

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250038-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Beschluss vom 13. Juni 2025

in Sachen

A. _____,

Revisionsklägerin, Mieterin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Revisionsbeklagte, Vermieter und Beschwerdegegner

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

betreffend **Revision des Vergleiches vom 4. April 2025**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Paritätischen Schlichtungsbehörde
in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil vom 4. April 2025 (MO250015)**

Erwägungen:

1. Die Revisionsbeklagten, Vermieter und Beschwerdegegner (nachfolgend Revisionsbeklagte) vermieteten der Revisionsklägerin, Mieterin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Revisionsklägerin) seit 1. Dezember 2016 eine 2 ½-Zimmerwohnung an der D. _____-str. ... in E. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'095.– (vgl. act. 5/3/2). Mit amtlichem Formular vom 16. Januar 2025 kündigten die Revisionsbeklagten das Mietverhältnis gestützt auf Art. 266 I und Art. 298 OR ausserordentlich auf den 28. Februar 2025 (vgl. act. 5/3/3).

2. Mit Klage vom 10. Februar 2025 focht Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____ im Namen und mit Vollmacht der Revisionsklägerin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Hinwil (nachfolgend Vorinstanz) an (act. 5/1-2). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 4. April 2025 schlossen die Parteien den nachfolgenden Vergleich (act. 5/15):

- "1. Die Mieterin anerkennt, dass die von der Vermieterschaft mit amtlichem Formular vom 16. Januar 2025 per 28. Februar 2025 ausgesprochene Kündigung gültig ist.
2. Die Parteien vereinbaren, das obgenannte Mietverhältnis einmalig bis zum 31. März 2027 zu erstrecken. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt bis spätestens am 31. März 2027, 12.00 Uhr, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und an den Vermieter zu übergeben. Eine Verlängerung der Auszugsfrist ist ausgeschlossen.
4. Die Parteien vereinbaren, dass die Mieterin berechtigt ist, das Mietverhältnis auf Ende eines jeden Monats mit einer Frist von 30 Tagen vorzeitig aufzulösen.
5. Für die Zeit des weiteren Verbleibens im Mietobjekt ist der zurzeit aktuell gültige Mietzins weiter zu bezahlen, zahlbar monatlich im Voraus auf den Ersten eines jeden Monats.

Für die Zeit der Erstreckung des Mietverhältnisses sind die bisherigen Bedingungen des Mietverhältnisses weiterhin gültig.

6. Mit Erfüllung dieses Vergleichs sind die Parteien per Saldo aller gegenseitiger Ansprüche in Bezug auf die vorliegende Vereinbarung auseinandergesetzt.
7. Diese Vereinbarung gilt per 31. März 2027 als Ausweisungstitel. Die Mieterin und Klägerin ist einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Gemeindeammannamt anweist, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 1 und 3 dieses Vergleichs zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von den Vermietern und Beklagten vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Mieterin und Klägerin vollumfänglich zu ersetzen."

3.1 Mit Beschluss vom 4. April 2025 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als durch Vergleich erledigt ab. Vereinbarungsgemäss wurde ein Ausweisungsbe-
fehl erlassen und der Revisionsklägerin unter Androhung der Zwangsvollstre-
ckung im Unterlassungsfall befohlen, die 2.5-Zimmerwohnung, 1. Stock Mitte,
Wohnung Nr. ..., D. _____-str. ..., E. _____, bis spätestens 31. März 2027, 12.00
Uhr, den Revisionsbeklagten geräumt und in ordnungsgemässen Zustand mit
sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Das Gemeindeammannamt Hinwil wurde
angewiesen, vorstehenden Befehl ab dem 31. März 2027 auf erstes Verlangen
der Revisionsbeklagten zu vollstrecken (vgl. act. 5/16 = act. 3 Dispositiv-Ziff. 1 bis
3). Als Rechtsmittelbelehrung wurde die Revision (Art. 328 ff. ZPO) angegeben
(act. 3 Dispositiv-Ziff. 7).

3.2 Auf entsprechendes Gesuch um unentgeltliche Rechtsverbeiständung
für das vorerwähnte Schlichtungsverfahren wurde Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____
im separaten Verfahren mit der Geschäfts-Nr. ED250002, welche Akten beigezo-
gen wurden (= act. 6), vom Einzelgericht im summarischen Verfahren des Be-
zirksgerichtes Hinwil als unentgeltlicher Rechtsbeistand der Revisionsklägerin be-
stellt (vgl. act. 6/4) und mit Verfügung vom 16. April 2025 in entsprechender Funk-
tion für seine Bemühungen und Auslagen aus der Gerichtskasse entschädigt (act.
6/8; vgl. nachfolgend Erw. 4.2).

4.1 Mit Eingabe vom 25. April 2025 wandte sich die Revisionsklägerin an
die hiesige Instanz (act. 2 und Beilagen act. 4/1-4). Sie macht geltend, mit dem
Vergleich nicht einverstanden zu sein und beanstandet insbesondere Ziffer 7 des

Vergleichs. Dieses Begehren wurde als sinngemässes Revisionsbegehren entgegengenommen (act. 2).

4.2 Mit gleicher Eingabe beanstandet die Revisionsklägerin die Höhe der gerichtlichen Entschädigung von Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____ in seiner Funktion als unentgeltlicher Rechtsbeistand im Schlichtungsverfahren sowie den gesetzlichen Rückforderungsvorbehalt (act. 2). Diese Einwände werden in einem separaten Verfahren (ohne Gegenpartei) mit der Prozess.-Nr. PF250013 behandelt, in welchen Prozessakten sich das Original der Eingabe vom 25. April 2025 befindet. In den Akten des vorliegenden Verfahrens liegt die vorerwähnte Eingabe in Kopie vor (act. 2).

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-17). Da sich das Revisionsgesuch sogleich als offensichtlich unzulässig erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (Art. 330 ZPO).

6. Soweit die Revisionsklägerin die Ungültigkeit des Vergleichs vom 4. April 2025 geltend macht, kann darüber nicht entschieden werden. Die Anfechtung eines Dispositionsaktes (Erklärung des Klagerückzugs oder der Klageanerkennung, Vergleichsschluss an sich) wegen zivilrechtlicher Unwirksamkeit hat zwar auf dem Weg der Revision nach Art. 328 ff. ZPO zu erfolgen, wie die Vorinstanz zutreffend belehrt hat (vgl. act. 3 Dispositiv-Ziff. 7). Die Revision ist jedoch beim Gericht zu verlangen, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat (Art. 328 Abs. 1 Ingress ZPO). Im vorliegenden Fall wäre die Revision daher bei der Vorinstanz zu beantragen. Auf das hierorts gestellte Revisionsbegehren ist somit mangels Zuständigkeit nicht einzutreten.

7. Mit diesem Entscheid ist eine Kopie der Eingabe der Revisionsklägerin vom 25. April 2025 (act. 2) zur Behandlung an die Vorinstanz zu überweisen (Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO).

8. 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. Dies gilt

auch für ein Rechtsmittelverfahren (vgl. OGer ZH RU120063 vom 13. Dezember 2012, E. 11 und RU240013 vom 6. Mai 2024, E. 4 m.w.H.). Analog sind für das Revisionsverfahren keine Kosten zu erheben. Den Revisionsbeklagten sind im vorliegenden Verfahren keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihnen auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

Es wird beschlossen:

1. Auf das Revisionsgesuch wird nicht eingetreten.
2. Eine Kopie der Eingabe der Revisionsklägerin (act. 2 inkl. Beilagen act. 4/1-4) wird zur Behandlung an die Paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil überwiesen.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Revisionsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 2 sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten und unter Beilage von act. 2 und act. 4/1-4 an die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.
6. 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 übersteigt Fr. 15'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am: