

ZH_OBERGERICHT RU150070 vom 25. Januar 2016

ZH Obergericht, 2016-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU150070

FR: ZH_OBERGERICHT RU150070 du 25 janvier 2016

IT: ZH_OBERGERICHT RU150070 del 25 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Mietverhältnis per 30. September 2015 endete (durch die Kündigung der Mieterin D._____).

E. 2

Die Beklagte erstreckt der Klägerin die Auszugsfrist bis und mit 31. Dezember 2015. Die Klägerin verpflichtet sich, das Mietobjekt (3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links, inkl. Keller und ..., in der Liegenschaft an der E._____strasse ..., in ... Zürich) auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben. Eine Erstreckung ist ausgeschlossen.

E. 3

Die Klägerin ist berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn sie dies der Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit einge-

- 3 - schriebenen Brief mitteilt. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.

E. 3.1

Zur Begründung der Beschwerde macht die Revisionsklägerin vor Obergericht sinngemäss geltend, die Vorinstanz sei auf die wesentlichen Teile der Begründung des Revisionsgesuchs nicht eingegangen (act. 18 und act. 20/1 S. 1 und 4). Vorab beruft sie sich darauf, dass die Mutter als "unzurechnungsfähig" anzusehen sei und die Tragweite der Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu überblicken vermöge; der Umzug der Mutter sei von deren Betreuerin/Beiständin "ausgeheckt" worden. Somit sei die Kündigung ungültig (act. 20/1 S. 1 f.).

E. 3.2

Eine Partei kann beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn gel-

- 6 - tend gemacht wird, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich unwirksam sei (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Gegenstand des Revisionsgesuchs ist vorliegend der Vergleich der Parteien vom 25. August 2015. Mit dem Vergleichsvertrag legen die beteiligten Parteien einen Streit oder eine Ungewissheit über ein Rechtsverhältnis mit gegenseitigen Zugeständnissen bei. Das gilt auch, wenn der Vergleich eine gerichtliche Auseinandersetzung beendet. Als Vertrag des Privatrechts untersteht grundsätzlich auch der gerichtliche Vergleich den Irrtumsregeln.

Ausgeschlossen ist die Anfechtung wegen Irrtums allerdings hinsichtlich solcher Punkte, deren Ungewissheit gerade durch den Vergleich aus der Welt geschafft werden sollte (das sog. *caput controversum*); andernfalls würden ebendiese Fragen wieder aufgerollt, derentwegen die Beteiligten den Vergleich geschlossen haben (BK ZPO II-Sterchi, Art. 328 N 26; BGer 4A_441/2015 vom 24. November 2015 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 3.3

In den Rechtsschriften, die das durch Vergleich erledigte Verfahren einleiten, bestritt die Revisionsklägerin die Gültigkeit (Rechtmässigkeit) der Kündigung. Sie beanstandete, dass die Beiständin der Mutter das Mietverhältnis hinter ihrem Rücken, ohne Absprache mit ihr gekündigt habe (act. 7/1B). Im Beschwerdeverfahren vor Obergericht beruft sich die Revisionsklägerin vorab darauf, dass die Mutter als "unzurechnungsfähig" anzusehen sei und die Tragweite der Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu überblicken vermöge. Die von ihr unterzeichnete Kündigung sei somit ungültig (act. 20/1 S. 1 f.). Vor Vorinstanz hatte sie geltend gemacht, es sei in dem durch Vergleich erledigten Verfahren nicht berücksichtigt worden, dass die Mutter im Altenpflegeheim sofort in der psychiatrischen Abteilung untergebracht worden sei und nicht in der Lage sei, die Konsequenzen ihrer Handlungen zu überblicken (act. 1 S. 2 und *passim*). Eine im Beschwerdeverfahren unzulässige neue Behauptung liegt mithin nicht vor (vgl. Art. 326 ZPO).

- 7 - Im Vergleich vom 25. August 2015 haben sich die Parteien über die Gültigkeit der von der Mutter der Revisionsklägerin unterzeichneten Kündigung und die Beendigung des Mietverhältnisses sowie die Auszugsfrist der Revisionsklägerin geeinigt. Dass ihr der Geisteszustand der Mutter nicht bekannt gewesen sei, macht die Revisionsklägerin nicht geltend. Es macht vielmehr den Anschein, dass die Ansichten der Parteien in Bezug auf diesen Punkt auseinandergingen. Die Behauptung, der Geisteszustand der Mutter sei beim Vergleichsabschluss nicht berücksichtigt worden, ist deshalb nicht haltbar, zumal die Revisionsklägerin durch eine Rechtsanwältin vertreten wurde, die den Vergleich mit unterzeichnete. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Grad der Urteilsfähigkeit der Mutter ein bei Vergleichsabschluss ungewisser Punkt war, den die Parteien durch den Vergleich regelten (sog. *caput controversum*). Eine Irrtumsanfechtung ist insoweit ausgeschlossen. Wenn sich die Revisionsklägerin vor Vorinstanz darauf berief, von ihrer Anwältin schlecht beraten worden zu sein, führt dies nicht zur Feststellung eines Willensmangels, sondern beschlägt das interne Verhältnis zwischen der Revisionsklägerin und der Anwältin. Anhaltspunkte dafür, dass die Anwältin unter dem Druck der Erwachsenenschutzbehörde oder des Sozialdienstes gestanden hätte und von der Erwachsenenschutzbehörde beeinflusst/"getrimmt" worden wäre, wie die Revisionsklägerin vor Vorinstanz geltend machte, sind im Übrigen nicht ersichtlich (act. 1 S. 1, act. 2 Teil III S. 5, act. 6 S. 1).

E. 3.4

Die weiteren Punkte, welche nach den Ausführungen der Revisionsklägerin von der Vorinstanz zu berücksichtigen gewesen wären – etwa, dass die Betreuerin der Mutter in pflichtwidriger Weise gegen die Interessen der Familie gehandelt habe, dass die Mutter letztwillig verfügt habe, die Wohnung solle auf die Revisionsklägerin übergehen, dass die Revisionsklägerin einen erbrechtlichen Anspruch auf die vom Grossvater erworbenen Anteile der beklagischen Wohnbaugenossenschaft habe –, sind von vornherein nicht geeignet, die Unwirksamkeit des Vergleichs vom 25. August 2015 zu begründen.

E. 3.5

Soweit die Revisionsklägerin in ihren verschiedenen Eingaben anderes beantragt als die Gutheissung des Revisionsgesuchs, ist darauf im Beschwerdeverfahren

- 8 - ren mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Eingaben ohne erkennbaren Bezug zu diesem Verfahren werden zu den Akten genommen, ohne sie an die Gegenpartei zuzustellen (act. 21 und 29).

E. 3.6

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Daran würde sich selbst dann nichts ändern, wenn die Fax-Eingaben des Vaters der Revisionsklägerin vom 8. Dezember 2015 mit einem Nachtrag zur Eingabe vom

E. 4

Diese Vereinbarung gilt per 1. Januar 2016 als Ausweisungstitel. Die Klägerin ist einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadttammannamt anweist, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 2 dieses Vergleichs zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Klägerin zu ersetzen.

E. 5

Dieser Vergleich wird rechtsverbindlich, wenn er nicht von einer Partei bis zum 28. August 2015 (Datum des Poststempels) bei der Schlichtungsbehörde schriftlich widerrufen wird. Stillschweigen gilt als Annahme. Mit Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 4. September 2015 wurde das Verfahren abgeschrieben, nachdem ein Widerruf des Vergleichs unterblieben war (act. 7/13). 2. Mit Eingabe an das Bezirksgericht Zürich vom 18. Oktober 2015 (Postaufgabe: 27. Oktober 2015) verlangte der Vater von A._____ für diese sinngemäss die Aufhebung des an der Schlichtungsverhandlung geschlossenen Vergleichs und eine Neuaufrollung des Schlichtungsverfahrens, "da im bisherigen Ablauf wesentliche Sachverhalte nicht berücksichtigt wurden" (act. 1). Eine weitere Eingabe erstattete er unter dem 23. Oktober 2015 (act. 2; Postaufgabe: 28. Oktober 2015). Beide Eingaben sind von A._____ mitunterzeichnet. Mit Schreiben vom

E. 6

Dezember 2015 berücksichtigt würden, obwohl deren Original nicht zu den Akten gelangte (act. 30A–B; vgl. Fax-Eingabe act. 23 vom 18. Dezember 2015). Das Gesuch der Revisionsklägerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit diesem Entscheid gegenstandslos (act. 16). III. 1. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden im Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Parteientschädigungen und keine Gerichtskosten gesprochen. Dies gilt nach der Rechtsprechung der Kammer auch für das vorliegende zweitinstanzliche Revisionsverfahren (vgl. OGer ZH RU120050 vom 17. Januar 2013 Erw. II/5, mit Hinweisen). 2. Die ordentliche Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (Art. 72 ff. BGG) ist – Ausnahmefälle nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG vorbehalten – in mietrechtlichen Fällen zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.– beträgt (Art. 74 Abs. 1 BGG). Sind die Voraussetzungen der ordentlichen Beschwerde nicht gegeben, kommt die subsidiäre Verfassungsbeschwerde in Betracht (Art. 113 ff. BGG). Der Streitwert ist im vorliegenden Fall aufgrund der Akten nicht bestimmbar, zumal Mietvertrag und Mietzins unbekannt sind. Ficht die Revisionsklägerin den vorliegenden Entscheid beim

Bundesgericht an und macht sie geltend, der Streitwert

- 9 - erreiche Fr. 15'000.–, wird sie dazu nähere Angaben zu machen und mit Aktenhinweisen zu belegen haben, die es dem Bundesgericht gestatten, den Streitwert zu schätzen.
Es wird erkannt:

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