

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU150070-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler

## Urteil vom 25. Januar 2016

in Sachen

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

Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch B. \_\_\_\_\_,

gegen

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

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

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

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom  
25. November 2015 (MN150064)

## **Erwägungen:**

### **I.**

#### **1.**

Mit Schreiben vom 24. Juli 2015, ergänzt durch Schreiben vom 4. und 8. August 2015, wandte sich A.\_\_\_\_\_ unter dem Betreff "Widerrechtliche Kündigung Wohnung" an das Bezirksgericht Zürich. Sie machte geltend, ihre Mutter D.\_\_\_\_\_, bei der sie als Untermieterin gewohnt habe, sei ins Pflegeheim gezogen und deren Beiständin habe die Wohnung gekündigt. Sie brachte zum Ausdruck, dass sie die Kündigung anfechten wolle. Diese sei hinter ihrem Rücken und ohne vorherige Absprache mit ihr erfolgt. Dies sei widerrechtlich. Sie sei auf die Wohnung, in der sie seit ihrer Geburt lebe, angewiesen; mit der Wohnung würde sie ihren letzten Halt verlieren (act. 7/1B, act. 7/7–8).

Die Schlichtungsbehörde Zürich eröffnete in Sachen A.\_\_\_\_\_ gegen Baugenossenschaft C.\_\_\_\_\_ ein Geschäft betreffend Kündigungsschutz/Anfechtung (MM150490-L; act. 7). Das bei den Akten liegende Kündigungsschreiben vom 16. Juni 2015 ist auf Papier des Sozialzentrums ... der Stadt Zürich verfasst, aber von D.\_\_\_\_\_ selber unterzeichnet (act. 5/2).

Zur Schlichtungsverhandlung vom 25. August 2015 erschien A.\_\_\_\_\_ in Begleitung einer von ihr bevollmächtigten Rechtsanwältin. Die Parteien schlossen folgenden Vergleich (act. 7 Prot.):

1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Mietverhältnis per 30. September 2015 endete (durch die Kündigung der Mieterin D.\_\_\_\_\_).
2. Die Beklagte erstreckt der Klägerin die Auszugsfrist bis und mit 31. Dezember 2015. Die Klägerin verpflichtet sich, das Mietobjekt (3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links, inkl. Keller und ..., in der Liegenschaft an der E. \_\_\_\_\_strasse ..., in ... Zürich) auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben. Eine Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Klägerin ist berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn sie dies der Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit einge-

schriebenem Brief mitteilt.

Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.

4. Diese Vereinbarung gilt per 1. Januar 2016 als Ausweisungstitel. Die Klägerin ist einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadttammannamt anweist, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 2 dieses Vergleichs zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Klägerin zu ersetzen.
5. Dieser Vergleich wird rechtsverbindlich, wenn er nicht von einer Partei bis zum 28. August 2015 (Datum des Poststempels) bei der Schlichtungsbehörde schriftlich widerrufen wird. Stillschweigen gilt als Annahme.

Mit Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 4. September 2015 wurde das Verfahren abgeschrieben, nachdem ein Widerruf des Vergleichs unterblieben war (act. 7/13).

## **2.**

Mit Eingabe an das Bezirksgericht Zürich vom 18. Oktober 2015 (Postaufgabe: 27. Oktober 2015) verlangte der Vater von A.\_\_\_\_\_ für diese sinngemäss die Aufhebung des an der Schlichtungsverhandlung geschlossenen Vergleichs und eine Neuaufrollung des Schlichtungsverfahrens, "da im bisherigen Ablauf wesentliche Sachverhalte nicht berücksichtigt wurden" (act. 1). Eine weitere Eingabe erstattete er unter dem 23. Oktober 2015 (act. 2; Postaufgabe: 28. Oktober 2015). Beide Eingaben sind von A.\_\_\_\_\_ mitunterzeichnet. Mit Schreiben vom 6. November 2015 forderte die Schlichtungsbehörde den Vater von A.\_\_\_\_\_ auf, er möge, falls seine Eingaben als Revisionsgesuch zu verstehen seien, dies unter Angabe der Revisionsgründe bis spätestens 16. November 2015 mitteilen (act. 3). A.\_\_\_\_\_ (im Folgenden: Revisionsklägerin) bestätigte unter dem 7. November 2015, dass es sich um ein Revisionsgesuch handle (act. 4), und ihr Vater ergänzte das Gesuch mit Eingabe vom 6. November 2015 (act. 6; Eingangsdatum: 17. November 2015).

