

# **ZG\_OBERGERICHT BZ 2023 77 vom 27. Oktober 2023**

ZG Obergericht, 2023-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg\\_obergericht\\_BZ\\_2023\\_77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BZ_2023_77)

FR: ZG\_OBERGERICHT BZ 2023 77 du 27 octobre 2023

IT: ZG\_OBERGERICHT BZ 2023 77 del 27 ottobre 2023

## **Regeste**

II. Beschwerdeabteilung

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht vom 11. Juli 2023, mit dem der Vergleichstext vom 12. April 2023 berichtigt wurde.

#### **E. 1.1**

Die Schlichtungsbehörde berichtigte den Vergleich gestützt auf Art. 334 ZPO. Nach Abs. 3 dieser Bestimmung ist der Entscheid über das Erläuterungs- oder Berichtigungsgesuch mit Beschwerde anfechtbar ist. Die Selbständigkeit des Zulässigkeitsverfahren spricht dafür, dass sowohl Nichteintretens-, ablehnende wie auch gutheissende Entscheide anfechtbar sind (vgl. Herzog, Basler Kommentar, 3. A. 2017, Art. 334 ZPO N 16). Gestützt auf Art. 334 Abs. 3 ZPO ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 1.2**

Denkbar wäre auch, den angefochtenen Beschluss der Schlichtungsbehörde als Revisionsentscheid gemäss Art. 328 ff. ZPO aufzufassen. Auch der Entscheid über ein Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 332 ZPO). Auch unter diesem Aspekt könnte somit auf die Beschwerde eingetreten werden.

### **E. 2**

Streitig ist, ob die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht den Bruttomietzins gemäss Vergleichstext vom 12. April 2023 von CHF 2'650.00 auf CHF 2'630.00 berichtigen durfte.

#### **E. 2.1**

Die Schlichtungsbehörde führte im angefochtenen Entscheid aus, die Summe der Beträge für den Nettomietzins, den Tiefgaragenparkplatz sowie die Nebenkosten entspreche nicht dem aufgeführten Gesamtbetrag von CHF 2'650.00 für den Bruttomietzins. Nach Prüfung der Unterlagen habe sie festgestellt, dass es sich um einen Rechnungsfehler handle. Die Beträge für den Tiefgaragenparkplatz sowie die Nebenkosten seien unbestritten. Der Nettomietzins sei letztmals per 1. Juni 2021 um CHF 235.00 auf CHF 2'075.00 erhöht worden. Gemäss Begründung solle dies dem damaligen orts- und quartierüblichen Mietzins entsprechen. Aus diesem Grund basiere der Vorschlag der Behörde darauf, dass dieser Mietzins den aktuellen Kostenfaktoren angepasst werde und somit um rund CHF 45.00 auf CHF 2'120.00 erhöht

Seite 4/7 werde. Aus diesem Grunde sei der Vergleichstext zu berichtigen. Der vereinbarte Bruttomiet- zins betrage ab 1. Juli 2023 CHF 2'120.00 zuzüglich CHF 140.00 für den Tiefgaragenpark- platz und CHF 370.00 pro Monat akonto Heiz- und Nebenkosten, mithin brutto CHF 2'630.00 (vgl. act. 1/1 und 4/1).

## **E. 2.2**

Dagegen bringt der Beschwerdeführer – zusammengefasst – vor, die Schlichtungsbehörde habe den Sachverhalt nicht selbst festgestellt. Sie habe auf Verlangen der Mieterin gehandelt und den Sachverhalt zu deren Gunsten ausgelegt. Dabei habe sie missachtet, dass zwischen den Parteien ein rechtsgültiger Vergleich mit einer Bruttomiete von CHF 2'650.00 pro Monat geschlossen worden sei. Der ins Feld geführte "Rechnungsfehler" könne nicht belegt werden, da es keine Protokollierung hierzu gebe. Die Mieterin habe den angeblichen Fehler nicht innert Frist gerügt und die Vereinbarung nicht widerrufen. Somit habe sie die Bruttomie- te anerkannt. Die Bemühung der Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Mieterin gehandelt habe, sei deshalb rechtswidrig. Aus seiner Sicht handle es sich bei der Nettomiete um einen Tippfehler, während die Bruttomiete korrekt mit CHF 2'650.00 pro Monat angege- ben werde. Die Begründung, wonach die Schlichtungsbehörde eigenständig Fehler korrigie- ren dürfe, greife nicht, da die Schlichtungsbehörde den angeblichen Fehler gar nicht erkannt habe und erst auf Verlangen der Mieterin gehandelt habe (vgl. act. 1).

## **E. 2.3**

Zunächst ist zu prüfen, ob die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht den Vergleich vom 12. April 2023 gestützt auf Art. 334 ZPO berichtigen durfte.

