

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU190020-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 4. April 2019

in Sachen

A._____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

gegen

B._____ AG,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Revision**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Bülach vom 14. Februar 2019 (MN180022)

Erwägungen:

I.

1. Der Revisionskläger und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) ist Mieter einer 5.5-Zimmerwohnung am C._____ ... in D._____. Die Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) ist die Vermieterin. Die Parteien standen sich vor der Schlichtungsbehörde des Bezirks Bülach in einem Verfahren betreffend Mietzinshinterlegung gegenüber, da die Beschwerdegegnerin vom Beschwerdeführer geltend gemachte Mängel am Mietobjekt nicht innert ihr angesetzter Frist behoben habe (Verfahren Nr. ML180007-C; vgl. act. 2). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 12. Juli 2018 schlossen die Parteien den folgenden Vergleich (Protokoll S. 3 im Verfahren Nr. ML180007-C, vgl. act. 2):

- " 1. Die Parteien vereinbaren, das Mietverhältnis über die 5.5-Zimmerwohnung Nr. ... im 1. Obergeschoss rechts am C._____ ... in D._____ per 31. März 2019 zu beenden.
2. Die Mieterschaft ist berechtigt, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist auf Ende eines jeden Monats vorzeitig aufzulösen.
3. Die Vermieterschaft verpflichtet sich, der Mieterschaft den Betrag von Fr. 3'000.– zu bezahlen. Dieser Betrag wird getilgt mittels Überweisung des hinterlegten Mietzinses gemäss Ziffer 4 dieser Vereinbarung.
4. Die Bezirksgerichtskasse Bülach sei anzuweisen, aus der Summe der von der Mieterschaft hinterlegten Mietzinse (Fr. 4'820.–) folgende Überweisung vorzunehmen:
Fr. 3'000.– an die Mieterschaft
der Restbetrag von derzeit Fr. 1'820.– an die Vermieterschaft.
5. Der Mieter verpflichtet sich, sich bei Ende des Mietverhältnisses an die Hausordnung (nicht datiert, im Anhang) zu halten.
6. Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieser Vereinbarung nicht aktiv an die übrige Mieterschaft der Liegenschaft am C._____ ... in D._____ zu kommunizieren."

In der Folge schrieb die Schlichtungsbehörde Bülach das Verfahren mit Beschluss vom 12. Juli 2018 ab (act. 2/16).

2. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2018 (Datum Poststempel) gelangte der Beschwerdeführer an die Schlichtungsbehörde Bülach (fortan Vorinstanz) und ersuchte um Revision des Beschlusses vom 12. Juli 2018 (act. 1). Nach Einholung einer Stellungnahmen bei der Beschwerdegegnerin (act. 3 u. 10) wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch mit Beschluss vom 14. Februar 2019 ab, soweit sie darauf eintrat (act. 19 = act. 22 = act. 24/1, nachfolgend zitiert als act. 22).
3. Hiergegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 25. März 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 20 zweites Blatt; act. 23).
4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–20). Da sich die Beschwerde sogleich als unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Der Revisionsentscheid der Vorinstanz ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zu Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

2.1. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (act. 22 E. 3., insb. 3.7.), kann gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO 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.

2.2. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer berufe sich auf einen Grundlagenerirrtum, indem er geltend mache, dem Vergleich nur deshalb zugestimmt zu haben, weil er davon ausgegangen sei, die anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 12. Juli 2018 besprochenen und mündlich an die Verwaltung adressierten Aufgaben hätten zwingenden Charakter. Der Beschwerdeführer, welcher behauptungs- und beweisbelastet sei, habe es aber unterlassen, diese von ihm erwähnten "Aufgaben" zu konkretisieren. Vielmehr begnüge er sich damit, pauschal auf die dazumal beanstandeten Mängel zu verweisen. Indes wäre es Aufgabe des Beschwerdeführers, substantiiert darzulegen und zu beweisen, welche Umstände notwendige Grundlage für seine Willensbildung gewesen seien.

Aber auch bei der Annahme der genügenden Substantiierung dringe der Beschwerdeführer – hielt die Vorinstanz fest – mit seinem Revisionsgesuch nicht durch: So fehle es an der gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR erforderlichen Erkennbarkeit der Bedeutung des irrtümlich vorgestellten Sachverhaltes für den Irrenden durch den Vertragspartner. Für die Beschwerdegegnerin sei jedenfalls nicht von vornherein erkennbar gewesen, dass die Unterzeichnung des Vergleichs durch den Beschwerdeführer von einer vermeintlichen Bindungswirkung der während der Vergleichsgespräche mündlich an sie erhobenen Aufforderungen abhängig gewesen sei. Hinzu komme, dass zwischen den Parteien offensichtlich strittig geblieben sei, ob die vom Beschwerdeführer behaupteten Beeinträchtigungen tatsächlich vorgelegen hätten und es sich dabei um Mängel im Rechtssinne handle. Auch die Behauptung des Beschwerdeführers, der Vergleich auferlege nur ihm Lasten, stimme nicht, resultierte doch aus den Fr. 3'000.– Pauschalentschädigung zuhanden des Beschwerdeführers umgerechnet eine Mietzinsreduktion von rund 13% bei einer Mietdauer bis Ende März 2019.

3.1. In seiner Beschwerdeschrift trägt der Beschwerdeführer verschiedene Umstände vor, welche dazu geführt hätten, dass er am 12. Juli 2018 dem Vergleich

zugestimmt habe, beispielsweise die Sommerhitze, dass er aufgrund der 'Torpedos' des gegnerischen Anwalts die Nerven verloren habe, das Gericht ihm parteilich erschienen sei und er zu wenig Bedenkzeit gehabt habe. Im weiteren bemängelt der Beschwerdeführer, es seien mit dem Vergleich nur ihm Pflichten auferlegt worden. Die Zahlung der Fr. 3'000.– an ihn erschiene ihm denn als eine Art "Ablasshandel", und ohnehin habe er den Eindruck, die Gegenseite habe von Anfang an zum Ziel gehabt, eine "Kündigung" in den Vergleich aufzunehmen. Die Schlichtungsbehörde habe denn seine Mängelliste denn auch nicht seriös geprüft.

Sodann stellt der Beschwerdeführer eine Reihe von Anträgen, unter anderem, dass die Kündigung missbräuchlich resp. nichtig sei, dass die Mängel zu beheben seien, dass die renitenten Mieter ermahnt und verwarnt würden und ihnen bei weiterem widerspenstigen Verhalten gekündigt werde. Weiter fordert der Beschwerdeführer, dass er eine Entschädigung wegen Schlechterfüllung erhalte sowie eine Genugtuung für seelisch und körperlich erlittenes Leiden (act. 23).

3.2. Mit dieser Beschwerdebeurteilung nimmt der Beschwerdeführer keinen Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid; er setzt sich in keiner Weise mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander. Insbesondere bringt er nichts dazu vor, weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Vielmehr wiederholt der Beschwerdeführer seinen bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkt und ergänzt diesen in tatsächlicher Hinsicht um diverse Punkte. Im weiteren stellt der Beschwerdeführer vor Rechtsmittelinstanz diverse neue Anträge. Mit Blick auf das umfassende Novenverbot sind diese neuen Ausführungen und Anträge, ebenso wie die neu eingereichten Unterlagen (insb. act. 24/2 u. 24/4), im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 317 Abs. 1 ZPO), und daher nicht zu beachten. Die Beschwerdebeurteilung genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (vgl. E. II./1.). Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

III.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren über Streitigkeiten aus Miete von Wohn und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. z.B. OGer ZH RU160070 vom 21. Dezember 2016, E. IV. m.w.H.). Der Beschwerdegegnerin sind überdies im Beschwerdeverfahren keine wesentlichen Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 23, sowie an das Bezirksgericht Bülach, 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 liegt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: