

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU240013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter lic. iur. N. Jeker so-
wie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss und Urteil vom 6. Mai 2024

in Sachen

A. _____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Revision des Beschlusses der Schlichtungsbehörde Zürich vom
14. November 2022 betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung**

Mietobjekt: C. _____ ..., ... Zürich

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
12. Februar 2024 (MO234751)**

Erwägungen:

1.

1.1. A. _____ (Revisionskläger und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) focht mit Eingabe vom 22. Oktober 2022 bei der Schlichtungsbehörde Zürich die ausserordentliche Kündigung der B. _____ (Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) vom 23. September 2022 per 31. Oktober 2022 sowie die eventualiter erklärte ordentliche Kündigung der Beschwerdegegnerin vom 23. September 2022 per 31. Januar 2023 an und beantragte für den Fall der Gültigkeit der Gesamtkündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses für zwei Jahre (act. 4/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 14. November 2022 schlossen die Parteien einen Vergleich und das Verfahren wurde mit Beschluss vom 14. November 2022 abgeschlossen (act. 4/17). Der Vergleich lautet wie folgt:

- "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 23. September 2022 per 31. Oktober 2022 gültig und wirksam ist.
2. Die Beklagte erstreckt dem Kläger das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis und mit 31. März 2024.
Der Kläger verpflichtet sich, das Mietobjekt (1.5-Zimmerwohnung, 4. OG Mitte links) auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben.
Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Der Kläger ist berechtigt, vor dem in Ziff. 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn er dies der Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilt.
Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.
4. Diese Vereinbarung gilt per 31. März 2024 als Ausweisungstitel. Der Kläger ist einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadtmannamt anweist, die Verpflichtung des Klägers gemäss Ziff. 2 dieses Vergleichs zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschüssen. Sie sind ihr aber vom Kläger zu ersetzen."

1.2. Am 1. Dezember 2023 (Poststempel) gelangte der Beschwerdeführer an die Schlichtungsbehörde Zürich und ersuchte um Revision dieses Vergleichs (act. 1). Er stellte sinngemäss folgende Anträge:

- "1. Es sei der Vergleich vom 14. November 2022 aufgrund von Willensmängeln (wesentlicher Irrtum, arglistige Täuschung) für ungültig bzw. unwirksam zu erklären. Für den Fall seiner Wirksamkeit wird eine Mediation beantragt.
2. Insofern der Zirkularbeschluss betreffend Ausschluss aus der Genossenschaft nichtig ist, sei auch die Wohnungskündigung für nichtig zu erklären, da sie dieser notwendigen Voraussetzung ermangelt.
3. [...]
4. [...]
5. Es sei zur Schlichtung vorzuladen, um eine Einigung mit der BGH zu finden. Eventualiter soll die Schlichtungsbehörde dafür einen Mediator beauftragen."

1.3. Mit Beschluss vom 12. Februar 2024 wies die Schlichtungsbehörde Zürich das Revisionsbegehren des Beschwerdeführers ab, soweit darauf eingetreten wurde (act. 9 = act. 15).

1.4. Gegen diesen Revisionsbeschluss erhebt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 25. März 2024 (Datum Poststempel) Beschwerde an die Kammer (act. 16). Er verlangt in Aufhebung des angefochtenen Entscheides die Gutheissung des Revisionsbegehrens und die Erklärung der Unwirksamkeit des genannten Vergleichs. Darüber hinaus beantragt er, es sei die Verzichtserklärung vom 14. November 2022 für unwirksam zu erklären, es sei die Nichtigkeit seines Ausschlusses aus der Genossenschaft festzustellen und es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihn wieder in die Genossenschaft aufzunehmen und ihn als sein eigener Nachmieter einzusetzen bei gleichzeitiger Verpflichtung des Beschwerdeführers zum Rückzug der Strafanzeigen und Verzicht auf öffentliche Berichtigung. Überdies verlangt der Beschwerdeführer in prozessualer Hinsicht im Sinne einer vorsorglichen Massnahme, es sei die Vollstreckung der Ausweisung bis zum Entscheid aufzuschieben, und es sei das vorliegende Verfahren bis zum Entscheid der III. Strafkammer des Obergerichts des Kantons Zürich über die hängigen Strafanzeigen zu sistieren.

1.5. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1-13) sowie die Akten des ursprünglichen Schlichtungsverfahrens (act. 4/1-21) 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 mit Anträgen versehen, schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, 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 25. März 2024 wurde innert der Rechtsmittelfrist (act. 10 i.V.m. act. 16) schriftlich und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beschwerde enthält auch diverse Anträge in der Sache. Soweit diese aber über die bei der Vorinstanz gestellten Rechtsbegehren hinausgehen und damit neu sind, sind sie auf Grund des Novenausschlusses im Beschwerdeverfahren unzulässig, weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Es bleibt beim Antrag, es sei in Aufhebung des angefochtenen Entscheides das Revisionsbegehren gutzuheissen. Im Übrigen ist der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher insoweit auf die Beschwerde einzutreten.

2.3. Hinsichtlich der prozessualen Begehren erübrigen sich vorsorgliche Massnahmen mit dem vorliegenden Entscheid und eine Sistierung nach Art. 126 ZPO drängt sich mangels eines sachlichen Zusammenhangs der vom Beschwerdeführer genannten Strafverfahren vor der III. Strafkammer des Obergerichts und dem vorliegenden Entscheid nicht auf.

3.

3.1. Die Vorinstanz trat auf das Revisionsbegehren nicht ein, weil es das Begehren als verspätet und die Anträge als ungenügend erachtete. Darüber hinaus wies es das Begehren mangels eines Revisionsgrundes ab. In formeller Hinsicht erwog

die Vorinstanz im Wesentlichen, das Revisionsgesuch sei innert einer Verwirklichungsfrist von 90 Tagen einzureichen. Die Frist beginne mit der sicheren Kenntnis über den Revisionsgrund. Als *lex specialis* verdränge diese Frist die obligationenrechtliche Einjahresfrist von Art. 21 und Art. 31 OR. Sämtliche Tatsachen bzw. Vorbringen, die der Beschwerdeführer hinsichtlich des Vorliegens eines Revisionsgrundes angebe, hätten ihm angesichts der langen Vorgeschichte, welche zur Kündigung geführt habe, bereits zum Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung vom 14. November 2022 bekannt gewesen sein müssen oder hätten mit zumutbarer Sorgfalt bekannt sein können. Darüber hinaus ergebe sich aus der Eingabe des Beschwerdeführers vom 1. Dezember 2023, dass er allerspätestens seit dem 13. Dezember 2022 sichere Kenntnis des von ihm vorliegend geltend gemachten Revisionsgrundes Willensmangel in der Form eines wesentlichen Irrtums bzw. einer "arglistigen" Täuschung gehabt habe. Der Beschwerdeführer habe das Revisionsgesuch 374 Tage nach der rechtskräftigen Erledigung des Schlichtungsverfahrens bzw. 353 Tage nach dem 13. Dezember 2022 eingereicht, weshalb es verspätet sei. Zudem sei das Gesuch nicht mit einem doppelten, kassatorischen und reformatorischen, Rechtsbegehren versehen. Indem der Beschwerdeführer geltend mache, den Vergleich vom 14. November 2022 wegen Willensmängeln als unwirksam anzufechten, verlange er zwar sinngemäss die Aufhebung des Beschlusses der Schlichtungsbehörde vom 14. November 2022 (kassatorisches Begehren). Allerdings mangle es am Antrag, wie der revidierte Entscheid lauten soll (reformatorisches Begehren). Stattdessen verlange der Beschwerdeführer für den Fall der Wirksamkeit des Vergleichs eine Mediation (act. 15 S. 5 ff.).

Lediglich ergänzend ging die Vorinstanz im Übrigen auf den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Revisionsgrund ein und hielt der Vollständigkeit halber fest, das Wesen des Vergleichs liege darin, durch dessen Abschluss Streitigkeiten über bestrittene, ungewisse oder zweifelhafte Punkte ohne genaue Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Lage zu beseitigen. Entsprechend sei die Irrtumsanfechtung ausgeschlossen, wenn sie einen dieser zweifelhaften Punkte betreffe, oder betreffend zur Zeit des Vergleichsschlusses bestrittene und ungewisse Punkte bei späterer Aufklärung derselben. Der Grundlagenirrtum könne sich einzig auf solche Punkte beziehen, welche die Parteien gemeinsam als feststehend

erachtet hätten (act. 15 S. 7 f.). Im der Revision zu Grunde liegenden Verfahren sei es um die Frage gegangen, ob die ausserordentliche Kündigung vom 23. September 2022 wirksam und gültig bzw. die eventualiter erklärte ordentliche Kündigung vom 23. September 2022 gültig sei. Mit der Unterschrift seiner Anwältin bzw. seiner eigenen Unterschrift beim Vergleich, habe der Beschwerdeführer bekräftigt, mit dem Inhalt und Wortlaut des Vergleichs, nämlich mit der Gültigkeit und Wirksamkeit der Kündigung vom 23. September 2022 per 31. Oktober 2022, einverstanden zu sein. Damit habe er auch auf eine rechtliche oder tatsächliche Überprüfung des Ausschlusses aus der B. _____ verzichtet und sich ungeachtet der Gültigkeit oder Nichtigkeit des Ausschlusses für einverstanden erklärt. Der Beschwerdeführer könne sich entsprechend nicht darauf berufen, dass er in Kenntnis der Rechts- und Sachlage den Vergleich so nicht abgeschlossen hätte (act. 15 S. 7 f. und S. 9 f.). Schliesslich vermöge der Beschwerdeführer, soweit er eine absichtliche Täuschung geltend mache, in keiner Weise darzulegen, wer genau ihn absichtlich getäuscht haben soll, worin die absichtliche Täuschung bestanden haben soll und inwiefern die absichtliche Täuschung ihn beim Vergleichsabschluss beeinflusst haben soll (act. 15 S. 8 f.).

3.2. Gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz bringt der Beschwerdeführer im Rechtsmittelverfahren einzig vor, er sei nicht mehr anwaltlich vertreten, weshalb er nicht habe wissen können, dass die zivilprozessuale Revisionsfrist die obligationenrechtliche Einjahresfrist gemäss Art. 21 und Art. 31 OR übertrumpfe (act. 16 S. 1). Daraus kann er aber im Rechtsmittelverfahren nichts zu seinen Gunsten ableiten. Bei einer verpassten Frist steht grundsätzlich die Fristwiederherstellung nach Art. 148 ZPO bei jener Instanz, die über die nachzuholende Prozesshandlung zu befinden hätte, zur Verfügung, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft (MERZ, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 148 N 12 und N 37). Bei der Revisionsfrist handelt es sich indes um eine gesetzliche Frist, die sich aus Art. 329 ZPO ergibt, und Rechtsunkenntnis oder Gesetzesirrtum sind grundsätzlich unbeachtlich, soweit eine Partei nicht durch eine unrichtige gerichtliche Auskunft oder durch einen Verfahrensfehler in einen Irrtum versetzt wurde (BSK ZPO-GoZZI, Art. 148 N 29). Selbst wenn das Gesuch aber rechtzeitig gestellt worden wäre, würde es am Nichteintretensent-

scheid der Vorinstanz ohnehin nichts ändern, da die Vorinstanz das Revisionsbegehren überdies als ungenügend erachtete, was der Beschwerdeführer hier nicht bestreitet.

3.3. Im Übrigen macht der Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift viele Ausführungen zu den geltend gemachten Revisionsgründen, wobei er hauptsächlich entweder neue Tatsachenbehauptungen aufstellt oder wiederholt, was er bereits bei der Vorinstanz vorgebracht hat (act. 16 S. 2-9). Neue Tatsachenbehauptungen sind im Beschwerdeverfahren allerdings ausgeschlossen (vgl. E. 2.1 vorsehend) und eine blossе Wiederholung von vorinstanzlichen Ausführungen genügt den Anforderungen an eine Rechtsmittelbegründung nicht, weil die Begründungslast verlangt, dass bei Laien wenigstens rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll, und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufgezeigt werden (vgl. statt vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1). Deshalb erübrigen sich an dieser Stelle Weiterungen dazu. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid findet nur insofern statt, als der Beschwerdeführer geltend macht, die Schlichtungsbehörde habe nicht nur die Aufgabe, eine Einigung zu erzielen, sondern auch das, was "glaubhaft gemacht" worden sei, inhaltlich zu prüfen, damit keine rechtswidrige Situation entstehe. Deshalb könne dem vorinstanzlichen Verweis auf die Natur des Vergleichs nicht gefolgt werden (act. 16 S. 1 f.). Damit irrt der Beschwerdeführer allerdings, weil die Schlichtungsbehörde bzw. ein Gericht nicht verpflichtet ist, einen Vergleich inhaltlich auf seine Angemessenheit zu überprüfen. Die inhaltliche Prüfung ist in Rechtsgebieten, die wie hier dem Dispositivgrundsatz unterliegen, auf Rechtsmissbrauch beschränkt. Ferner wird lediglich geprüft, ob der Vergleich zulässig, klar und vollständig ist (BK ZPO-Killias, Art. 241 N 45; KRIECH, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 241 N 12; ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 3. Aufl. 2016, Art. 241 N 19). Ein gerichtlicher Vergleich beendet das Verfahren sodann unmittelbar und die Wirkung eines Vergleichs ist derjenigen eines rechtskräftigen Entscheides gleichgestellt (Art. 241 Abs. 2 ZPO; ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 3. Aufl. 2016, Art. 241 N 17; KRIECH, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 241 N 13). Der Vergleich erwächst in materielle Rechtskraft und auf Grund der Sperrwirkung der abgeurteilten Sache (res iudicata) ist eine er-

neute bzw. weitergehende gerichtliche Prüfung der streitgegenständlichen Sache gar nicht zulässig (vgl. ZK ZPO-LEUMANN LIEBSTER, 3. Aufl. 2016, Art. 241 N 18).

3.4. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

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 zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH, PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011).

Es wird beschlossen:

1. Das Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen wird abgeschrieben.
1. Das Sistierungsbegehren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 16, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, 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 ist unbekannt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:
6. Mai 2024