

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU160014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 3. Mai 2016

in Sachen

A._____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Bülach vom 9. Februar 2016 (MN150012)

Erwägungen:

1.

1.1. B._____ (Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) erhob mit Eingabe vom 9. Januar 2014 Klage bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach und verlangte sinngemäss, es sei der von A._____ (Revisionskläger und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) verlangte monatliche Nettomietzins für die 3-Zimmerwohnung am ... [Adresse] als missbräuchlich zu erklären und auf den nächstmöglichen Termin auf das zulässige Mass herabzusetzen (act. 27/1, act. 27 Prot. S. 2). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. April 2014 schlossen die Parteien einen Vergleich (act. 27 Prot. S. 2 f.). Dieser lautet wie folgt:

- "1. Die Parteien vereinbaren eine Herabsetzung des Nettomietzinses für die 3-Zimmerwohnung am ... [Adresse] von bisher Fr. 943.35 auf neu Fr. 824.55, wirksam per 1. April 2014.

Die Nebenkosten gemäss Mietvertrag betragen weiterhin:

Heizkosten / Warmwasserkosten akonto Fr. 100.--;

Antennengebühr pauschal Fr. 20.--.

Somit beträgt der neue Bruttomietzins per 1. April 2014 Fr. 944.55.

2. Der neue Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik, Stand August 2013 (115.1 Punkte; Basis 1993) sowie auf einem Referenzzinssatz von 2 %.

Die Kostensteigerungen wurden bis August 2013 berücksichtigt."

1.2. Am 30. April 2015 (Poststempel) gelangte nunmehr der Beschwerdeführer an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach und ersuchte um Revision dieses Vergleichs (act. 1). Er stellte sinngemäss folgende Anträge:

- "1. Es sei der vor der Schlichtungsbehörde Bülach abgeschlossene Vergleich gemäss Protokoll vom 10. April 2014 der Schlichtungsbehörde Bülach (Geschäfts Nr.: MK140019-C) aufzuheben;
2. Es sei eine neue Schlichtungsverhandlung einzuberufen bzw. das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde zu wiederholen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % MwSt.) zu Lasten der Klägerin/Revisionsbeklagten."

1.3. Mit Beschluss vom 9. Februar 2016 wies die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach das Revisionsbegehren des Beschwerdeführers ab (act. 18 = act. 22).

1.4. Gegen diesen Revisionsbeschluss erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21. März 2016 Beschwerde an die Kammer (act. 23). Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und hält im Übrigen an den bei der Vorinstanz gestellten Anträgen fest.

1.5. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1-20) sowie die Akten des ursprünglichen Schlichtungsverfahrens (act. 27) wurden beigezogen. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (Art. 322 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Der Revisionsentscheid der Vorinstanz ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Die vorliegende Beschwerde vom 21. März 2016 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz begründet ihren abweisenden Revisionsentscheid zusammengefasst damit, dass sich gestützt auf die vom Beschwerdeführer neu eingereichte Urkunde ein kompletteres Bild der Historie der Mietzinsanpassungen an den Referenzzinssatz ergebe. Gestützt darauf sei aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die Schlichtungsbehörde am 10. April 2014 von falschen Tatsachen ausgegangen sei und der Vergleichsvorschlag in Kenntnis aller heute vorliegenden Akten anders ausgefallen wäre (act. 22 S. 8 ff.). Dennoch sei der Revisionsgrund des Grundlagenirrtums nicht gegeben, weil der an der Schlichtungsverhandlung für den Beschwerdeführer anwesende Vertreter (C._____) sich bewusst gewesen sei oder sich hätte bewusst sein müssen, dass der Vergleichsvorschlag und das Vergleichsergebnis möglicherweise einer rechtlichen oder tatsächlichen Überprüfung nicht standhalten würden. Die Frage, ob sämtliche Senkungen des Referenzzinssatzes berücksichtigt worden seien oder nicht, sei umstritten und ungewiss gewesen. Diese Ungewissheit sei mit dem auf Parteibehauptungen basierenden Vergleich gerade beseitigt worden und der Vertreter des Beschwerdeführers habe mit seiner Unterschrift in Kauf genommen, dass die Ausführungen der Gegenseite allenfalls nicht im Detail zutreffen würden (act. 22 S. 10 f.). Darüber hinaus fehle es auch an der für einen Grundlagenirrtum notwendigen subjektiven Wesentlichkeit, weil für den Beschwerdeführer die Höhe des Referenzzinssatzes und damit verbunden die Miete ohne besondere Bedeutung gewesen sei. Der Beschwerdeführer gebe selber an, sein damaliger Vertreter habe das Verfahren auf Grund des bevorstehenden Abrisses der von der Beschwerdegegnerin bewohnten Liegenschaft abschliessen wollen. Demnach sei der Beschwerdeführer offenbar an einer schnellen Verfahrenserledigung interessiert gewesen. Er habe damals schon gewusst, dass der Beschwerdegegnerin im Hinblick auf das Bauprojekt gekündigt werden sollte. An der Schlichtungsverhandlung seien insgesamt Fr. 225.60 (Fr. 18.80 x 12 Monate) strittig gewesen. Es liege auf der Hand, dass der Beschwerdeführer bereit gewesen sei, zu Gunsten der Verfahrenserledigung auf diese Mieteinnahmen zu verzichten, um das Risiko der Anfechtbarkeit der Kündigung nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR (Kündigung während Schlichtungsverfahren) nicht einzugehen (act. 22 S. 11 f.). Im Sinne einer Eventualbegründung

qualifiziert die Vorinstanz die Anfechtung des Vergleichs wegen Grundlagenirrtums zudem als Verstoß gegen Treu und Glauben, weil es dem Beschwerdeführer in erster Linie um die Beseitigung der durch den Vergleichsschluss ausgelösten dreijährigen Sperrfrist für die Kündigung des Mietverhältnisses und nicht um die Höhe des streitigen Mietzinses gehe (act. 22 S. 12 ff.).

3.2. Dagegen bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, im Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses sei nicht strittig bzw. ungewiss gewesen, ob der Beschwerdegegnerin sämtliche Senkungen des Hypothekar- bzw. Referenzzinssatzes weitergegeben worden seien. Er und die Schlichtungsbehörde seien damals gestützt auf die (irrtümlich oder absichtlich) falschen Ausführungen der Beschwerdegegnerin davon ausgegangen, dass nicht sämtliche Senkungen des Hypothekar- bzw. Referenzzinssatzes weitergegeben worden seien. Deshalb sei eine Anfechtung wegen Grundlagenirrtums möglich (act. 23 S. 6 f.). Weiter sei für ihn die Höhe des Mietzinses von Bedeutung gewesen. Das zeige sich daran, dass er bis zur Schlichtungsverhandlung am 10. April 2014 nicht gewillt gewesen sei, der Beschwerdegegnerin eine weitergehende Mietzinssenkung zuzugestehen. Er habe sich nur deshalb bereit erklärt, einen Vergleich abzuschliessen, weil er gestützt auf den im Mietvertragsänderungsformular vom 20. Dezember 2001 irrtümlich falsch angegebenen Hypothekarzinsatz von 4.75 % und die falschen Ausführungen der Beschwerdegegnerin davon ausgegangen sei, dass nicht sämtliche Hypothekar- bzw. Referenzzinssatzsenkungen weitergegeben worden seien. Es sei gerichtsnotorisch, dass auch ein durchschnittlicher Vermieter in Kenntnis der Tatsache, dass bereits sämtliche Hypothekar- und Referenzzinssenkungen weitergegeben worden seien, nicht bereit wäre, eine weitergehende Mietzinssenkung zu gewähren bzw. den abgeschlossenen Vergleich einzugehen. Somit seien die Voraussetzungen der subjektiven und objektiven Wesentlichkeit des Grundlagenirrtums erfüllt (act. 23 S. 7 f.). Im Weiteren bestreitet der Beschwerdeführer die Treuwidrigkeit der Irrtumsanfechtung (act. 23 S. 9 ff.).

4.

4.1. 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 und insbesondere der im vorliegenden Verfahren geltend gemachte Hauptanwendungsfall des Grundlagenirrtums gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR in Frage. Dafür ist nachzuweisen, dass beide Parteien irrtümlich von einem gewissen, wesentlichen Sachverhalt ausgegangen sind, der sich nachher als falsch erweist, oder dass eine Partei mit Wissen der anderen einen Sachverhalt irrtümlich als gegeben betrachtet hat. Handelt es sich aber um zur Zeit des Vergleichsabschlusses bestrittene und ungewisse Punkte (sog. *caput controversum*), ist eine Anfechtung bei späterer Aufklärung derselben ausgeschlossen; andernfalls würden eben diese Fragen wieder aufgerollt, derentwegen die Beteiligten einen Vergleich geschlossen haben (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 328 N 25; VO SCHWANDER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 328 N 38; BGE 130 III 49 E. 1.2).

4.2. Im Vorfeld des Schlichtungsverfahrens verlangte die Beschwerdegegnerin beim Beschwerdeführer eine Mietzinsreduktion gestützt auf die Senkung des Referenzzinssatzes, wobei auch frühere, nicht weitergegebene Senkungen zu berücksichtigen seien (act. 3/5/5). In der Folge gestand der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Mietzinsherabsetzung von (gerundet) Fr. 100.-- zu, bestehend aus einer Senkung des Nettomietzinses um Fr. 182.58 auf Grund von Änderungen des Referenzzinssatzes für Hypotheken und eine Erhöhung des Mietzinses um Fr. 82.10 gestützt auf die allgemeine Kostensteigerung und Teuerung (act. 3/5/6). Daraufhin gelangte die Beschwerdegegnerin an die Schlichtungsbehörde und verlangte eine Herabsetzung des Mietzinses um Fr. 118.80 (von Fr. 943.35 auf Fr. 824.55). Das begründete sie mit einer durch die Senkung des Referenzzinssatzes bedingten Mietzinssenkung um Fr. 200.55 unter gleichzeitiger Beachtung der Teuerung und allgemeinen Kostensteigerung in Höhe von Fr. 81.77 (act. 27/7), wie sie ungefähr schon der Beschwerdeführer veranschlagt hatte. Gegenstand des Schlichtungsverfahrens bildete somit im Wesentlichen die Frage, ob in der Vergangenheit alle Referenzzinssatzsenkungen an die Beschwerdegegnerin weitergegeben worden waren und ob sie gestützt auf den Referenzzinssatz einen Anspruch auf eine Fr. 100.-- übersteigende Senkung des Mietzinses im Umfang von Fr. 18.80 hatte.

4.3. Der Beschwerdeführer erblickt den Grundlagenirrtum darin, dass er davon ausgegangen sei, in den bisher gewährten Mietzinsanpassungen seien nicht alle Referenzzinssatzsenkungen berücksichtigt gewesen, was sich im Nachhinein offenbar als falsch herausgestellt hat. Nach dem Gesagten war im Zeitpunkt des Vergleichschlusses aber gerade das umstritten und ungewiss, weshalb die Berufung auf einen sich darauf beziehenden Irrtum ausgeschlossen ist. Das hat die Vorinstanz bereits zutreffend festgestellt. Daran ändert auch nichts, dass der Beschwerdeführer geltend macht, er und auch die Schlichtungsbehörde seien diesbezüglich gestützt auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin (übereinstimmend) von einer falschen Annahme ausgegangen, weil diese Annahme den zweifelhaften und zu vergleichenden Punkt betraf.

4.4. Die Revision erweist sich deshalb als unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Vor diesem Hintergrund können Ausführungen zur subjektiven Wesentlichkeit des Grundlagenirrtums unterbleiben und es kann ebenfalls offen bleiben, ob im vorliegenden Fall die Irrtumsanfechtung Treu und Glauben widerspricht (Art. 25 OR). Demnach erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz und den entsprechenden Darstellungen des Beschwerdeführers in der Beschwerdeschrift.

5.

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 zugesprochen, 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, und der Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach vom 9. Februar 2016 wird bestätigt.
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. 23, sowie an die Schlichtungsbehörde des Bezirkes Bülach 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: