

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD120003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Wili.

Urteil vom 18. Mai 2012

in Sachen

Verein A._____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

Stiftung B._____,

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Revision des Beschlusses vom 24. Januar 2011 der Schlichtungsbehörde Zürich betreffend Forderung sowie Revision des Beschlusses vom 24. Januar 2011 der Schlichtungsbehörde Zürich betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 28. November 2011 (MM110308)

Erwägungen:

I.

1. Der Revisionskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) mietete mit Vertrag vom 25. und 28. Januar 2010 von der Revisionsbeklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) auf den 1. Juli 2010 einen ... [Objektbezeichnung], an der ... [Adresse] in C._____, um darin eine Kinderbetreuungsstätte zu betreiben (act. 3/6). Es handelt sich dabei um eine sogenannte Rohbaumiete (act. 3/6 S. 7 ff.). Diesen Mietvertrag kündigte die Beschwerdegegnerin mit amtlich genehmigten Formular am 3. Dezember 2010 per sofort (act. 3/12). Mit Eingaben vom 1. Dezember 2010 und vom 20. Dezember 2010 betreffend Forderung und betreffend Anfechtung Kündigung und Erstreckung machte der Beschwerdeführer zwei Verfahren bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig (act. 3/2-3; Verfahren MN100560 und MN101033). Am 24. Januar 2011 wurde in diesen Verfahren die Schlichtungsverhandlung durchgeführt, anlässlich welcher die Parteien folgenden Vergleich schlossen (act. 3/14-15):

- "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Mietobjekt im jetzigen Zustand – unabhängig von künftigen Messresultaten der ... – bezüglich Lüftung und Wassereintritt vertragskonform ist. Der Kläger [Beschwerdeführer] anerkennt, dass der allfällig nötig werdende weitere Ausbau des Mietobjektes zu seinen Lasten geht.
2. [...]
3. Der Kläger [Beschwerdeführer] ist berechtigt, nach Vorliegen der Messresultate der ... – unabhängig von dessen Inhalt – das Mietverhältnis innert einer Frist von 14 Tagen nach deren Vorliegen jederzeit per Ende des betreffenden Monats zu kündigen.
- 4.-9. [...]"

In der Folge schrieb die Schlichtungsbehörde Zürich die Verfahren mit Beschlüssen vom 24. Januar 2011 ab (act. 3/4-5). Am 28. April 2011 gelangte der Beschwerdeführer an die Schlichtungsbehörde Zürich und ersuchte um Revision dieser Beschlüsse (act. 1). Mit Beschluss vom 28. November 2011 wies die Schlichtungsbehörde Zürich das Revisionsgesuch des Beschwerdeführers ab, soweit sie darauf eintrat (act. 31 = act. 36).

2. Hiegegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 24. Februar 2012 rechtzeitig Beschwerde und beantragt, es seien der angefochtene Revisionsbeschluss und die Beschlüsse vom 24. Januar 2011 aufzuheben und es sei die Schlichtungsbehörde anzuweisen, in diesen Verfahren zu einer erneuten Schlichtungsverhandlung vorzuladen, sowie eventualiter, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (act. 37).

3. Mit Verfügung vom 7. März 2012 setzte die Kammer der Beschwerdegegnerin Frist an, um die Beschwerde zu beantworten (act. 39). Am 24. April 2012 (Datum Poststempel: 23. April 2012) ging die Beschwerdeantwort innert Frist ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen (act. 41). Ein Doppel der Beschwerdeantwort wurde dem Beschwerdeführer zugestellt (act. 42). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-34).

II.

1. Der Revisionsentscheid der Vorinstanz ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Darüber hinaus sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist (Art. 59 ZPO).

2.1 Der Beschwerdeführer brachte mit seinem Revisionsbegehren vor Vorinstanz vor, der am 24. Januar 2011 geschlossene Vergleich sei unwirksam, weil er bei dessen Abschluss im Sinne von Art. 28 Abs. 1 OR absichtlich getäuscht worden sei, einem Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 OR unterlegen sei und der Vergleich wegen Verstosses gegen Art. 256 OR nichtig sei (act. 1). Die Vorinstanz wies das Begehren in Bezug auf den Irrtum und die Täuschung ab und trat darauf betreffend die Nichtigkeit nicht ein. Die Beschwerde des Beschwerdeführers richtet sich alleine gegen Letzteres.

2.2 Die Vorinstanz begründet ihren Nichteintretensentscheid mit dem Umstand, dass die 90-tägige Verwirkungsfrist für die Revision vorliegend am 24. Januar 2011 zu laufen begonnen habe, weil der damalige Rechtsvertreter massge-

blich bei der Ausformulierung des Vergleichstextes beteiligt war und bereits dann von der behaupteten Nichtigkeit der Ziff. 1 und 3 des Vergleichs Kenntnis gehabt habe. Das Revisionsgesuch vom 28. April 2011 sei daher verspätet (act. 36 S. 7 f.).

2.3 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die Revisionsfrist bereits am 24. Januar 2011 zu laufen begonnen habe. Er rügt aber, dass der gesetzliche Fristenstillstand vor und nach Ostern nicht berücksichtigt worden, der Ostersonntag im Jahr 2011 am 24. April gewesen und die Revisionsfrist von 90 Tagen daher eingehalten worden sei (act. 37 S. 19). Die Beschwerdegegnerin äussert sich demgegenüber zum Fristenlauf und zur Einhaltung der Frist nicht (act. 41).

3. Art. 329 Abs. 1 ZPO statuiert eine Revisionsfrist von 90 Tagen ab Kenntnis des Revisionsgrundes. Zudem gilt eine absolute Verwirkungsfrist von zehn Jahren (Art. 329 Abs. 2 ZPO). Wie der Beschwerdeführer zutreffend anmerkt, gelten die in Art. 145 Abs. 1 ZPO genannten Fristenstillstände auch für die relative Revisionsfrist von 90 Tagen. Demnach steht die Frist unter anderem vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern still (lit. a); der Lauf der Frist wird während des Stillstandes unterbrochen und erst nach dessen Beendigung fortgesetzt (ZK ZPO-STAEHELIN, Art. 145 N 6). Unter Berücksichtigung dieses Fristenstillstandes war die am 24. Januar 2011 beginnende Frist von 90 Tagen am 24. April 2011 noch nicht abgelaufen, weshalb auf das Revisionsgesuch einzutreten gewesen wäre.

4.1 In einer (kurzen) Eventualerwägung setzte sich die Vorinstanz auch in materieller Hinsicht mit der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Nichtigkeit auseinander. Sie kommt zum Schluss, das Revisionsbegehren wäre auch diesbezüglich abzuweisen. Das begründet sie unter Bezugnahme auf eine Stelle im SVIT-Kommentar (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. Zürich 2008, Art. 256 N 30) damit, dass die Parteien in Ziff. 1 des Vergleichs eine Vereinbarung getroffen hätten, wonach sie den Ist-Zustand als vertragsgemässen Zustand vereinbaren und die Erreichung des gewünschten Endzustandes in den Risikobereich des Beschwerdeführers als Mieter legen, was zulässig sei (act. 36 S. 8).

4.2 Dagegen bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen zusammengefasst vor, die Vergleiche vom 24. Januar 2011 (recte: der Vergleich; vgl. act. 3/14-15) würden den aktuellen Zustand des Mietobjektes bezüglich Lüftung und Wassereintritt für vertragskonform erklären und zwar ohne Rücksicht darauf, wie sich dieser Zustand am Ende präsentieren werde. Er (der Beschwerdeführer) würde sich zudem darin in komplett pauschaler Weise bereit erklären, sämtliche baulichen Massnahmen zur Herstellung der Gebrauchstauglichkeit zu übernehmen. Das widerspreche dem Schutzgedanken von Art. 256 OR, weil die Last zur Herstellung der Gebrauchstauglichkeit dem Mieter obliege. Eine Überbindung auf ihn wäre nur möglich, wenn er dafür entschädigt würde, was vorliegend nicht der Fall sei. Die Vergleiche (recte: der Vergleich; vgl. act. 3/14-15) würden nichts derartiges enthalten, insbesondere stelle auch das in Ziff. 3 enthaltene Kündigungsrecht keine solche Entschädigung dar (act. 37 S. 5 ff.).

