

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD230001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Gautschi

Beschluss vom 13. Januar 2023

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Beklagte und Beschwerdegegner

betreffend **Kündigungsschutz / Erstreckung / Revision MJ220007**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 6. Dezember 2022 (MJ220014)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mietete ab 1. August 2020 von den Beklagten und Beschwerdegegnern (nachfolgend: Beschwerdegegner) eine 2-Zimmerwohnung an der D. _____-strasse ... in ... E. _____. Mit Kündigungsschreiben vom 10. Dezember 2021 lösten die Beschwerdegegner das Mietverhältnis per 31. März 2022 auf (vgl. act. 5/2 S. 3). Mit Eingabe vom 4. Januar 2022 machte die Beschwerdeführerin bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Bülach ein Schlichtungsverfahren betreffend Kündigungsschutz, eventualiter Erstreckung, anhängig. Nachdem der anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. März 2022 geschlossene Vergleich widerrufen wurde, stellte die Schlichtungsbehörde der Beschwerdeführerin die Klagebewilligung aus (act. 5/1). In der Folge reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. April 2022 beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) eine Klage ein (act. 5/2). Im Rahmen dieses Verfahrens schlossen die Parteien anlässlich der Hauptverhandlung vom 19. August 2022 einen Vergleich (act. 2/1 = act. 5/18 = act. 13). In diesem Vergleich stellten die Parteien unter anderem übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 10. Dezember 2021 per 31. März 2022 gültig sei, und vereinbarten eine einmalige Erstreckung bis 31. Januar 2023, unter Ausschluss einer weiteren Erstreckung (act. 13). Aufgrund des Vergleichs schrieb die Vorinstanz das Verfahren mit Beschluss vom 19. August 2019 ab (act. 5/19 = act. 2/2).

1.2. Mit Eingabe vom 18. November 2022 stellte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein Revisionsgesuch gegen den Beschluss vom 19. August 2019 (act. 1). Diese wies das Revisionsgesuch mit Urteil vom 6. Dezember 2022 ab (act. 7 = act. 10 [Aktenexemplar] = act. 12). Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit am 4. Januar 2023 dem Obergericht überbrachter Eingabe Beschwerde. Sie stellt den sinngemässen Antrag, dass der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und das Revisionsbegehren gutzuheissen sei (act. 11). Der eigenhändig geschriebenen Beschwerdeschrift fehlt es an einer Unterschrift der Beschwerdeführerin oder einer von ihr gehörig bevollmächtigten Vertretung.

Obwohl die Unterschrift auf Eingaben an das Gericht eine Gültigkeitserfordernis darstellt (Art. 130 Abs. 1 ZPO), erübrigt sich vorliegend die Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung des Mangels, weil auf die Beschwerde ohnehin nicht einzutreten ist, wie nachfolgend ersichtlich wird. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-8). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Nach Art. 332 ZPO ist der Entscheid über das Revisionsgesuch mit Beschwerde anfechtbar. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungslast ergibt sich, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat die beschwerdeführende Partei der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. II.1.1 m.w.H.; OGer ZH PF120022 vom 1. Juni 2012, E. 4.1). Bei Eingaben von Laien ist dabei ein weniger strenger Massstab anzusetzen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1 m.w.H.). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH, PS200037 vom 27. Mai 2020, E. 3; OGer ZH, PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

2.2. Die Beschwerdeführerin reichte die Beschwerde rechtzeitig innert der Beschwerdefrist ein (act. 8; act. 11). Nachfolgend ist demnach zu prüfen, ob die Beschwerdeschrift den Begründungsanforderungen genügt. Dabei hat sich die Beschwerdeführerin – zumindest rudimentär – mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen und darzulegen, an welchen Mängeln der Entscheid nach

ihrer Auffassung leidet (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1 m.w.H.).

2.3. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe sich in ihrem Revisionsgesuch auf umstrittene Punkte bezogen, welche mittels Vergleich vom 19. August 2022 endgültig geregelt worden seien. Sie habe nicht geltend gemacht, dass sie zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses einem Irrtum unterlegen sei. Selbst wenn sich die Beschwerdeführerin in einem Irrtum befunden hätte, sei eine Irrtumsanfechtung ausgeschlossen, da der Vergleich gerade mit dem Ziel geschlossen worden sei, das erneute Aufrollen dieser Fragen zu verhindern. Zudem müsse auf die weiteren Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin nicht eingegangen werden, da es sich offensichtlich nicht um taugliche Revisionsgründe handle (act. 10 E. 2.2).

2.4. In der Beschwerdeschrift wird von der Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend gemacht, sie sei vom Beschwerdegegner 1 und seiner Ehefrau belogen und betrogen worden. Sie müsse die Wohnung verlassen und wisse nicht, wohin sie gehen solle. Innert einem Jahr habe sie keine neue Wohnung gefunden. Ausserdem habe sie vom Beschwerdegegner bis jetzt kein Geld erhalten und das mietgerichtliche Verfahren sei ohne Zeugen oder andere Beweise durchgeführt worden. Sie akzeptiere einen solchen Entscheid nicht. Ihre weiteren Ausführungen beziehen sich unter anderem auf ihre Lebensgeschichte, die Verhältnisse in der Nachbarschaft sowie die Kündigung des Mietverhältnisses, welche sie als ungerecht empfinde (act. 11).

2.5. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, kann eine Partei beim Gericht die Revision eines gerichtlichen Vergleichs verlangen, wenn sie geltend macht, dass der geschlossene Vergleich unwirksam ist (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Die Unwirksamkeit kann sich sowohl aus materiellen als auch aus prozessualen Mängeln ergeben. Oftmals handelt es sich um einen Willensmangel im Sinne von Art. 21 ff. OR. Hierbei kommen Übervorteilung (Art. 21 OR), Irrtum (Art. 23 ff. OR), absichtliche Täuschung (Art. 28 OR) und Furchterregung (Art. 29 f. OR) in Betracht. Weiter kann Revision verlangt werden, wenn eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel findet, die sie im

früheren Verfahren nicht beibringen konnte und welche vor dem Entscheid entstanden sind (Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO), oder wenn ein Strafverfahren ergeben hat, dass durch ein Verbrechen oder ein Vergehen zum Nachteil der betreffenden Partei auf den Entscheid eingewirkt wurde (Art. 328 Abs. 1 lit. b ZPO). Die Beschwerdeführerin führt zwar pauschal aus, vom Beschwerdegegner 1 betrogen und belogen worden zu sein (act. 11); worin diese Betrugs- und/oder Täuschungshandlung bestanden haben soll und inwiefern der gerichtliche Vergleich vom 19. August 2022 deshalb unwirksam sei bzw. dies ein Revisionsgrund im Sinne von Art. 328 ZPO darstelle, führt die Beschwerdeführerin nicht aus. Die pauschale Erklärung, von der Gegenpartei betrogen worden zu sein, genügt den Begründungsanforderungen nicht. Auch mit ihren weiteren Vorbringen setzt sie sich in keiner Weise mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Insgesamt fehlt es der Beschwerde an einer zureichenden Begründung und sie genügt deshalb den Begründungsanforderungen im Sinne von Art. 321 Abs. 1 ZPO nicht.

2.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerde – auch unter Berücksichtigung, dass sie von einer Laiin verfasst wurde – nicht genügend begründet ist und es an einer Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen gänzlich fehlt. Demnach ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.

Umständehalber ist auf Kosten für dieses Verfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt und den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 11, sowie an das Mietgericht des Bezirksamts Bülach, 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 liegt über Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Gautschi

versandt am:
13. Januar 2023