**3.**

Die Schlichtungsbehörde wies das Revisionsgesuch mit Beschluss vom 25. November 2015 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 8 = act. 14).

**4.**

Mit von ihrem Vater verfasster und von ihr mitunterzeichneter Eingabe vom 6. Dezember 2015 (Postaufgabe: 9. Dezember 2015; vgl. act. 16) erhob die Revisionsklägerin beim Obergericht sinngemäss Beschwerde (act. 20/1; vgl. auch die gleichzeitig eingereichte Eingabe ihres Vaters vom 30. November 2015, act. 18). Sie hält sinngemäss an ihrem Antrag auf Aufhebung des Vergleichs und Fortsetzung des Schlichtungsverfahrens fest. Eine weitere Eingabe mit verschiedenen Unterlagen ging am 21. Dezember 2015 beim Obergericht ein (act. 24/1–5, act. 25). Eine Eingabe von B.\_\_\_\_\_ vom 25. Dezember 2015 folgte am 4. Januar 2016 und damit immer noch innerhalb der 30-tägigen Beschwerdefrist (act. 28). Der Vater der Revisionsklägerin übermittelte zudem verschiedene Fax-Eingaben, welche nach der Rechtsprechung jedoch unbeachtlich sind (act. 15 [Datum: 1. Dezember 2015], 23 [18. Dezember 2015], 26 [28. Dezember 2015], 27 [28. Dezember 2015], 30A und 30B [je 8. Dezember 2015]).

Die Akten des erstinstanzlichen Revisionsverfahrens wurden beigezogen (act. 1–12; darin eingeschlossen sind die Akten des am 4. September 2015 infolge Vergleichs erledigten Verfahrens [act. 7/1–5]).

**II.**

**1.**

Der Entscheid der Schlichtungsbehörde über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## **2.**

Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Beschluss vom 25. November 2015 (act. 14) fest, dass die Revisionsklägerin in der Hauptsache ausführe, von ihrer Anwältin schlecht beraten und unter Druck gesetzt worden zu sein. Die Revisionsklägerin mache geltend, dass die von ihrer Mutter ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses mit der Absicht erfolgt sei, das Leben der Revisionsklägerin und von deren Familie zu zerstören, wobei die Betreuerin der Mutter die ihr im Rahmen ihres Betreuungsmandats obliegenden Pflichten aufs Gröbste verletzt habe. Im Übrigen beanspruche die Revisionsklägerin aufgrund der in Familienbesitz befindlichen Anteilscheine ein Recht auf weitere Nutzung des Mietobjekts.

Die Vorinstanz erwog pauschal, es gebe keinerlei Ansätze oder Revisionsgründe, die die Gutheissung des klägerischen Antrags rechtfertigen könnten. Die späte und nachträgliche Erkenntnis der Revisionsklägerin, schliesslich doch auf einen weiteren Verbleib im Mietobjekt angewiesen zu sein, entbehre einer rechtsgenügenden Begründung im Lichte eines revisionstauglichen Willensmangels. Aufgrund des im Vergleich vom 25. August 2015 vereinbarten Widerrufsvorbehalts habe die Revisionsklägerin über genügend Zeit verfügt, um sich über die Grundlagen und die Tragweite des Vergleichsabschlusses klar zu werden und ihre Entscheidung zu überdenken.

