

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU180058-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. S. Kröger

Beschluss und Urteil vom 25. Oktober 2018

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

gegen

Erbengemeinschaft C._____, bestehend aus:

a) **D.**_____,

b) **E.**_____,

c) **F.**_____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch G._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Revision / aufschiebende Wirkung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Bülach vom 4. Oktober 2018 (MN180020)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Revisionskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Mieter) hatten von den Revisionsbeklagten und Beschwerdegegnerinnen (nachfolgend: Vermieterinnen) die 3 ½ - Zimmerwohnung im 1. Stock an der H. _____-strasse ... in I. _____ gemietet. An der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet-sachen des Bezirksgerichtes Bülach (Vorinstanz) vom 28. Juni 2018 hatten die Parteien folgenden Vergleich geschlossen (act. 5/4 Prot. S. 3):

- "1. Das Mietverhältnis der Parteien über die 3.5-Zimmer-Wohnung an der H. _____-strasse ... in I. _____ endet definitiv per 30. September 2018.
2. Die Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer 1-monatigen Anzeigefrist auf Ende eines jeden Monats vorzeitig aufzulösen.
3. Die Kläger verpflichten sich, die Mietzinsausstände von insgesamt Fr. 19'032.– zu bezahlen.

Dieser Betrag ist zahlbar in monatlichen Raten zu Fr. 1'000.–, erstmals zahlbar per 1. Oktober 2018.

Geraten die Kläger mit einer Monatsrate mehr als zehn Tage in Zahlungsrückstand, wird der ganze dazumalige Restbetrag ohne weitere Mahnung sofort zur Zahlung fällig.
4. Dieser Vergleich gilt per 1. Oktober 2018 als Ausweisungstitel. Die Parteien sind damit einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das Stadttammannamt ... anweist, die Verpflichtung der Mieter zum Verlassen des Mietobjektes nach dem genannten Datum auf erstes Verlangen der Vermieter zu vollstrecken."

1.2. Mit Beschluss vom 28. Juni 2018 hatte die Vorinstanz das Verfahren als durch Vergleich erledigt abgeschlossen, die Mieter unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, das Mietobjekt bis spätestens 30. September 2018 zu räumen und den Vermieterinnen ordnungsgemäss zu übergeben, und das Stadttammannamt ... angewiesen, die Verpflichtung der Mieter gemäss Dispositiv-Ziffer 2 ab 1. Oktober 2018 und längstens bis 1. Januar 2019 auf erstes Verlangen der Vermieterinnen zu vollstrecken (act. 5/2/1 = act. 5/4/12).

1.3. Am 21. Juli 2018 hatten die Mieter bei der Kammer Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 28. Juni 2018 erhoben. Mit Beschluss vom 2. Au-

gust 2018 war die Kammer auf die Beschwerde nicht eingetreten und hatte die Mieter darauf hingewiesen, die Anfechtung des Vergleiches könne nicht mit Beschwerde erfolgen, sondern wäre mit Revision bei der Vorinstanz geltend zu machen (act. 5/4/16).

1.4. Am 24. September 2018 reichten die Mieter bei der Vorinstanz ein Revisionsgesuch ein. Sie verlangten die Aufhebung des Vergleichs sowie des Beschlusses der Vorinstanz vom 28. Juni 2018, wobei ihnen der Verbleib in der Wohnung bis zum 31. März 2019 zu gewähren sei. Zudem ersuchten sie sinngemäss um Aufschub der Vollstreckbarkeit des Vergleichs bzw. des Beschlusses vom 28. Juni 2018. Mit Beschluss vom 4. Oktober 2018 entschied die Vorinstanz, der Revision werde keine aufschiebende Wirkung erteilt und setzte den Vermieterrinnen Frist an, um schriftlich zum Revisionsgesuch Stellung zu nehmen (act. 6 [= act. 3 = act. 5/6]).

1.5. Dagegen erhoben die Mieter am 15. Oktober 2018 (Datum Poststempel) Beschwerde mit dem Antrag, der Beschluss der Vorinstanz sei aufzuheben und es sei der Vollzug der Ausweisung vorläufig aufzuschieben. Sinngemäss ersuchten sie darum, dies bereits für die Dauer des Rechtsmittelverfahrens anzuordnen (act. 2).

1.6. Mit Verfügung vom 16. Oktober 2018 wurde das sinngemässe Gesuch der Mieter abgewiesen, ihrer Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, und es wurden für die Dauer des Rechtsmittelverfahrens keine vorsorglichen Massnahmen angeordnet (act. 9).

1.7. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 5). Weiter prozessleitende Anordnungen sind nicht zu treffen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit dem angefochtenen Beschluss wurde das Gesuch der Mieter, es sei der Revision die aufschiebende Wirkung zu erteilen, abgewiesen. Entscheide eines erstinstanzlichen Revisionsgerichts über den Aufschub der Vollstreckbarkeit können mit Beschwerde angefochten werden (BSK ZPO-HERZOG, 3. Aufl 2017, Art. 331 N 6). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.2. Gemäss Art. 331 ZPO hemmt das Revisionsgesuch die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids nicht; das Gericht kann jedoch die Vollstreckbarkeit aufschieben. Die Vorinstanz führte zutreffend aus, beim Entscheid, ob aufschiebende Wirkung erteilt wird, seien zum einen die Erfolgsaussichten des Revisionsbegehrens zu berücksichtigen. Zum anderen seien die Interessen der Parteien an der Vollstreckbarkeit bzw. die ihnen daraus entstehenden Nachteile abzuwägen (act. 6; vgl. zum Ganzen auch BSK ZPO-HERZOG, Art. 331 N 2; IVO SCHWANDER, DIKE-Komm.-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 331 N 5 ff.).

2.3. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dem Revisionsgesuch der Mieter sei beim jetzigen Aktenstand eine negative Prognose zu stellen. Zudem seien die Mieter bereits im Beschluss des Obergerichts vom 2. August 2018 auf das Rechtsmittel der Revision hingewiesen worden. Dennoch hätten sie mit ihrem Begehren bis zum Zeitpunkt zugewartet, in dem erstmals die Vollstreckung gedroht habe. Es könne nicht Sinn und Zweck der ausnahmsweise zu gewährenden aufschiebenden Wirkung sein, den Mietern gleichsam mit einer kalten Erstreckung einen weiteren Verbleib im Mietobjekt zu ermöglichen (act. 6).

2.4. Die Mieter führen in ihrer Beschwerde an das Obergericht lediglich aus, die Ausweisung sei vom Gemeindeammannamt auf den 23. Oktober 2018 vorgesehen. Die meisten Wohnungen seien jedoch erst per 1. Dezember 2018 ausgeschrieben. Zudem werde der Lohn erst Ende des Monats ausbezahlt, weshalb

erst dann ein Umzug und eine neue Wohnung finanziert werden können. Zudem könne Ende Oktober ein Teil der offenen Schuld beglichen werden (act. 2).

2.5. Die Revision eines rechtskräftigen Entscheides kann unter anderem verlangt werden, wenn eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel findet, die sie im früheren Verfahren nicht beibringen konnte, oder wenn dargelegt wird, dass ein gerichtlicher Vergleich unwirksam ist (Art. 328 Abs. 1 lit. a und c ZPO).

2.6. Die Mieter legen in ihrer Beschwerde nicht dar, inwiefern diese Voraussetzungen vorliegend gegeben wären und ihr Revisionsbegehren damit – entgegen den Ausführungen der Vorinstanz – Aussicht auf Erfolg habe. Die Begründung der Beschwerde gibt damit keine Grundlage zur Annahme, dass das Revisionsbegehren der Mieter erfolgreich sein könnte. Auch äussern sich die Mieter nicht zu den Erwägungen der Vorinstanz, wonach sie die Notwendigkeit eines Antrags auf Vollstreckungsaufschub selbst herbeigeführt haben, indem sie mit dem Einreichen der Revision bis kurz vor dem Ausweisungstermin zuwarteten. Auch wenn der Vollzug der Ausweisung für die Mieter sehr einschneidend ist, rechtfertigt es sich daher – wie die Vorinstanz ausführte – nicht, in das Verfahren der Ausweisung einzugreifen. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

3.

Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was analog auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2). Somit sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Das Gesuch der Mieter um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist damit als gegenstandslos abzuschreiben. Parteienschädigungen sind ebenfalls keine zuzusprechen, den Mietern nicht, weil sie unterliegen, den Vermieterinnen nicht, weil ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte. Es kann daher offen gelassen werden, ob Art. 113 Abs. 1 ZPO auch in Beschwerdeverfahren analoge Anwendung finden könnte bzw. sollte.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. 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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 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. S. Kröger

versandt am:
26. Oktober 2018