### **E. 2.3.1**

Gegenstand einer Erläuterung oder einer Berichtigung können sämtliche Entscheide eines erstinstanzlichen oder oberen kantonalen Gerichts darstellen. Nicht erläuterungsfähig ist ein auf einem Parteiakt (Klageanerkennung, Klagerückzug, Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs) beruhender gerichtlicher Erledigungsentscheid. Dagegen ist die gerichtliche Geneh- migung der Vereinbarung über die Scheidungsnebenfolgen einer Erläuterung zugänglich, weil sie konstitutive Wirkung aufweist (vgl. Herzog, a.a.O., Art. 334 ZPO N 9 f.). Ein gerichtli- cher Vergleich verliert seinen privatrechtlichen Charakter, wenn er gerichtlich genehmigt worden ist (z.B. bei Scheidungskonventionen oder Vereinbarungen in Kinderbelangen). Nur dann ist er der Erläuterung zugänglich. In allen anderen Fällen müssen die Parteien bei Streitigkeiten über die Tragweite oder Auslegung des Vergleichs zur Geltendmachung der daraus abgeleiteten Ansprüche den gewöhnlichen Prozessweg beschreiten. Der gerichtliche Abschreibungsbeschluss im Falle einer Prozesserledigung durch Vergleich ist zwar als sol- cher grundsätzlich einer Erläuterung zugänglich. Dies kann jedoch diejenigen Teile des Ab- schreibungsbeschlusses nicht betreffen, welche unmittelbar und ausschliesslich die Willens- erklärungen der Parteien wiedergeben, aufgrund deren der Vergleich zustandegekommen ist. Die blosse Aufnahme dieses Wortlauts in den Abschreibungsbeschluss ändert an den geschilderten Grundsätzen nichts (Weibel, Erläuterung von gerichtlichen Vergleichen, in: ius.focus 2/2009 S. 18 [Kommentar zum Urteil des Kantonsgerichts Baselland 100 08 55 vom 20. Mai 2008]; vgl. auch Killias, Berner Kommentar, 2012, Art. 241 ZPO N 15; Leumann Liebster, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], 3. A. 2016, Art. 241 ZPO N 8; Platz, Der Vergleich im schweizerischen Recht, 2014, S. 182 f.; BGE 90 III 71).

### **E. 2.3.2**

Im vorliegenden Fall "berichtigte" die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht den von den Parteien unterzeichneten, gerichtlichen Vergleich vom 12. April 2023. Da der Vergleich auf Parteidisposition beruht, ist er anders als das vom Gericht formulierte Entscheiddispositiv

Seite 5/7 einer Erläuterung oder Berichtigung gemäss Art. 334 ZPO nicht zugänglich. Entsprechend fällt eine Berichtigung nach Art. 334 ZPO ausser Betracht.

### **E. 2.4**

Weiter ist zu prüfen, ob der Vergleich vom 12. April 2023 gestützt auf die Bestimmungen der Revision gemäss Art. 328 ff. ZPO berichtigt werden durfte.

#### **E. 2.4.1**

Die Anfechtung eines gerichtlichen Vergleichs hat grundsätzlich auf dem Weg der Revision zu erfolgen. Eine Partei kann gemäss Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn geltend gemacht wird, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich unwirksam war. Anfechtungsobjekt des Revisionsbegehrens ist im Regelfall der Dispositionsakt selber, also die erklärte Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der vor Gericht geschlossene Vergleich. Die Revision richtet sich somit nicht gegen den lediglich deklaratorischen gerichtlichen Abschreibungsbeschluss. Als Unwirksamkeitsgründe kommen Irrtum (Art. 23 ff. OR), Täuschung (Art. 28 OR), Furchterregung (Art. 29 f. OR) und Übervorteilung (Art. 21 OR) in Betracht. Weitere Unwirksamkeitsgründe sind Handlungsunfähigkeit und Dissens. Ebenso ist Nichtigkeit i.S.v. Art. 20 OR mit Revision geltend zu machen (vgl. Herzog, a.a.O., Art. 328 ZPO N 63 ff.; BGE 141 III 489 E. 9.3).

#### **E. 2.4.2**

Gemäss Art. 23 OR ist der Vertrag für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. In Konkretisierung von Art. 23 OR umschreibt Art. 24 Abs. 1 OR Fälle, in denen der Irrtum als wesentlich gilt. Ein "blosser Rechnungsfehler" hindert nach Art. 24 Abs. 3 OR die Verbindlichkeit des Vertrags nicht, ist aber zu berichtigen. Er liegt vor, wenn die Parteien – und zwar beide – die einzelnen Berechnungselemente zum Gegenstand ihrer Vereinbarung gemacht haben, sodann aber das rechnungsmässige Resultat auf einem Fehler beruht, namentlich "falsch zusammengerechnet" worden ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts handelt es sich bei Art. 24 Abs. 3 OR um eine eigentliche Konsensregel, wie sie Art. 18 OR vorsieht: Die Berechnungsgrundlage, auf die sich die Parteien erwiesenermassen geeinigt haben, geht dem irrtümlich berechneten Rechnungsergebnis vor (vgl. Schwenzer/Fountoulakis, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 24 OR N 30; Urteil des Bundesgerichts 5A\_99/2014 vom 23. Mai 2014 E. 4.1).

#### **E. 2.4.3**

In Ziff. 1 des Vergleichs vom 12. April 2023 wurde vereinbart, dass "ab 1. Juli 2023 [...] neu ein Nettomietzins von CHF 2'120.-- zuzüglich CHF 140.-- für Tiefgaragenparkplatz und CHF 370.-- pro Monat akonto Heiz- und Nebenkosten, mithin brutto CHF 2'650.--" gelten soll (vgl. act. 1/2 und act. 4/1). Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass die Berechnungsgrundlage richtig ist, d.h. der Nettomietzins für die Wohnung CHF 2'120.00,

die Miete für den Tiefgaragenparkplatz CHF 140.00 und der Akontobetrag für die Heiz- und Nebenkosten CHF 370.00 pro Monat beträgt. Diese Beträge seien aber falsch zusammengerechnet worden. Statt CHF 2'650.00 müsste der Bruttobetrag CHF 2'630.00 betragen (vgl. act. 3 und act. 4/1). Demgegenüber stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, bei der Nettomiete handle es sich um einen Tippfehler, während der Bruttobetrag korrekt mit CHF 2'650.00 angegeben worden sei (vgl. act. 1 S. 3). Wie es sich damit verhält, kann vorliegend nicht beurteilt werden. Der Grundsatz der Vertraulichkeit des Schlichtungsverfahrens (Art. 205 ZPO) untersagt die Protokollierung der Parteiaussagen anlässlich einer Schlichtungsverhandlung sowie deren Verwendung im späteren Entscheidungsverfahren. Dem Protokoll zur Schlichtungsverhandlung sind folglich keine Anhaltspunkte zu den Ausführungen der Par-

Seite 6/7 teien sowie zum letztlich vereinbarten Wortlaut zu entnehmen. Entsprechend ist nicht erwiesen, dass sich die Parteien über die Berechnungsgrundlagen – insbesondere den Nettomietzins – geeinigt haben. Ohne Konsens über die Berechnungsgrundlagen ist eine Berichtigung nach Art. 24 Abs. 3 OR nicht möglich.

### **E. 2.5**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der angefochtene Beschluss der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht vom 11. Juli 2023 weder vor Art. 334 Abs. 1 OR noch vor Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO i.V.m. Art. 24 Abs. 3 OR standhält und daher aufzuheben ist. Die Schlichtungsbehörde wird in einem Revisionsverfahren zu ermitteln haben, auf welchen Nettomietzins (und welchen Bruttobetrag) sich die Parteien geeinigt haben.

### **E. 3**

Soweit der Beschwerdeführer beantragt, der getroffene Vergleich zwischen den Parteien vom 12. April 2023 sei mit Eintreten der Rechtskraft vom 1. Mai 2023 zu bestätigen, ist zu bemerken, dass der Inhalt des getroffenen Vergleichs vom 12. April 2023 Gegenstand des Revisionsverfahrens sein wird. Darüber kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht befunden werden.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in der Hauptsache als begründet. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht vom 11. Juli 2023 ist aufzuheben und die Sache zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Schlichtungsbehörde Miet- und Pachtrecht zurückzuweisen. Der Antrag, der getroffene Vergleich zwischen den Parteien vom 12. April 2023 sei mit Eintreten der Rechtskraft vom 1. Mai 2023 zu bestätigen, ist abzuweisen.

### **E. 5**

Gemäss Art. 108 ZPO hat unnötige Prozesskosten zu bezahlen, wer sie verursacht hat. Verursacher unnötiger Kosten und somit Zahlungspflichtiger kann nicht nur eine Partei, sondern auch die Vorinstanz sein (vgl. Jenny, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], a.a.O., Art. 108 ZPO N 7). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind mithin auf die Staatskasse zu nehmen. Dem nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer ist mangels erheblicher prozessualer Umtriebe keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO; vgl. auch Urteil des Obergerichts des Kantons Zug vom 17. Dezember 2013 in: GVP 2013 S. 202 f.). Urteilsspruch

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.