## **3.**

**3.1.** Zur Begründung der Beschwerde macht die Revisionsklägerin vor Obergericht sinngemäss geltend, die Vorinstanz sei auf die wesentlichen Teile der Begründung des Revisionsgesuchs nicht eingegangen (act. 18 und act. 20/1 S. 1 und 4). Vorab beruft sie sich darauf, dass die Mutter als "unzurechnungsfähig" anzusehen sei und die Tragweite der Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu überblicken vermöge; der Umzug der Mutter sei von deren Betreuerin/Beiständin "ausgeheckt" worden. Somit sei die Kündigung ungültig (act. 20/1 S. 1 f.).

**3.2.** Eine Partei kann beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn gel-

tend gemacht wird, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich unwirksam sei (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Gegenstand des Revisionsgesuchs ist vorliegend der Vergleich der Parteien vom 25. August 2015.

Mit dem Vergleichsvertrag legen die beteiligten Parteien einen Streit oder eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis mit gegenseitigen Zugeständnissen bei. Das gilt auch, wenn der Vergleich eine gerichtliche Auseinandersetzung beendet. Als Vertrag des Privatrechts untersteht grundsätzlich auch der gerichtliche Vergleich den Irrtumsregeln.

Ausgeschlossen ist die Anfechtung wegen Irrtums allerdings hinsichtlich solcher Punkte, deren Ungewissheit gerade durch den Vergleich aus der Welt geschafft werden sollte (das sog. *caput controversum*); andernfalls würden ebendiese Fragen wieder aufgerollt, derentwegen die Beteiligten den Vergleich geschlossen haben (BK ZPO II-Sterchi, Art. 328 N 26; BGer 4A\_441/2015 vom 24. November 2015 E. 4.1 mit Hinweisen).

**3.3.** In den Rechtsschriften, die das durch Vergleich erledigte Verfahren einleiten, bestritt die Revisionsklägerin die Gültigkeit (Rechtmässigkeit) der Kündigung. Sie beanstandete, dass die Beiständin der Mutter das Mietverhältnis hinter ihrem Rücken, ohne Absprache mit ihr gekündigt habe (act. 7/1B).

Im Beschwerdeverfahren vor Obergericht beruft sich die Revisionsklägerin vorab darauf, dass die Mutter als "unzurechnungsfähig" anzusehen sei und die Tragweite der Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu überblicken vermöge. Die von ihr unterzeichnete Kündigung sei somit ungültig (act. 20/1 S. 1 f.). Vor Vorinstanz hatte sie geltend gemacht, es sei in dem durch Vergleich erledigten Verfahren nicht berücksichtigt worden, dass die Mutter im Altenpflegeheim sofort in der psychiatrischen Abteilung untergebracht worden sei und nicht in der Lage sei, die Konsequenzen ihrer Handlungen zu überblicken (act. 1 S. 2 und *passim*). Eine im Beschwerdeverfahren unzulässige neue Behauptung liegt mithin nicht vor (vgl. Art. 326 ZPO).

Im Vergleich vom 25. August 2015 haben sich die Parteien über die Gültigkeit der von der Mutter der Revisionsklägerin unterzeichneten Kündigung und die Beendigung des Mietverhältnisses sowie die Auszugsfrist der Revisionsklägerin geeinigt. Dass ihr der Geisteszustand der Mutter nicht bekannt gewesen sei, macht die Revisionsklägerin nicht geltend. Es macht vielmehr den Anschein, dass die Ansichten der Parteien in Bezug auf diesen Punkt auseinandergingen. Die Behauptung, der Geisteszustand der Mutter sei beim Vergleichsabschluss nicht berücksichtigt worden, ist deshalb nicht haltbar, zumal die Revisionsklägerin durch eine Rechtsanwältin vertreten wurde, die den Vergleich mit unterzeichnete. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Grad der Urteilsfähigkeit der Mutter ein bei Vergleichsabschluss ungewisser Punkt war, den die Parteien durch den Vergleich regelten (sog. *caput controversum*). Eine Irrtumsanfechtung ist insoweit ausgeschlossen.

Wenn sich die Revisionsklägerin vor Vorinstanz darauf berief, von ihrer Anwältin schlecht beraten worden zu sein, führt dies nicht zur Feststellung eines Willensmangels, sondern beschlägt das interne Verhältnis zwischen der Revisionsklägerin und der Anwältin. Anhaltspunkte dafür, dass die Anwältin unter dem Druck der Erwachsenenschutzbehörde oder des Sozialdienstes gestanden hätte und von der Erwachsenenschutzbehörde beeinflusst/"getrimmt" worden wäre, wie die Revisionsklägerin vor Vorinstanz geltend machte, sind im Übrigen nicht ersichtlich (act. 1 S. 1, act. 2 Teil III S. 5, act. 6 S. 1).

**3.4.** Die weiteren Punkte, welche nach den Ausführungen der Revisionsklägerin von der Vorinstanz zu berücksichtigen gewesen wären – etwa, dass die Betreuerin der Mutter in pflichtwidriger Weise gegen die Interessen der Familie gehandelt habe, dass die Mutter letztwillig verfügt habe, die Wohnung solle auf die Revisionsklägerin übergehen, dass die Revisionsklägerin einen erbrechtlichen Anspruch auf die vom Grossvater erworbenen Anteile der beklaglichen Wohnbaugenossenschaft habe –, sind von vornherein nicht geeignet, die Unwirksamkeit des Vergleichs vom 25. August 2015 zu begründen.

**3.5.** Soweit die Revisionsklägerin in ihren verschiedenen Eingaben anderes beantragt als die Gutheissung des Revisionsgesuchs, ist darauf im Beschwerdeverfahren

ren mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Eingaben ohne erkennbaren Bezug zu diesem Verfahren werden zu den Akten genommen, ohne sie an die Gegenpartei zuzustellen (act. 21 und 29).

**3.6.** Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Daran würde sich selbst dann nichts ändern, wenn die Fax-Eingaben des Vaters der Revisionsklägerin vom 8. Dezember 2015 mit einem Nachtrag zur Eingabe vom 6. Dezember 2015 berücksichtigt würden, obwohl deren Original nicht zu den Akten gelangte (act. 30A–B; vgl. Fax-Eingabe act. 23 vom 18. Dezember 2015).

Das Gesuch der Revisionsklägerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit dieser Entscheidung gegenstandslos (act. 16).

### III.

#### 1.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden im Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Parteientschädigungen und keine Gerichtskosten gesprochen. Dies gilt nach der Rechtsprechung der Kammer auch für das vorliegende zweitinstanzliche Revisionsverfahren (vgl. OGer ZH RU120050 vom 17. Januar 2013 Erw. II/5, mit Hinweisen).

#### 2.

Die *ordentliche* Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (Art. 72 ff. BGG) ist – Ausnahmefälle nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG vorbehalten – in mietrechtlichen Fällen zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.– beträgt (Art. 74 Abs. 1 BGG). Sind die Voraussetzungen der ordentlichen Beschwerde nicht gegeben, kommt die subsidiäre Verfassungsbeschwerde in Betracht (Art. 113 ff. BGG).

Der Streitwert ist im vorliegenden Fall aufgrund der Akten nicht bestimmbar, zumal Mietvertrag und Mietzins unbekannt sind. Ficht die Revisionsklägerin den vorliegenden Entscheid beim Bundesgericht an und macht sie geltend, der Streitwert

erreiche Fr. 15'000.–, wird sie dazu nähere Angaben zu machen und mit Aktenhinweisen zu belegen haben, die es dem Bundesgericht gestatten, den Streitwert zu schätzen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Revisionsbeklagte unter Beilage von Kopien von act. 16, 18, 20/1 und 28 (mit Anlage) sowie der Verzeichnisse zu act. 20/1–12 und 24/1–5, sowie an die Vorinstanz, 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 mietrechtliche Angelegenheit.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: