

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU170039-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Ersatzrichter
lic. iur. A. Huizinga und Ersatzrichterin lic. iur. N. Klausner sowie
Gerichtsschreiberin Dr. M. Isler

Urteil vom 20. Juli 2017

in Sachen

A._____,

Revisionsklägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegner,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Horgen vom 16. Juni 2017 (BR170002)

Erwägungen:

I.

1. Die Parteien standen sich vor der Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen in einem Kündigungsschutzverfahren gegenüber. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Mai 2016 schlossen sie einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt, in dem sie die Anerkennung der Gültigkeit der Kündigung vom 17. Februar 2016 durch die Mieterin sowie eine einmalige und definitive Mieterstreckung um ein Jahr bis am 30. Juni 2017 vereinbarten (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 3). Nachdem innert Frist kein Widerruf eingegangen war, wurde das Verfahren mit Beschluss vom 18. Mai 2016 als durch Vergleich erledigt abgeschlossen (vgl. act. 4/14).

2. Am 13. April 2017 machte die Mieterin (Revisionsklägerin und hiesige Beschwerdeführerin) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen ein Revisionsbegehren anhängig, beantragte die Aufhebung des Vergleichs, die Gewährung einer maximalen Mieterstreckung sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1 S. 2). Sowohl das Begehren um aufschiebende Wirkung als auch um Revision wurden von der Vorinstanz mit Beschluss vom 16. Juni 2017 abgewiesen (act. 12 = act. 15 = act. 17).

3. Gegen diesen Beschluss erhob die Mieterin mit am 27. Juni 2017 rechtzeitig dem Obergericht überbrachter Eingabe Beschwerde (act. 16, act. 13/1). Im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahren ist sie nicht mehr rechtsanwaltlich vertreten, sondern reichte ihre Rechtsmittelschrift selbst und eigenhändig geschrieben im Doppel ein. Im Original der Rechtsmittelschrift fehlte die letzte vierte Seite mit der Unterschrift der Beschwerdeführerin. Daher wurde ihr mit Verfügung vom 30. Juni 2017 unter Säumnisandrohung eine Nachfrist angesetzt, um dem Gericht eine unterzeichnete Beschwerdeschrift einzureichen. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Rechtsmittelverfahren angesetzt (act. 18). Mit Eingabe vom 7. Juli 2017 (Eingangsdatum) reichte die Beschwerdeführerin der Kammer die fehlende vierte Seite im Original

sowie einen "Nachtrag" zu ihrer Beschwerdeschrift ein (act. 16, act. 20). Sodann legte sie einen Nachweis über ihre finanziellen Verhältnisse ins Recht und stellte sinngemäss den Antrag auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 21, act. 22/1-2).

4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-13). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort von den Vermietern (Revisionsbeklagte und hiesige Beschwerdegegner) kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die Sache erweist sich als spruchreif.

5. Zur Beurteilung der Beschwerde war Oberrichter lic. iur. et phil. Glur vorgesehen. Er weilt in den Ferien, und die Sache ist dringend. Es wird daher in anderer Besetzung entschieden.

II.

1. Die fristgerechte Leistung des Vorschusses für die mutmasslichen Gerichtskosten stellt eine Prozessvoraussetzung dar (Art. 59 Abs. 2 lit. f ZPO), mithin eine Voraussetzung, dass auf das Rechtsmittel eingetreten wird (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdeführerin stellte während der laufenden Einzahlungsfrist ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Da über dieses direkt mit dem heute auszufällenden Endentscheid befunden wird, ist von der Vorschusserhebung abzusehen und auf die Beschwerde einzutreten (vgl. BGE 138 III 163).

2. Die Beschwerde war innert der dreissigtägigen Beschwerdefrist begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Sowohl die Eingabe vom 27. Juni 2017 als auch der Nachtrag vom 7. Juli 2017 erfolgten innert der Rechtsmittelfrist und sind damit zu beachten.

III.

1. Gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c kann eine Partei die Revision eines rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn sie geltend macht, dass der gerichtliche Vergleich, den sie abgeschlossen hat, unwirksam sei. Als Revisionsgründe kommen

Willensmängel gemäss Art. 21 ff. OR infrage (vgl. ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 2. A., Art. 328 N 25).

2. Die Vorinstanz bejahte vorab die Eintretensvoraussetzungen (Beschwer der Mieterin, Rechtsschutzinteresse an der Wiederaufnahme des Verfahrens sowie Fristwahrung) und setzte sich anschliessend mit dem geltend gemachten Revisionsgrund auseinander (act. 15 S. 3 f.).

Sie erwog, dass die Mieterin den Vergleich wegen Grundlagenirrtums bezüglich der strittigen Erstreckungsdauer aufheben wolle. Die Mieterin mache nämlich geltend, sie sei an der Schlichtungsverhandlung aufgrund der Angaben der Vermieter und deren Architekten davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück ein Bauprojekt realisiert werden solle und der Beginn der Abbrucharbeiten auf anfangs Juli 2017 vorgesehen sei. Dieser Zeitplan sei für sie (die Mieterin) realistisch und plausibel gewesen. Daher habe sie angenommen, dass eine Erstreckung maximal um ein Jahr möglich sei. Im Nachhinein habe sie aber erfahren, dass die Vermieter das Baugesuch zurückgezogen und es am 18. Januar 2017 durch ein revidiertes Projekt ersetzt hätten. Die Mieterin mache nun geltend, dass sich das Baubewilligungsverfahren aufgrund des aktiven Mitwirkens der Vermieter verzögere und eine längere Erstreckung möglich gewesen wäre (act. 15 S. 4 ff.; vgl. act. 1 S. 5 ff.).

Die Vorinstanz zog diese Vorbringen in Erwägung und hielt fest, dass die Parteien anlässlich der Vergleichsschliessung von einem Zeitplan des Bauvorhabens ausgegangen seien, der lediglich auf Annahmen basiert habe. Sichere Angaben über die Zukunft hätten von Seiten der Vermieterschaft nicht gemacht werden können. Daher hätten Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren auch nicht Bestandteil der strittigen Erstreckungsdauer und des darüber abgeschlossenen Vergleichs gebildet. Ein strittiger Punkt, um dessen Willen die Parteien eine vergleichsweise Lösung anstrebten (vorliegend also die Erstreckungsdauer), könne nicht nachträglich wegen Grundlagenirrtums angefochten werden (act. 15 S. 5). Sodann hielt die Vorinstanz dafür, dass das aktive Tun der Vermieter nicht eine Abkehr vom Bauvorhaben, sondern eine Ersetzung durch ein revidiertes Projekt beinhalte. Wenn die Vermieter im Laufe des Bewilligungsverfahrens aufgrund

neuer Auflagen der Gemeinde das ursprüngliche Baugesuch zurückzögen und durch ein neues ersetzen, könne dies zwar zu zeitlichen Verzögerungen führen, widerspreche aber nicht der ursprünglichen Ungewissheit bezüglich der Bewilligungsverfahrensdauer. An der Schlichtungsverhandlung vom 2. Mai 2016 sei noch keine definitive Baubewilligung vorgelegen, weshalb Verzögerungen auch aufgrund eines erforderlich gewordenen neuen Gesuchs nicht hätten ausgeschlossen werden können. Eine Revision gegen den ursprünglich strittigen Erstreckungspunkt, um dessen Willen die Parteien den Vergleich geschlossen hätten, sei wie erwähnt nicht zulässig (act. 5 S. 6).

3. Der vorinstanzliche Entscheid über ein Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Mit Beschwerde können eine unrichtige Rechtsanwendung und / oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4.1 Die Beschwerdeführerin führt zunächst aus, dass sie den anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 2. Mai 2016 präsentierten Vergleichsvorschlag für nicht hinnehmbar gehalten und den Vergleich nicht selbst unterschrieben habe. Daher sei dieser nicht rechtsgültig (act. 16 S. 2).

4.2 Bei diesem Vorbringen handelt es sich um eine Tatsachenbehauptung, die von der Beschwerdeführerin bzw. ihrem Rechtsanwalt, dessen Handlungen ihr anzurechnen sind, im vorinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht wurde. Ein solches Novum ist im Beschwerdeverfahren wie erwähnt nicht zulässig; das bedeutet, dass die Beschwerdeführerin diese Argumentation im Rechtsmittelverfahren nicht mehr vorbringen kann.

Immerhin ist anzumerken, dass aus den beigezogenen Akten zwar erkennbar ist, dass der Vergleich nicht von der Beschwerdeführerin selbst, sondern von einem Vertreter unterzeichnet wurde (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 3). Vom Schriftbild her dürfte es sich dabei um Rechtsanwalt lic. iur. Y._____ handeln, der die Beschwerdeführerin bereits im Schlichtungsverfah-

ren anwaltlich vertreten und sie nebst einer Frau D._____ an die Verhandlung vom 2. Mai 2016 begleitet hat (Prot. im Verfahren Geschäfts-Nr. MM160021, S. 1; vgl. ausserdem die Unterschrift in act. 4/1 S. 10 und act. 1 S. 9). Die Vollmacht, welche die Beschwerdeführerin Rechtsanwalt Y._____ erteilt hatte, lautet auf "alle Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten" (act. 4/2), was den Abschluss eines Vergleiches umfasst. Daher mag die Unterzeichnung des Vergleichs durch den Rechtsvertreter statt durch die Partei selbst vielleicht etwas ungewöhnlich anmuten, ist aber durchaus zulässig und bindet die Beschwerdeführerin.

4.3 Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Dringlichkeit ihres Auszugs durch das später durch die Beschwerdegegner zurückgezogene Baugesuch infrage gestellt sei. Sie sei auf günstigen Wohnraum angewiesen und froh um ihre gegenwärtige Wohnsituation, die ihr genügend Platz für ihre Bibliothek biete und das tägliche Violineüben erlaube (act. 16 S. 1 f.). Auch hänge sie an der Lage des Hauses nahe einer grossen landwirtschaftlich genutzten Wiese. Sie schaue auf die Tiere, die hier lebten, und kämpfe um die Erhaltung dieses Wohnraums. Da sie mehrmals die zu hohen Nebenkosten kritisiert habe, vermute sie, dass die Kündigung durch die Beschwerdegegner eine Rache Kündigung sei (act. 16 S. 1 hinten). Sie habe eine Mietzinsreduktion um mindestens Fr. 50.– verlangt, weil sie die Waschküche nur noch an zwei Tagen pro Woche habe benutzen dürfen. Diese Ermässigung sei ihr aber verweigert worden (act. 16 S. 2). Schliesslich seien ihr mehrere Gegenstände entwendet worden, weswegen sie die Polizei eingeschaltet habe (act. 16 S. 2 hinten ff.). Aufgrund all dieser Unzulänglichkeiten betrachte sie die Kündigung als missbräuchlich und bitte um eine Erstreckung um drei Jahre (act. 16 S. 4). Zudem ersuche sie darum, den Beschwerdegegnern die Anweisung zu erteilen, dass der Waschraum für sie und die Nachbarin gleichermassen zugänglich bleibe oder es alternativ bei den beiden Waschtagen zu belassen, dafür unter Berücksichtigung einer Mietzinsreduktion um Fr. 50.– (act. 16 S. 4). In ihrem Nachtrag weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sie seit dem Tag nach Einreichung ihrer Beschwerde bis am 3. Juli 2017 nur noch kalt habe duschen können. Es sei stossend, dass sie die Heizkörper nicht selbst regulieren könne, was dazu führe, dass sie immer viel zu hohe Heiz-

kosten habe. Die Kündigung stehe ihrer Meinung nach wie erwähnt im Zusammenhang mit der Bemängelung dieser zu hohen Nebenkosten (act. 20).

4.4 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Im Rahmen der Begründung muss die Beschwerde führende Partei darlegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Sie hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa FREIBURGHaus/AFHELDT, a.a.O., Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Wenigstens in den Grundzügen muss jedoch erkennbar sein, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz in den Augen der Beschwerde führenden Partei nicht korrekt sind. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1).

4.5 Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den Überlegungen und der Argumentation der Vorinstanz mit keinem Wort auseinander. Sie zeigt nicht auf, weshalb entgegen der vorinstanzlichen Annahme ein Revisionsgrund gegeben sein sollte. Daher kann auf die Beschwerde insoweit nicht eingetreten werden.

4.6 Die Beschwerdeführerin macht dafür sinngemäss geltend, die Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben (Art. 271 OR) und verlangt eine Erstreckung der Mietdauer (Art. 272 OR). Diese Begehren hätte sie innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde stellen müssen (Art. 273 OR). Es kann darauf nicht mehr eingegangen werden.

5. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit mangels Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid überhaupt darauf einzutreten ist.

IV.

1. Umstände halber ist auf Kosten für dieses Verfahren zu verzichten. Damit kann offen bleiben, ob das Rechtsmittel gegen einen Entscheid über die Revision noch zum (kostenfreien) "Schlichtungsverfahren" im Sinne des Art. 113 Abs. 2 lit. a ZPO zu zählen ist, wozu bisher keine einheitliche Praxis besteht.
2. Die Beschwerdeführerin stellt für das Rechtsmittelverfahren einen Antrag auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Mit dem Verzicht auf eine Gerichtsgebühr wird das gegenstandslos.
3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt und den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Kosten werden nicht erhoben.
3. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 16 und 20, sowie an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen innert 10 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form ei-

ner 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 liegt über Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Isler

versandt am: