

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU190061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 13. Januar 2020

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer

gegen

C.____ **AG**,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Verwalterin D.____ AG,

betreffend

**Revision des Beschlusses vom 9. Juli 2019 der Schlichtungsbehörde Zürich
betreffend Anfechtung Angangsmietzins**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
18. September 2019 (MK190667)

Erwägungen:

1.1. Die Revisionskläger und Beschwerdeführer sind Mieter einer 3.5 Zimmerwohnung an der E. _____-Strasse ... in ... Zürich. Die Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin ist die Vermieterin.

1.2. Mit Eingabe vom 21. März 2019 gelangten die Mieter an die Schlichtungsbehörde Zürich mit dem Begehren, den festgesetzten Anfangsmietzins von Fr. 2'050.– zuzüglich Akonto-Nebenkosten von Fr. 180.– für missbräuchlich zu erklären und auf ein zulässiges Mass herabzusetzen (act. 3/1). Vor der Durchführung der Schlichtungsverhandlung zogen die Mieter die Klage zurück, da sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt hätten, worauf das Verfahren mit Beschluss vom 9. Juli 2019 abgeschlossen wurde (vgl. act. 3/8; act. 3/10).

1.3. Mit Eingabe vom 12. September 2019 reichten die Mieter bei der Schlichtungsbehörde Zürich (fortan Vorinstanz) ein Revisionsbegehren ein mit dem Antrag, der Erledigungsbeschluss vom 9. Juli 2019 sei aufzuheben und das Schlichtungsverfahren neu aufzurollen (vgl. act. 1). Mit Beschluss vom 18. September 2019 wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch ab (vgl. act. 10).

1.4. Hiergegen wandten sich die Mieter mit Eingabe vom 1. November 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 6 u. 7) an die Kammer und stellten folgende Anträge:

1. Es sei der Beschluss der Schlichtungsbehörde aufzuheben und das Revisionsbegehren gutzuheissen.
2. Eventualiter sei der Beschluss der Schlichtungsbehörde aufzuheben und die Sache zum erneuten Entscheid an diese zurückzuweisen.

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–8). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Die Mieter bezeichneten ihre Eingabe – gemäss der Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz – als Berufung. Gemäss Art. 332 ZPO sind Revisionsentscheide indes mit Beschwerde anzufechten. Eine falsche Rechtsmittelbezeichnung scha-

det grundsätzlich nicht. Entsprechend ist die Eingabe der Mieter als Beschwerde entgegen zu nehmen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist zu erheben. Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen, welche bei Gutheissung der Beschwerde zum Entscheid erhoben werden können. Die gestellten Anträge sind sodann zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen BK ZPO-STERCHI, 2012, Art. 321 N 15 ff.). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3.1. Die Mieter machten vor Vorinstanz geltend, der Rückzug des Schlichtungsbegehrens sei aufgrund einer (aussergerichtlichen) Vereinbarung mit der Gegenpartei erfolgt. Die Vereinbarung basiere auf einem Irrtum und sei deshalb einseitig unverbindlich. Der Vergleich habe eine Reduktion des Mietzinses auf Fr. 1'850.– vorgesehen, was ihren Vorstellungen entsprochen habe. Erst nach Erhalt des Abschreibungsbeschlusses hätten sie realisiert, dass im Vergleich nicht der Brutto- sondern der Nettomietzins reduziert worden sei, weshalb der Mietzins weiterhin missbräuchlich sei. Sie hätten den Anfangsmietzins angefochten, um einen Mietzins zu erwirken, der die 10%-Hürde der Missbräuchlichkeit nicht überschreite. Diese Überlegung sei objektiv und subjektiv wesentlich gewesen (act. 1).

3.2. Die Vorinstanz erwog, es bestünden vorliegend keinerlei Anhaltspunkte zur Annahme einer mangelhaften Willensbildung hinsichtlich des erklärten Rückzugs. Eine solche werde von den Mietern auch nicht geltend gemacht. Vielmehr würden sich diese im Nachhinein darauf berufen, sie hätten sich bezüglich des dem Rückzug zugrunde liegenden aussergerichtlichen Vergleichs in einem Irrtum befunden. Dabei handle es sich nicht um einen Willensmangel im Lichte der geforderten zivilrechtlichen Unwirksamkeit, sondern um eine Frage der rechtlichen Einschätzung und Würdigung sowie der darauf folgenden Akzeptanz, welche sich

nicht als revisionstauglich erweise. So liege das Wesen eines Vergleichs insbesondere darin, durch dessen Abschluss einen Streit oder eine Ungewissheit ohne genau Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Lage zu beseitigen. Die nachträgliche und späte Erkenntnis der Mieter, aufgrund der Rechtslage allenfalls über bessere Ausgangsmöglichkeiten und Erfolgchancen verfügt zu haben, erweise sich im Lichte eines revisionstauglichen Willensmangels als unbehelflich (act. 10 E. II.4.).

