

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RY230001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter  
Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 8. August 2023**

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,  
Revisionsklägerin

gegen

**Gemeinde B.**\_\_\_\_\_,  
Revisionsbeklagte

betreffend **Revision**

**Entscheid der Kammer vom 8. Juni 2023; NG230009**

**Erwägungen:**

1.1. Die Revisionsklägerin und die Revisionsbeklagte schlossen am 16. März 2020 einen befristeten Untermietvertrag für 2 Zimmer in der 3-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_-strasse ... in B.\_\_\_\_. Nach Ablauf der Befristung am 28. Februar 2021 bewohnte die Revisionsklägerin die Wohnung weiter, ohne dass ein neuer schriftlicher Untermietvertrag zwischen den Parteien geschlossen wurde (vgl. act. 5/6 Rz. 9; act. 5/29 S. 3).

1.2. Nachdem die Revisionsbeklagte den Untermietvertrag mit Formular vom 19. Mai 2022 auf den 30. September 2022 kündigte (act. 5/3/4), gelangte die Revisionsklägerin mit Eingabe vom 3. August 2022 (Datum Poststempel) an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Meilen. Die Revisionsklägerin beantragte, die Kündigung der Wohnung sei für nichtig zu erklären, eventualiter sei ihr Kündigungsschutz zu gewähren. Die Schlichtungsbehörde erteilte der Revisionsklägerin nach durchgeführter Schlichtungsverhandlung, in welcher keine Einigung erzielt werden konnte, mit Beschluss vom 24. August 2022 die Klagebewilligung (act. 5/1).

1.3. Mit Eingabe vom 26. September 2022 (Datum Poststempel) erhob die Revisionsklägerin beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Meilen eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung der Wohnung an der C.\_\_\_\_-strasse ..., B.\_\_\_\_. Mit Zirkularbeschluss und -urteil vom 8. März 2023 wies das Mietgericht sowohl die Klage der Revisionsklägerin wie auch ihr Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters ab. Weiter auferlegte sie die Gerichtskosten der Revisionsklägerin und nahm vom Verzicht der Revisionsbeklagten auf eine Parteientschädigung Vormerk (act. 5/28).

1.4. Diesen Entscheid focht die Revisionsklägerin mit Eingabe vom 5. Mai 2023 (Eingangsdatum) fristgerecht bei der hiesigen Kammer an (Geschäfts-Nr. NG230009). Mit Beschluss und Urteil vom 5. Juni 2023 wies die Kammer u.a. die Berufung ab und bestätigte den Entscheid des Mietgerichts (act. 3).

1.5. Mit Eingabe vom 13. Juli 2023 reichte die Revisionsklägerin eine Beschwerde gegen den Entscheid der Kammer beim Bundesgericht ein, welche das Bundesgericht mit Urteil vom 2. August 2023 abwies, soweit es darauf eintrat (vgl. act. 6).

1.6. Mit Eingabe vom 28. Juli 2023 (Eingangsdatum) gelangt die Revisionsklägerin an die Kammer und ersucht um Revision des Entscheids vom 5. Juni 2023 "wegen Rechtsfehler und fehlerhafter Rechtsanwendung" und "übermässiger Anwendung der Zustellfiktion" (act. 2). Ausserdem beantragt sie den Aufschub der Vollstreckung des zu revidierenden Urteils, stellt sinngemäss den Antrag um unentgeltliche Rechtspflege, beantragt eine Anhörung und den Beizug von Tonbandaufnahmen (act. 2 S. 3).

1.7. Das Verfahren ist spruchreif. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag der Revisionsklägerin um Aufschub der Vollstreckbarkeit.

2.1. Das Gesetz schreibt für die Behandlung des Revisionsgesuches ein mehrstufiges Verfahren vor. Zunächst ist über die Zulässigkeit und über die Begründetheit der Revision zu befinden. Im Falle der Gutheissung des Revisionsbegehrens ist ein neuer Entscheid – unter Berücksichtigung der Revisionsgründe – zu fällen (vgl. BK ZPO-STERCHI, Art. 332 und Art. 333 N 1 ff.). Sind bereits die Eintretensvoraussetzungen – das Vorliegen der allgemeinen Prozessvoraussetzungen, die Anrufung eines erlaubten Revisionsgrundes (Art. 328 ZPO) und die fristgerechte Einreichung des Revisionsgesuches (Art. 329 ZPO) – nicht gegeben, tritt das Gericht nicht auf das Revisionsgesuch ein – ob diesfalls ein Revisionsgrund vorliegt und ob in der Sache selber anders zu entscheiden wäre als im zu revidierenden Entscheid, ist in diesem Fall irrelevant (OGer ZH RU190041 vom 2. August 2019, E. 2.1; KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. Aufl., Art. 332 N 2).

2.2. Gemäss Art. 328 Abs. 1 ZPO kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision eines rechtskräftigen Entscheids verlangen, wenn sie nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel findet, die sie im früheren Verfahren nicht beibringen

konnte (lit. a; vgl. dazu BGer 4A\_411/2017 bzw. 4A\_333/2019 vom 21. Februar 2020), ein Strafverfahren ergeben hat, dass durch ein Verbrechen oder ein Vergehen zum Nachteil der betreffenden Partei auf den Entscheid eingewirkt wurde (lit. b), oder geltend gemacht wird, dass die Klageanerkennung, der Klagerückzug oder der gerichtliche Vergleich unwirksam ist (lit. c) (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), ZPO Komm., 3. Aufl. Art. 328 N 12 ff.). Das Revisionsgesuch ist nach Art. 329 Abs. 1 ZPO innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes schriftlich und begründet einzureichen. Bei dieser Frist handelt es sich um eine Verwirkungsfrist mit der Folge, dass Nichteinhaltung zum Rechtsverlust führt. Ein Revisionsgrund gilt als entdeckt, sobald sichere Kenntnis über den Revisionsgrund besteht (FREIBURGHHAUS/AFHELDT, a.a.O., Art. 329 ZPO N 3 f. und N 7 f.).

3.1. Mit Urteil vom 2. August 2023 wies das Bundesgericht die Beschwerde der Beschwerdeführerin ab, soweit sie darauf eintrat. Dieser Entscheid hat reformatorsche Wirkung und tritt an die Stelle des angefochtenen Entscheids. Mit dem Erlass des bundesgerichtlichen Urteils fehlt es an einem Gegenstand für ein Revisionsgesuch (vgl. BGE 138 II 386 E. 6.2). Bereits aus diesem Grund ist auf das Revisionsbegehren der Revisionsklägerin nicht einzutreten.

3.2. Da auf das Revisionsgesuch – bereits mangels Anfechtungsobjekt – nicht einzutreten ist und sind auch die Anträge der Revisionsklägerin um persönliche Anhörung und Beizug von Tonbandaufnahmen abzuschreiben.

3.3. Im Übrigen fehlte es auch an einem Revisionsgrund. Die Revisionsklägerin macht in ihrem Revisionsgesuch im Wesentlichen geltend, sie habe im Internet einen Fall entdeckt, der das zu revidierende Urteil für ungültig erklären könne. Sie habe festgestellt, die Rechtsprechung zur Zustellfiktion sei im zu revidierenden Urteil falsch angewendet worden, sodass das Urteil im Widerspruch zum Urteil der Kammer vom 17. Juni 2019 im Verfahren PS190081 stehe. Rechts- oder Anwendungsfehler stellten einen zulässigen Grund für die Revision dar. Die Entscheidung sei zu überprüfen und zu korrigieren, um sicherzustellen, dass das Recht korrekt angewendet werde (act. 2).

Wie bereits erwähnt, ergeben sich die zulässigen Revisionsgründe aus Art. 328 Abs. 1 ZPO. So kann eine Partei die Revision eines rechtskräftigen Entscheides verlangen, wenn sie nachträglich erhebliche *Tatsachen* erfährt oder entscheidende *Beweismittel* findet, die sie im früheren Verfahren nicht beibringen konnte (Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO). Falsche rechtliche Würdigungen bzw. unzulässige Rechtsanwendungen stellen keine Tatsachen oder Beweismittel im Sinne von Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO und damit auch keinen Revisionsgrund dar. Solche Vorbringen wären vielmehr im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens vorzubringen gewesen. Auf das Revisionsbegehren wäre daher auch mangels Revisionsgrunds nicht einzutreten.

4.1. Die Revisionsklägerin stellt für das Revisionsverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen (E. 3), erweist sich das Revisionsbegehren als aussichtslos. Eine der zwei Voraussetzungen von Art. 117 ZPO, die kumulativ erfüllt sein müssen, um den Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege zu begründen, ist daher nicht erfüllt. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist bereits deshalb abzuweisen.

4.2. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Revisionsverfahrens der Revisionsklägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.3. Für das Revisionsverfahren ist keine Parteientschädigung zuzusprechen: Der Revisionsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Revisionsbeklagten nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind (siehe Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Aufschub der Vollstreckbarkeit wird abgeschrieben.
2. Das Gesuch um persönliche Anhörung und Beizug von Tonbandaufnahmen wird abgeschrieben.

3. Das Gesuch der Revisionsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
4. Auf das Revisionsbegehren gegen den Entscheid vom 8. Juni 2023 im Verfahren NG230009 wird nicht eingetreten.
5. Die Entscheidgebühr des Revisionsverfahrens wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Revisionsklägerin auferlegt.
6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Revisionsbeklagte unter Beilage von act. 2, je gegen Empfangsschein sowie an die Obergerichtskasse.
8. 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 Fr. 54'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: