrigen, abgesehen von der strittigen Zulässigkeit eines Grundlagenirrtums über zukünftige Entwicklungen (vgl. BSK OR I-SCHWENZER, 5. Auflage 2011, Art. 24 N 18), daran scheitern, dass der Irrtum über den Eigenbedarf der Beklagten das "caput controversum" im Sinne des vorstehend Gesagten betrifft. Den Streit über die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung haben die Parteien mit dem Vergleichsschluss beendet, was die diesbezügliche Irrtumsanfechtung ausschliesst (vgl. vorne II./5.; vgl. dazu auch OGer ZH NG980027 vom 11. September 1998, E. 2.2). Das gilt entgegen der Klägerin nicht

nur für die rechtliche Würdigung, sondern auch für strittige Tatsachenbehauptungen. Die Klägerin kann daher aus dem Verweis auf den Entscheid OGer ZH RU130020 vom 10. April 2013, S. 6 (wo angegeben wird, ein Irrtum über die rechtliche Einschätzung der Sachlage könne nicht zur Revision führen; vgl. act. 20 S. 7), nichts für sich ableiten.

7.2 Wäre die Klägerin im Kündigungsschutzverfahren unterlegen, hätte sie allenfalls bereits auf Ende September 2012 ausziehen müssen. Durch den Vergleichsabschluss vom 25. Juni 2012 (act. 13/13) verzichtete die Klägerin im Tausch gegen die Gewissheit, immerhin bis September 2013 im Mietobjekt bleiben zu können, auf die Chance, allenfalls eine noch deutlich längere Verbleibedauer erstreiten zu können. Damit wurde der Ungewissheit über die Rechtmässigkeit der Kündigung ein Ende gesetzt. Im Nachhinein, nachdem sie in den Genuss der vergleichsweise gewährten Erstreckung gekommen ist, kann die Klägerin auf diesen Entscheid nicht zurückkommen (unter Vorbehalt der Berufung auf absichtliche Täuschung). Das gilt unabhängig davon, was die Klägerin damit anstrebt - ob eine erneute "Einweisung" in das Mietobjekt oder die Geltendmachung von Schadenersatz (act. 20 S. 6).

7.3 Der weitere Hinweis der Klägerin, sie habe den geltend gemachten Eigenbedarf der Beklagten als feststehende Tatsache dem Vergleich zugrunde gelegt, und daher sei der diesbezügliche Irrtum nach BGE 130 III 49 beachtlich (act. 20 S. 10 f.), geht fehl. Der erwähnte Bundesgerichtsentscheid betraf einen Fall, in dem beide Parteien ein medizinisches Gutachten zur Grundlage des Vergleichs machten. Dieser Fall ist mit der Behauptung einer Partei, sie habe schlicht auf die Angaben der Gegenpartei vertraut, nicht vergleichbar. Im Übrigen hätte es für die Klägerin, wenn es ihr lediglich um die Erstreckung gegangen wäre (was folgerichtig wäre, wenn sie den Beklagten hinsichtlich des geltend gemachten Eigenbedarfs vorbehaltlos geglaubt hätte), keine Veranlassung zur Anfechtung der Kündigung gegeben. Damit, dass sie die Kündigung per 30. September 2012 anfocht, hat die Klägerin diese (und damit den Kündigungsgrund) zum "caput controversum" gemacht. Sie erklärte gegenüber der Schlichtungsbehörde denn auch, die Beklagten hätten bereits früher erfolglos Eigenbedarf geltend gemacht (vgl.

act. 13/8 S.1). Dass die Klägerin den Beklagten dieses Mal den geltend gemachten Eigenbedarf anlässlich der Schlichtungsverhandlung vorbehaltlos glaubte, erscheint daher nicht naheliegend.

Selbst wenn die Klägerin beim Vergleichsschluss den Beklagten ihre Schilderung glaubte, kann das nicht zur Folge haben, dass der Gegenstand des Vergleichs, das "caput controversum", Gegenstand der Irrtumsanfechtung sein könnte. Da ein gewisses (gegenseitiges) Vertrauen jedem Vergleichsschluss innewohnt, würde andernfalls die Praxis und Lehre zum "caput controversum" ins Gegenteil verkehrt. Das kann nicht angehen.

7.4 Mit ihrem weiteren Argument, die Vorinstanz unterstelle jedem Vermieter Unredlichkeit, und nach der Ansicht der Vorinstanz verzichte ein Mieter durch den Vergleichsschluss auf ein redliches Verhalten des Vermieters (act. 20 S. 10), vermischt die Klägerin einmal mehr die Irrtumsanfechtung und die Anfechtung aufgrund absichtlicher Täuschung. Der Fall, dass ein Vermieter sich beim Vergleichsschluss unredlich verhält (in dem Sinne, dass er einen unwahren Kündigungsgrund behauptet), ist durch die Möglichkeit der Anfechtung aufgrund absichtlicher Täuschung abgedeckt. Eine solche Anfechtung ist wie geschildert auch dann möglich, wenn der Irrtum den Gegenstand des Vergleichs betrifft. Eine Irrtumsanfechtung ist in einer solchen Situation nicht erforderlich. Insbesondere kann sich die so getäuschte Partei nicht über die Irrtumsanfechtung (gestützt auf das Vertrauen in die Redlichkeit der Gegenpartei) der Beweislast hinsichtlich der absichtlichen Täuschung entledigen.

8. Zu prüfen ist somit nachfolgend, ob die Klägerin hinsichtlich des Vergleichs vom 25. Juni 2012 eine absichtliche Täuschung nach Art. 28 Abs. 1 OR geltend zu machen vermag. Die Klägerin rügt in diesem Zusammenhang, die Vorinstanz habe ihre dafür offerierten Beweismittel nicht berücksichtigt (act. 20 S. 8).

8.1 Die Beklagten erklärten vor der Vorinstanz zum in der Kündigung vom 28. März 2012 geltend gemachten Eigenbedarf, der Beklagte 1 habe im damaligen Zeitpunkt noch in ... [Ostasien] gelebt und habe über einen Arbeitsvertrag bis Ende Januar 2013 verfügt. Aufgrund des Ablaufs dieses Vertrags sei er im Febru-

ar 2013 mit seiner Familie in die Schweiz zurück gekehrt und habe infolge der der Klägerin und ihrem Mitmieter gewährten Erstreckung zunächst zusammen mit der Mutter der Beklagten in der (von der Mutter bereits zuvor bewohnten) Dachgeschosswohnung im Haus E.____-Str. ... gewohnt. Nachdem die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung Ende September 2013 abgegeben habe, sei eine leichte Renovation der Wohnung durchgeführt worden (hauptsächlich Malerarbeiten). Danach sei der Beklagte 1 mit seiner Familie in die Wohnung eingezogen. 2014 sei die Mutter aus der Dachgeschosswohnung ausgezogen und in ein Altersheim gezogen. Darauf habe der Beklagte 1 beschlossen, mit seiner Familie die Dachgeschosswohnung zu bewohnen und die streitgegenständliche Wohnung neu zu vermieten, was im Februar 2015 vollzogen worden sei (act. 8 S. 3 f.).

8.2 Zur Begründung ihrer bereits erwähnten gegenteiligen Auffassung (vgl. vorne II./4.) macht die Klägerin geltend, nach ihrem Auszug sei die Wohnung praktisch nicht eingerichtet gewesen und es habe praktisch kein Licht gehabt. Zeugen könnten das bestätigen. Die Mutter der Beklagten habe man in dieser Zeit nie in der Liegenschaft gesehen. Die Mutter habe jedenfalls früher, als ihr Ehemann noch gelebt habe, einen Wohnsitz in Fribourg gehabt. Zudem habe die Mutter ohnehin einen Platz im Altersheim gehabt, und es sei bestritten, dass die Beklagten erst nach dem Wegzug der Klägerin vom Platz im Altersheim erfahren hätten. Daher sei es nicht nachvollziehbar, dass der Beklagte 1 zunächst in die streitgegenständliche Wohnung hätte ziehen wollen, um die viel grössere Dachwohnung der Mutter zu überlassen (act. 9 S. 4-6).

8.3 Zum Beweis für ihre Schilderung berief die Klägerin sich vor der Vorinstanz zunächst auf den eingereichten Ausdruck des ...-Inserats der Beklagten vom 24. November 2014 (act. 1 S. 5). Über den Willen der Beklagten im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses (und damit über eine allfällige Täuschung) sagt dieses Beweismittel nichts aus. Darauf ist daher nicht weiter einzugehen.

Was sodann die offerierten Zeugen Dr. phil. + lic. iur. G.____ sowie H.____ und I.____ (act. 1 S. 7) zum Willen der Beklagten beim Vergleichsschluss aussagen könnten, ist nicht ersichtlich und wird von der Klägerin nicht verdeutlicht. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass die genannten drei Personen

als Vorsitzender bzw. als Schlichter in einem Schlichtungsverfahren der Parteien im Jahr 2001 amtierten (act. 3/7, act. 10/15). Der Schluss liegt nahe, dass die Klägerin die Besetzung der Schlichtungsbehörde anlässlich des fraglichen Vergleichsschlusses vom 25. Juni 2012 meinte, d.h. die Besetzung, die den entsprechenden Erledigungsbeschluss vom 13. Juli 2012 erliess (act. 13/13 sowie Prot. MM120271 S. 2). Die Beweisofferte dürfte sich auf das Vertrauen der Schlichtungsbehörde in die Redlichkeit der Beklagten beziehen. Daraus ergeben sich keine Rückschlüsse auf einen abweichenden wahren Willen der Beklagten.

Weiter offerierte die Klägerin verschiedene Nachbarn in der Liegenschaft E.____-Strasse ... als Zeugen für die Vorbringen zur Anwesenheit der Mutter der Beklagten im Hause E.____-Strasse ... sowie zur Möblierung und zum Licht in der streitgegenständlichen Wohnung nach dem Auszug der Klägerin (act. 9 S. 5). In welchem Ausmass die Beklagten bzw. der Beklagte 1 die Wohnung in dieser Zeit möblierten und die Nachbarn Licht wahrnahmen, wurde erstens nicht substantiiert behauptet (vgl. vorne II./4.) und sagt zweitens über die Benutzung der Wohnung nichts Schlüssiges aus. Die Beklagten (und auch die Mutter, welche die Dachwohnung bewohnte) können aus verschiedenen Gründen teilweise abwesend gewesen sein. Zum Nachweis, dass die Beklagten (bzw. der Beklagte 1 und seine Familie) die streitgegenständliche Wohnung nie bezogen, taugen diese dürftigen Schilderungen nicht, und es erübrigt sich, darüber Beweis abzunehmen.

Dass die Mutter der Beklagten allenfalls auch hätte nach Fribourg ausweichen können (wo sie nach der Klägerin einen Wohnsitz hatte, act. 9 S. 5, act. 20 S. 8), ist unerheblich. Die Möglichkeit, dass Familienangehörige des Vermieters allenfalls umziehen könnten, um die neue Eigenbedarfsnutzung zu ermöglichen, schliesst den Eigenbedarf hinsichtlich einer vermieteten Wohnung nicht aus. Anders wäre es allenfalls bei einer leerstehenden Wohnung, aber dass die Dachwohnung (welche nach der Schilderung der Beklagten von deren Mutter bewohnt wurde) tatsächlich leer stand, macht die Klägerin nicht geltend. Ihre Schilderung, die Beklagten hätten vom Platz ihrer Mutter im Altersheim bereits vor dem Auszug der Klägerin erfahren (und damit vom Umstand, dass die Dachwohnung in Kürze frei würde, vgl. act. 9 S. 6), ist eine unbelegte Behauptung.

Schliesslich ist auch der Hinweis der Klägerin auf den höheren Mietzins, den die Beklagten infolge der Neuvermietung erzielten (act. 20 S. 5 f., act. 1 S. 5), unbehelflich. Ein böser Glaube der Beklagten ist nicht zu vermuten. Dass sie, nachdem infolge des Umzugs ihrer Mutter ins Altersheim eine Wohnung in der Liegenschaft frei wurde (die Dachwohnung), für sich eine wirtschaftlich vorteilhafte Lösung suchten, ist ihnen nicht zum Vorwurf zu machen.

8.4 Mit der Vorinstanz (act. 19 S. 6 f.) ist somit festzuhalten, dass die Klägerin die Voraussetzungen einer Anfechtung des Vergleichs vom 25. Juni 2012 gestützt auf absichtliche Täuschung (Vorschieben eines Kündigungsgrunds und Verschweigen des wahren Kündigungsgrunds) nicht darzutun vermag.

9. Zum (späteren) Vergleichsschluss vom 9. April 2014 über die Mietzinsdepotherausgabe (und über die in diesem Zusammenhang vereinbarte Saldoklausel, vgl. act. 14/12) ist das Folgende festzuhalten: Auch hier scheitert die Berufung auf Grundlagenirrtum. Mit der Saldoklausel wollten die Parteien gegenseitig gerade die Ungewissheit über allfällige weitere Ansprüche aus dem Mietverhältnis beseitigen. Der Grundlagenirrtum über einen allenfalls doch noch bestehenden Anspruch kann danach nicht zu einer Irrtumsanfechtung dieses Vergleichs führen.

Was eine Anfechtung der Saldoklausel wegen absichtlicher Täuschung angeht, gilt das vorstehend Ausgeführte. Auch mit Blick auf diesen Zeitpunkt vermochte die Klägerin keine absichtliche Täuschung durch die Beklagten darzutun (in dem Sinne, dass die Beklagten die Klägerin über den wahren Grund der Kündigung vom 28. März 2012 nach wie vor absichtlich getäuscht hätten). Ohnehin hätte die Klägerin (da die Anfechtung des Vergleichs vom 25. Juni 2012 scheitert) kein Interesse an einer Anfechtung der Saldoklausel im Vergleich vom 9. April 2014 – ohne die Anfechtung des Vergleichs vom 25. Juni 2015 besteht soweit ersichtlich kein Anspruch, dessen Geltendmachung an der Saldoklausel vom 9. April 2014 scheitern könnte.

10. Auf den Schadenersatzanspruch der Klägerin ist danach nicht weiter einzugehen.

11. Die Vorinstanz hat damit zu Recht geschlossen, dass die Klägerin hinsichtlich der beiden Vergleiche weder eine absichtliche Täuschung durch die Beklagten noch das Vorliegen eines Grundlagenirrtums darzutun vermag. Das führt zur Abweisung der Beschwerde gegen den Beschluss vom 22. Mai 2015.

III.

Die Kostenfreiheit des Schlichtungsverfahrens nach Art. 113 Abs. 2 ZPO (insb. betreffend Miete und Pacht von Wohnräumen vgl. lit. c der Bestimmung) gilt nach der Praxis der Kammer auch im Rechtsmittelverfahren (vgl. OGer ZH RU130082 vom 2. April 2014, E. III.; ZR 112/2013 Nr. 12). Betreffend Parteientschädigung gilt nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und nach der erwähnten Praxis dasselbe.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten je unter Beilage eines Doppels bzw. einer Kopie von act. 20, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmitelfrist 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. 43'270.30.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am:

4. September 2015