3.3. In ihrer Beschwerde bringen die Mieter erneut vor, hinsichtlich des Vergleichs habe ein Irrtum vorgelegen. Sie wiederholen – weitgehend wörtlich – ihren bereits vor Vorinstanz vorgetragenen Standpunkt, wonach sie nicht realisiert hätten, dass die Mietzinsreduktion nur den Netto- und nicht den Bruttomietzins betreffe. Weiter machen sie geltend, es gehe hier nicht um eine Vereinbarung, die in unsicherer Rechtslage abgeschlossen worden sei, im Wissen darum, dass das Vergleichsergebnis einer rechtlichen oder tatsächlichen Überprüfung des Falles allenfalls nicht standhalten würde. Vielmehr seien die Beträge klar gewesen. Der Gesamtmietzins des Vormieters habe Fr. 1'652.– und der angebotene Mietzins Fr. 1'845.– betragen. Sie hätten übersehen bzw. überlesen, dass die Nebenkosten darin nicht enthalten seien. Dieser grundlegende Irrtum habe der Zustimmung zum Reduktionsangebot und der Rückzugserklärung zu Grunde gelegen (act. 11 S. 2 f.).

3.4. Gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, mit Revision geltend machen, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich unwirksam sei. Voraussetzung einer Unwirksamkeit im Sinne von Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO ist die zivilrechtliche Unwirksamkeit der prozessualen Willenserklärung, weshalb insbesondere die Unwirksamkeitsgründe gemäss den Art. 23 ff. OR geltend gemacht werden können.

3.4. Vorliegend basiert der Abschreibungsbeschluss vom 9. Juli 2019 (act. 3/10) auf dem Klagerückzug der Beschwerdeführer vom 3. Juli 2019 (act. 3/8). Inwiefern dieser Klagerückzug an einem Willensmangel leide, legen diese nicht dar. Sie beschränken sich vielmehr erneut auf Ausführungen zur aussergerichtlichen

Vereinbarung und machen diesbezüglich einen Willensmangel geltend. Soweit sie damit sinngemäss vorbringen, der Klagerückzug basiere auf einem Grundlagenirrtum zufolge unwirksamen Vergleichs, ist Folgendes festzuhalten: Die Mieter behaupten, davon ausgegangen zu sein, dass der von der Vermieterin im Vergleich angebotene Mietzins von Fr. 1'845.– ein "Gesamtmietzins" inklusive Nebenkosten sei. Was Anlass zu dieser Annahme gegeben haben soll, legen sie indes nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Der Vergleich, welcher einzig die Regelung der Höhe des Mietzinses zum Gegenstand hat, ist übersichtlich und – selbst für einen Laien und damit umso mehr für eine Person mit Abschluss einer juristischen Ausbildung (Beschwerdeführerin) – klar formuliert. Ziffer 1 des Vergleichs lautet wie folgt (act. 13/2):

- "1. Der Anfangsmietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der E._____-Strasse ..., ... Zürich beträgt ab 01.03.2019 CHF 1'845.00, zuzüglich monatliche Akontobeiträge für Heiz- und Betriebskosten in der Höhe von CHF 180.00."

Aus dem Vergleich geht unmissverständlich hervor, dass ein Mietzins von Fr. 1'845.– *zuzüglich* Nebenkosten von Fr. 180.– geschuldet ist. Die Nebenkosten werden dabei explizit ausgedrückt und beziffert. Dies entspricht auch den Formulierungen im Mietvertrag und im Formular betreffend Mitteilung Anfangsmietzins (vgl. act. 2/1; act. 2/2). Ein "Gesamtmietzins" wurde hingegen nie erwähnt, vielmehr wurden stets beide Werte (Nettomietzins und Nebenkosten) aufgeführt (vgl. auch act. 3/1, Schlichtungsbegehren der Mieter), auch wenn in der Beschwerdeschrift insinuiert wird, beim Vermieter seien Fr. 1'652.– genannt gewesen, in welchem Betrag die Nebenkosten von Fr. 180.– *inbegriffen* gewesen seien (act. 11 S. 3). Vor diesem Hintergrund erscheint die – im Beschwerdeverfahren ohnehin verspätete (vgl. hiervor E. 2.2.) – Behauptung, die entsprechenden Angaben im Vergleich überlesen zu haben, als reine Schutzbehauptung. Denn selbst ohne Lektüre des Vergleichs ist nicht erkennbar, weshalb Grund zur Annahme bestanden haben soll, von einem "Gesamtmietzins" mit inkludierten Nebenkosten auszugehen. Ein Willensmangel ist damit nicht dargetan. Die Vorinstanz verneinte folglich zu Recht das Vorliegen eines Revisionsgrundes. Die Beschwerde ist abzuweisen.

4. 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 gesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, PD120003 vom 18. Mai 2012). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 11, 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. Der Streitwert liegt über Fr. 30'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: