

ZH_OBERGERICHT RU240063 vom 4. Februar 2025

ZH Obergericht, 2025-02-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU240063

FR: ZH_OBERGERICHT RU240063 du 4 février 2025

IT: ZH_OBERGERICHT RU240063 del 4 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1.1

Die Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) vermietete dem Revisionskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) eine 3-Zimmerwohnung an der C.____-strasse ... in D.____ (vgl. act. 6/2/3). Mit amtlichem Formular vom 24. Juni 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich auf den 31. Juli 2024 (vgl. act. 6/2/3).

E. 1.2

Mit Schlichtungsgesuch vom 25. Juli 2024 focht der Beschwerdeführer die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) an (act. 6/4/1/1). Vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung reichte die Beschwerdegegnerin am 13. August 2024 folgenden, zwischen ihr und dem Beschwerdeführer abgeschlossenen Vergleich bei der Vorinstanz ein (act. 6/4/5): "Das Mietverhältnis wird per 31. Juli 2024 beendet. Die Parteien vereinbaren eine einmalige, letztmalige und unwiderrufliche Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2024. Die Mieter verpflichten sich das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin ordnungsgemäss gereinigt und vollständig geräumt zu verlassen. Diese Vereinbarung gilt per 1. Januar 2025 als Ausweisungstitel. Die Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 20 Tagen auf Ende jeden Monats vorzeitig aufzulösen, unter Entlastung der Pflicht von nachfolgenden Mietzinsen."

E. 1.3

Mit Beschluss vom 26. August 2024 erwog die Vorinstanz, dieser Vergleich sei zulässig und klar und schrieb in der Folge das Verfahren als durch Vergleich erledigt ab (act. 6/4/7).

- 3 -

E. 1.4

Mit Eingaben vom 10. Dezember 2024 (act. 6/1/1 und act. 6/1/2) und 12. Dezember 2024 (act. 6/3) ersuchte der Beschwerdeführer die Vorinstanz darum, die Kündigung des Mietverhältnisses sowie den abgeschlossenen Vergleich zu überprüfen, womit er ein sinngemässes Revisionsbegehren stellte. Sodann ersuchte er um Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre bzw. um mindestens ein Jahr (vgl. act. 6/1/2 S. 2 und act. 6/3 S. 1).

E. 1.5

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2024 wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch des Beschwerdeführers ab, soweit sie darauf eintrat (vgl. act. 6/6 = act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar], nachfolgend zitiert als act. 5).

E. 1.6

Gegen diesen Beschluss erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 25. Dezember 2024 (Datum Poststempel: 27. Dezember 2024) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Er ersucht sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie um Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. act. 2 S. 3).

E. 1.7

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1- 8). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

E. 2.1

Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (vgl. Art. 332 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Die Beschwerdefrist hängt von der Verfahrensart ab, welche dem ursprünglichen Urteil zugrunde lag (vgl. BGer 5A_366/2016 vom 11. November 2016, E. 6). Vorliegend wurde das Verfahren MO240232 im vereinfachten Verfahren geführt, da es sich um eine Streitigkeit aus der Miete von Wohnräumen handelte (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Die Frist beträgt demnach 30 Tage (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde vom 25. Dezember 2024 ist damit rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 6/7/1).

E. 2.2

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Sie ist schriftlich, begründet und mit Anträgen versehen einzurei-

- 4 - chen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PD230002 vom 16. März 2023, E. 2.2. m.w.H.). Dabei genügt die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung nicht (vgl. statt vieler: BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2 mit Verweis auf BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1). Sind auch die (herabgesetzten) Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

E. 2.3

Eingaben an das Gericht in Papierform sind handschriftlich zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Fehlt die Unterschrift auf der Eingabe, so ist der Partei grundsätzlich eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde vom 25. Dezember 2024 ist nicht vom Beschwerdeführer unterzeichnet. Da dem Rechtsmittel des Beschwerdeführers jedoch aus nachfolgend ausgeführten Gründen ohnehin kein Erfolg beschieden ist, kann vorliegend darauf verzichtet werden, dem Beschwerdeführer eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen (vgl. OGer ZH PF120059 vom 19. November 2012, E. 2).

E. 3.1

Der Beschwerdeführer stellte vor Vorinstanz einerseits ein sinngemäßes Revisionsbegehren. Die Revision nach Art. 328 ff. ZPO bezweckt als ausserordentliches Rechtsmittel, Gerichtsentscheide, die in materielle Rechtskraft erwachsen sind und deswegen nicht durch andere Behelfe (wie Rechtsmittel, Abänderung oder Ergänzung des Entscheides, neue Klage) korrigiert werden können, unter gesetzlich umschriebenen Voraussetzungen (sog. Revisionsgründe) einer erneuten Prüfung durch das erkennende Gericht zuzuführen (vgl. BGE 138 III 382 ff., E. 3.2.1 m.w.H.). Dabei kann eine Partei die Revision eines gerichtlichen Ver-

- 5 - gleichs verlangen, wenn sie geltend macht, dass der geschlossene Vergleich unwirksam ist (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, kann ein gerichtlicher Vergleich insbesondere dann unwirksam sein, wenn die getroffene Vereinbarung nichtig ist oder eine Partei von einem Willensmangel betroffen war (vgl. act. 5 E. II/3.).

E. 3.2

Die Vorinstanz wies das Revisionsbegehren des Beschwerdeführers ab, soweit sie darauf eintrat. Sie erwog dazu, die Ausführungen des Beschwerdeführers könnten dahingehend interpretiert werden, er sei beim Abschluss des Vergleiches im Sinne von Art. 21 OR übervorteilt worden oder hinsichtlich des Terminus "Ausweisungstitel" einem wesentlichen Irrtum im Sinne von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 OR unterlegen. Der Beschwerdeführer zeige dabei aber nicht auf, inwiefern der Abschluss des Vergleichs zu einem offenbaren Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung geführt hätte, wie es der Tatbestand der Übervorteilung gemäss Art. 21 Abs. 1 OR erfordere. Zudem werde aus seinen Ausführungen auch nicht ersichtlich, inwiefern er sich beim Abschluss des Vergleichs in einer Notlage befunden hätte, zumal die damalige Kündigung ja angefochten und damit in der Schwebe gewesen sei, mithin kein realer Zeitdruck bestanden habe und die Rechtslage sodann vor der Schlichtungsbehörde einer Klärung hätte zugeführt werden können. Schliesslich werde aus seinen Darlegungen auch nicht ersichtlich, ob und inwiefern er beim Abschluss des Vergleichs einem wesentlichen Irrtum unterlegen sei.

Unterschreibe eine Partei eine nicht gelesene oder nicht verstandene Urkunde, so sei eine Berufung auf einen Erklärungsirrtum namentlich dann nicht möglich, wenn sie sich im Bewusstsein der Unkenntnis des Inhaltes allem, was der Gegner wolle, unterwerfe. Es sei damit in der Verantwortung des Beschwerdeführers gelegen, sich betreffend die Bedeutung des Begriffes "Ausweisungstitel" angemessen zu informieren, bevor ein entsprechender Vergleich unterzeichnet werde. Zudem würden die Vorbringen des Beschwerdeführers auch blosser Behauptungen darstellen, welche nicht durch Beweismittel untermauert würden. Das Revisionsbegehren würde insgesamt einer rechtsgenügenden Begründung entbehren (act. 5 E. II/6.).

- 6 -

E. 3.3

Der Beschwerdeführer bringt dagegen in seiner Beschwerde im Wesentlichen vor, ihm sei erst nach Unterzeichnung des Vergleiches bewusst geworden, was "Ausweistitel" bedeute, womit er einem Irrtum unterlegen sei. Er habe sich in einer Notsituation befunden. Sodann sei ihm die Vereinbarung nicht vor deren Unterzeichnung zugestellt worden, sondern er habe diese nur im Büro der Beschwerdegegnerin unterzeichnen können. Er habe damit

keine Gelegenheit erhalten, sich über diese Vereinbarung rechtlich beraten zu lassen. Wenn ihm die Vorinstanz dennoch vorwerfe, dass er seine Eigenverantwortung nicht wahrgenommen habe, so verkenne diese, dass er dazu keine Möglichkeit gehabt habe (act. 2 S. 2). Damit wiederholt der Beschwerdeführer zwar seine bereits vor Vorinstanz getätigten Ausführungen (vgl. act. 6/1/2 S. 1, act. 6/3 S. 2), er setzt sich aber nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, weshalb die Tatbestände der Übervorteilung gemäss Art. 21 OR und des wesentlichen Irrtums gemäss Art. 23 bzw. 24 OR nicht erfüllt und seine diesbezüglichen Ausführungen ungenügend substantiiert seien. Insbesondere behauptet er zwar erneut, er habe keine Möglichkeit gehabt, sich betreffend die Vereinbarung rechtlich beraten zu lassen, äussert sich aber nicht dazu, dass aufgrund des bereits anhängigen Schlichtungsverfahrens kein eigentlicher Zeitdruck bestanden hätte. Er zeigt damit nicht auf, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid unrichtig gewesen sein soll. Somit genügen die entsprechenden Vorbringen des Beschwerdegegners den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht (vgl. oben E. 2.2.). Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

E. 4.1

Andererseits stellte der Beschwerdeführer vor Vorinstanz ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses und Überprüfung der Kündigung des Mietvertrages vom 24. Juni 2024 (act. 6/1/1 und act. 6/1/2). Die Vorinstanz erwog dazu, soweit der Beschwerdeführer vorbringe, er sei im Vorfeld der damaligen Kündigung nicht ordentlich abgemahnt worden und es liege bei ihm ein besonderer Härtefall vor, der die Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertige, sei er damit nicht zu hören, zumal er damit keine Revisionsgründe geltend mache. Diese ma-

- 7 - teriell-rechtlichen Fragen seien Gegenstand des ursprünglichen Verfahrens gewesen und würden mit Blick auf den streitgegenständlichen Vergleich als abgeurteilte Sache (res iudicata) gelten (act. 5 E. II/6.).

E. 4.2

Der Beschwerdeführer wendet sich in seiner Beschwerde erneut sinngemäss gegen die Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigung (vgl. act. 2 S. 3). Er setzt sich dabei aber nicht mit der vorinstanzlichen Begründung auseinander, es handle sich vorliegend um eine abgeurteilte Sache. Auch hier erfüllt der Beschwerdeführer damit seine Begründungspflicht nicht (vgl. E. 2.2. oben).

E. 4.3

Der Beschwerdeführer rügt sodann sinngemäss die Verletzung seines rechtlichen Gehörs, da sich die Vorinstanz nicht ausreichend mit seinem Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses auseinandergesetzt habe (act. 2 S. 2). Die Vorinstanz ging in ihren Erwägungen jedoch sehr wohl auf das Erstreckungsbegehren des Beschwerdeführers ein, erachtete ein solches aber aufgrund der bereits abgeurteilten Sache als nicht zulässig. Da sich das Gericht bei der Begründung seines Urteils auf die wesentlichen Überlegungen beschränken darf, auf welche es seinen Entscheid stützt (BGE 141 III 28, E. 3.2.4; BGE 138 I 232, E. 5.1.), war die Vorinstanz dabei auch nicht gehalten, sich darüber hinaus zu den einzelnen Vorbringen des Beschwerdeführers zu äussern. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht auszumachen.

E. 4.4

Schliesslich hält der Beschwerdeführer am gestellten Erstreckungsbegehren fest und wiederholt seine vorinstanzlichen Ausführungen zu seiner momentanen finanziellen und persönlichen Situation (act. 2 S. 1 f.). Diesem Erstreckungsgesuch ist aus folgenden Gründen kein Erfolg beschieden, weshalb sich eine weitere Auseinandersetzung mit den Vorbringen des Beschwerdeführers erübrigt: Sofern ein Gesuch um eine (weitere) gerichtliche Erstreckung des Mietverhältnisses nach dem zwischen den Parteien aussergerichtlich abgeschlossenen Vergleich und der darin einmalig und letztmalig vereinbarten Erstreckung überhaupt noch möglich sein sollte (vgl. etwa auch der Ausschluss der Erstreckung des Mietverhältnisses bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters, Art. 272a Abs. 1 lit. a OR), so wäre ein solches Begehren um eine zweite Erstreckung jedenfalls spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung bei der

- 8 - Schlichtungsbehörde einzureichen (Art. 273 Abs. 3 OR). Die Parteien vereinbarten eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2024 (act. 6/4/5). Die vom Beschwerdeführer eingereichten Erstreckungsgesuche vom 10. Dezember 2024 bzw. 12. Dezember 2024 (act. 6/1/1 und 6/1/2) erfolgten damit ohnehin verspätet. Damit hat es sein Bewenden.

E. 5.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

E. 5.2

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 RU240013 vom 6. Mai 2024, E. 4 m.w.H.). Es wird erkannt:

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