4.3 Die Beschwerdegegnerin stellt sich hingegen auf den Standpunkt, die Ausführungen der Vorinstanz seien zutreffend und der Vergleich sei nicht nichtig. In den Vergleichsgesprächen sei in zentraler Weise strittig gewesen, ob der Zustand des Mietobjektes als gebrauchsuntauglich einzustufen sei oder ob er dem vertraglich vereinbarten Zustand entspreche. Der Vergleich habe auf die Lösung dieses Problems gezielt, indem er den Ist-Zustand als vertragsgemäss bezeichne (act. 41 S. 3 f.). Das Verhalten des Beschwerdeführers stelle zudem eine Zuwiderhandlung gegen das eigene frühere Verhalten dar ("venire contra factum proprium"), denn der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer habe bereits bei Abschluss des Vergleichs von der von ihm behaupteten Nichtigkeit gewusst und dennoch habe er diesen Vergleich abgeschlossen. Die Geltendmachung der Nichtigkeit sei deshalb rechtsmissbräuchlich. Es liege überdies kein Anwendungsfall von Art. 256 Abs. 1 und 2 OR vor, weil die Parteien frei gewesen seien, diesen Vergleich abzuschliessen und er während laufendem Vertrag zur Klärung einer Rechtsunsicherheit und in Kenntnis des Zustandes des Objektes abgeschlossen worden sei (act. 41 S. 5). Im Weiteren führt die Beschwerdegegnerin aus, dass das im Vergleich aufgenommene Kündigungsrecht keinen Nachteil, sondern einen Vorteil für den Beschwerdeführer darstelle. Das unter anderem auch deshalb, weil der Umstand des Wassereintruchs, der für den Beschwerdeführer mit zu-

sätzlichem Aufwand oder Einschränkungen verbunden sein könne, bereits bei Abschluss des Mietvertrages durch eine Reduktion desselben berücksichtigt worden sei (act. 41 S. 6).

5.1 Die Parteien schlossen am 25./28. Januar 2010 einen Vertrag über eine Rohbaumiete. Konkret wurde diesbezüglich im Wesentlichen vereinbart, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer das Mietobjekt im Grundausbau zur Verfügung stellt, dass der Grundausbau den zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand darstellt, dass der Beschwerdeführer mittels baulicher Vorkehrungen den wunschgemässen Endzustand herstellt (Mieterausbau), und dass dafür ein reduzierter Mietzins geschuldet ist (act. 3/6 S. 7 ff.). Mit Vergleich vom 24. Januar 2011 änderten sie diesen Mietvertrag insofern ab, als sie den zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand mit dem Ist-Zustand gleichsetzten – ihn also für zum Endausbau geeignet betrachteten – und dem Beschwerdeführer ein zusätzliches Kündigungsrecht gewährten (act. 3/14-15).

5.2 Art. 256 OR verpflichtet den Vermieter, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand an den Mieter zu übergeben und in demselben zu erhalten (Abs. 1). Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand meint dabei den von den Parteien vereinbarten Zustand, der den vereinbarten Gebrauch ermöglichen muss. Haben die Parteien einen sogenannten Rohbauzustand der Mietsache vereinbart, muss diese dem vereinbarten Zustand entsprechen (und daher zum Beispiel nicht teilweise ausgebaut sein, vgl. zum Ganzen ZK-HIGI, Art. 256 OR N 16, N 18, N 31 und N 35; siehe auch OGer ZH, NG100027 vom 16. März 2011, E. II.3.1.1. und II.3.1.2). In vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen und in Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume enthaltene abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig (Abs. 2). Nach Ansicht der SVIT-Kommentatoren, steht dieser Abs. 2 einer Rohbaumiete, wie sie die Parteien vereinbarten, daher nicht entgegen (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. Zürich 2008, Art.256 N 32). Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand besteht diesfalls darin, dass sich das Mietobjekt zum Endausbau durch den Mieter eignet (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht,

3. Aufl. Zürich 2008, Art.256 N 32b). Wie die Vorinstanz zutreffend zitiert, ist es nach deren Ansicht im Mietvertrag demnach zulässig, dass der Ist-Zustand als vertragsgemäss vereinbart und die Erreichung des Endzustandes als ein vom Mieter auf eigenes Risiko anzustrebendes Ziel bezeichnet wird (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. Zürich 2008, Art.256 N 30), wie es die Parteien gemacht haben. Dieser Ansicht folgt auch Tschudi. Danach entspricht also der Rohbau bereits dem gemäss Art. 256 Abs.1 OR geschuldeten Zustand und es handelt sich nicht um eine Abweichung und damit um einen Anwendungsfall von Art. 256 Abs. 2 OR (vgl. eingehend JEAN-PIERRE TSCHUDI, Die Rohbaumiete Location de locaux "crus", in: MRA 2/08, S. 43 ff., S. 47-49; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. Zürich 2008, Art.256 N 12). Im Besonderen ist den vom Mieter allein getragenen Um- und Ausbaukosten bei der Gestaltung des Mietzinses (innerhalb der Schranken des Verbots von missbräuchlichen Mietzinsen) auch keine Rechnung zu tragen (JEAN-PIERRE TSCHUDI, Die Rohbaumiete Location de locaux "crus", in: MRA 2/08, S. 43 ff., S. 49). Vor diesem Hintergrund würde sich im vorliegenden Fall die Frage der allfälligen Nichtigkeit des Vergleiches der Parteien von vornherein nicht stellen und die Beschwerde wäre bereits deshalb abzuweisen, wie es die Vorinstanz zu Recht erwog.

5.3 Demgegenüber geht aber die wohl überwiegende Lehrmeinung – unter anderem Zanetti, Permann und Weber – davon aus, dass die Parteien bei einer Rohbaumiete vom gesetzlich vorgesehenen Verhältnis zwischen den Hauptleistungen und damit von Art. 256 Abs. 1 OR abweichen würden, weil die Mietsache bloss im Grundausbau und mithin in einem grundsätzlich unfertigen Zustand überlassen werde. Damit werde die Hauptleistungspflicht des Vermieters geschmälert, was nur unter Einhaltung der Voraussetzungen von Art. 256 Abs. 2 OR möglich sei. Die Abweichung dürfte nicht zum Nachteil des Mieters reichen. Namentlich müsste der Mieter für seine Aufwendungen entschädigt werden, etwa indem seine Hauptleistungspflicht (Mietzins) geschmälert würde (vgl. etwa ZK-HIGI, Art. 256 OR N 72 f.; GIANNI F. ZANETTI, Ausgewählte Aspekte der Rohbaumiete, in: Mietrechtspraxis mp 2011, S. 89 ff., S. 97 f., S. 100; RICHARD PERMANN, Nicht-geregeltes Sonderproblem Rohbaumiete bei Geschäftsräumlichkeiten, in: AJP 12/2007 S. 1525 ff., S. 1525; BSK OR I-WEBER, 5. Aufl 2011, Art. 256 N 6a; alle

mit weiteren Hinweisen). Diese Ansicht vertrat auch die Kammer in ihrem Entscheid vom 22. Februar 2002 (NG010019; MRA 4/2002 S. 152); das allerdings ohne weitere Begründung. Würde dieser Meinung gefolgt, so wäre im Lichte von Art. 256 Abs. 2 OR zu prüfen, ob der Mietvertrag bzw. der Vergleich vom 24. Januar 2011 zum Nachteil des Beschwerdeführers gereicht und allenfalls nichtig ist, weil der vereinbarte Mietzins mehr als die Nutzung des Rohbauzustandes abgelenkt würde oder Entschädigungsvereinbarungen gemäss Art. 260a OR das vertragliche Austauschverhältnis für den Mieter nachteilig gestalteten. Die Vorinstanz machte hierzu keine Erwägungen. Eine Auseinandersetzung mit diesem teilweise auf missverständlichen Prämissen zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand beruhenden Streit in der Literatur und mithin die allfällige Prüfung der Voraussetzungen von Art. 256 Abs. 2 OR kann jedoch unterbleiben. Das Vorgehen des Beschwerdeführers erweist sich ohnehin – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – bei Annahme der Nichtigkeit als rechtsmissbräuchlich, was ebenfalls zur Abweisung der Beschwerde führt.

6.1 Der offenbare Missbrauchs eines Rechts findet nach Art. 2 Abs. 2 ZGB keinen Rechtsschutz. Darunter fällt unter anderem das widersprüchliche Verhalten ("venire contra factum proprium"), wie es bereits die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt. Als rechtsmissbräuchlich gilt danach ein Verhalten, wenn das frühere Verhalten ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, welches durch die neue Handlung enttäuscht würde (BSK ZGB I-HONSELL, 4. Aufl., Art. 2 N 43). Nicht rechtsmissbräuchlich ist allerdings die Berufung auf eine sich aus zwingendem Recht ergebende Nichtigkeit einer Vereinbarung, selbst wenn der Betreffende der unzulässigen Regelung zuvor zugestimmt hat. Das ist allerdings anders zu beurteilen, wenn besondere Umstände vorliegen (BGer 4C.184/2000 vom 24. Oktober 2000 E. 3a.bb). Diese können darin liegen, dass die sich auf das zwingende Recht berufende Partei die Vereinbarung im eigenen Interesse vorgeschlagen und in Kenntnis der Unzulässigkeit gehandelt hat (BSK ZGB I-HONSELL, 4. Aufl., Art. 2 N 44; BGer 4A_364/2010 vom 30. September 2010, E. 5.3 = mp 2011 S. 46; BGer 4C.184/2000 vom 24. Oktober 2000 E. 3a.bb; BGE 133 III 61 E. 4.1 = mp 2007 S. 26; BGE 112 II 330 E. 2b; BGE 81 II 627 E. 3 mit Hinweis auf ZR 49 Nr. 197).

6.2 Daraus erhellt, dass es grundsätzlich nicht rechtsmissbräuchlich ist, dass der Beschwerdeführer dem Vergleich vom 24. Januar 2011 zugestimmt hat und sich nun im Rahmen des Revisionsverfahren auf dessen Nichtigkeit beruft. Eine andere Beurteilung ergibt sich nach dem Gesagten aber, wenn er selbst den Vergleich vorgeschlagen hat und von der möglichen Nichtigkeit Kenntnis hatte. Im Vorfeld des Vergleichs vom 24. Januar 2011 war zwischen den Parteien unter anderem strittig, ob das Mietobjekt mit der damals gegenwärtigen Beschaffenheit (Wassereintritt, Feuchtigkeit) den vertragsgemässen Zustand aufweist, also gebrauchstauglich ist, und den Beginn des Mieterausbaus ermöglicht (act. 3/2, act. 3/13 S. 3). Zur Beendigung dieses Rechtsstreites einigten sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 24. Januar 2011 und nach Vergleichsgesprächen darauf, den damals gegenwärtigen Zustand als vertragskonform festzuhalten und räumten dem Beschwerdeführer ein zusätzliches Kündigungsrecht ein (act. 3/15). Die Beschwerdegegnerin behauptet, der Beschwerdeführer habe den Vergleich massgeblich mitformuliert (act. 41 S. 5). Das hält auch die Vorinstanz ausdrücklich fest (act. 36 S. 8). Dem handschriftlichen Protokoll der Schlichtungsverhandlung vom 24. Januar 2011 kann nicht entnommen werden, wie und gestützt auf wessen Anregungen der von den Parteien geschlossene Vergleich zustande kam (vgl. act. 3/14). Allerdings bestreitet der Beschwerdeführer eine massgebliche Beteiligung nicht. Des Weiteren bestreitet der – sowohl damals als auch heute anwaltlich vertretene – Beschwerdeführer nicht, bereits im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung am 24. Januar 2011 Kenntnis von der behaupteten Nichtigkeit gehabt zu haben; vielmehr bestätigt er in seiner Beschwerdeschrift diesen Umstand sowie seine massgebliche Beteiligung an der Ausarbeitung des Vergleichs, indem er die entsprechende Erwägung der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Beginn der Revisionsfrist am 24. Januar 2011 (act. 36 S. 8) als "wohl zutreffend" bezeichnet (act. 37 S. 4; vgl. auch E. II.2 vorstehend). Davon ausgehend, dass der Beschwerdeführer auf Grund der fachlichen Vertretung durch einen Rechtsanwalt also in bester Kenntnis der allfälligen Nichtigkeit handelte und dieser Anwalt auch massgeblich an der Formulierung des Vergleichs beteiligt war (was sich der Beschwerdeführer anrechnen lassen muss), begründete der Beschwerdeführer bei der Beschwerdegegnerin trotz

einer allfälligen Verletzung von zwingendem Recht mit dem Abschluss des Vergleichs ein schützenswertes Vertrauen. Stellt sich der Beschwerdeführer nunmehr im Nachhinein auf den Standpunkt, der Vergleich sei nichtig, so wird damit das erweckte Vertrauen der Beschwerdegegnerin in diesen Vergleich enttäuscht, was offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist. Das Begehren des Beschwerdeführers ist daher nicht zu schützen, weshalb sich die Beschwerde diesbezüglich als unbegründet erweist und insoweit abzuweisen ist.

7.1 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 gesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH, PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011).

7.2 Bezüglich des Streitwerts für die Ergreifung eines Rechtsmittels an das Bundesgericht wird darauf hingewiesen, dass der Bruttomietzins des Mietobjektes Fr. 3'940.-- monatlich beträgt (act. 3/6), weshalb von einem Streitwert von über Fr. 15'000.-- auszugehen ist. Ob das Bundesgericht von einem Fr. 15'000.-- übersteigenden Streitwert ausgehen wollte, würde es aber selber zu entscheiden haben.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziff. 1 des Dispositivs des Beschlusses der Schlichtungsbehörde Zürich vom 28. November 2011 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

"1. Das Revisionsgesuch wird abgewiesen."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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 beträgt mindestens Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wili

versandt am: