

ZMP 2013 Nr. 2

Revision gegen einen vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleich, wenn sich die Mieter auf Grundlagenirrtum bzw. absichtliche Täuschung berufen.

Die Mieter (im folgenden [Revisions-]kläger) schlossen vor der Schlichtungsbehörde einen Vergleich, in dem sie sich an den Kosten für eine Schimmelbeseitigung mit Fr. 300.– beteiligten. Einige Monate später fochten sie diesen Vergleich mittels Revision an, wobei sie geltend machten, sie hätten sich nicht mit Fr. 300.– an den Kosten für die Schimmelbeseitigung beteiligt, wenn sie damals gewusst hätten, dass die Kosten für die Schimmelbeseitigung nicht auf Fr. 800.–, sondern bloss auf Fr. 500.– belaufen hätten. Sie seien hinsichtlich der tatsächlichen Kosten der Schimmelbeseitigung einem Irrtum unterlegen beziehungsweise die Beklagte habe diese Kosten unrichtig beziffert.

Aus dem Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 25. September 2012:

- "2. Die Revisionskläger berufen sich zunächst auf Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO. (...)
3. Ein Revisionsgrund liegt vor, wenn eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder entscheidende Beweismittel findet, welche sie im früheren Verfahren nicht beibringen konnte. Dies ist in Bezug auf die Tatsache, dass die Kosten der Schimmelbeseitigung tiefer ausgefallen sind, als die Kläger anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 25. Mai 2012 angenommen haben, nicht gegeben.
4. Sodann machen die Revisionskläger unter Berufung auf Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO geltend, der Vergleich sei unwirksam. (...)
5. Ein Vergleich ist unwirksam, wenn eine zivilrechtliche Unwirksamkeit vorliegt. Neben dem Irrtum kommt insbesondere auch eine absichtliche Täuschung in Frage. Bezüglich letzterer machen die Revisionskläger keine Ausführungen, inwiefern die Revisionsbeklagte absichtlich getäuscht haben soll, sondern halten lediglich fest, diese habe anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 25. Mai 2012 die Kosten für die Schimmelbeseitigung mit Fr. 800.– beziffert. Diese Anga-

be wurde seitens der Revisionskläger anscheinend vorbehaltlos anerkannt. Im Nachhinein machen diese nun sinngemäss geltend, sie hätten nicht gewusst, wie viel eine derartige Schimmelbeseitigung tatsächlich kostet. Dies entspricht "bewusstem Nichtwissen", was die Berufung auf Irrtum ausschliesst.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vorliegend keine Revisionsgründe vorliegen, welche die Gutheissung des klägerischen Antrags rechtfertigen könnten. Vielmehr erweist sich die nachträgliche Erkenntnis der Revisionskläger, sie hätten sich mit einem geringeren Betrag an der Schimmelbeseitigung beteiligen wollen, als unbehelflich und entbehrt jeglicher rechtsgenügenden Begründung im Lichte eines revisionstauglichen Willensmangels. Das Revisionsgesuch ist deshalb abzuweisen."

Aus dem Urteil des Obergerichts vom 13. Dezember 2012:

"6. b) Die Beschwerdeführer machten geltend, ihre Parteierklärung sei wegen einer mangelhaften Willensbildung zivilrechtlich unwirksam. (...) Der Revisionsgrund nach Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO (nachträgliche Erfahrung erheblicher Tatsachen bzw. nachträgliches Finden erheblicher Beweismittel) ist aufgrund der Sonderregelung für Vergleiche (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO) nicht zu prüfen.

7. a) Als Revisionsgrund kommen Willensmängel gemäss Art. 21 ff. OR infrage. Zu den Willensmängeln gehören Irrtum (Art. 23 ff. OR), absichtliche Täuschung (Art. 28 OR) und Furchterregung (Art. 29 f. OR). Ein Grundlagenirrtum gilt als wesentlicher Irrtum, welcher den Vertrag für den Irrenden unverbindlich macht (Art. 23 und 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Auf einen Grundlagenirrtum kann sich ein Vertragsschliessender berufen, wenn er sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt hat, den er als notwendige Grundlage des Vertrages ansah, und der auch nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Vertragsgrundlage betrachtet werden durfte. Der Irrtum kann sich auf innerhalb oder ausserhalb des Vertrages liegende Umstände beziehen, er muss keinen direkten Bezug zum Vertragsinhalt aufweisen. Der falschen Vorstellung ist die fehlende Vorstellung (die "ignorantia") gleichzusetzen. Der Irrtum ist immer unbewusst, Zweifel an der Rich-

tigkeit der eigenen Vorstellung oder bewusstes Nichtwissen schliessen deshalb einen Irrtum aus (BSK OR I-Schwenzer, 4. Auflage 2007 Art. 24 N 16ff.).

b) Das Wesen des Vergleichs liegt darin, durch den Abschluss einen Streit oder eine Ungewissheit ohne genaue Abklärung der tatsächlichen oder rechtlichen Lage zu beseitigen. Die Parteien sind sich bewusst, dass das Vergleichsergebnis möglicherweise einer rechtlichen oder tatsächlichen Überprüfung des Falls nicht standhalten würde. Im Wissen um diese Zweifel der tatsächlichen und rechtlichen Richtigkeit der im Vergleich getroffenen Regelung wollen sie den Streitfall erledigen. Unerheblich ist deshalb die Berufung auf einen Irrtum über den Gegenstand des Vergleichs (BSK OR I-Schwenzer, 4. Auflage 2007, Vor Art. 23-31 N 15 f.). Die Anfechtung wegen Irrtums über zur Zeit des Vergleichsschluss bestrittene und ungewisse Punkte bei späterer Aufklärung derselben ist ausgeschlossen, weil sonst gerade wieder die Fragen aufgerollt würden, wegen denen die Parteien sich verglichen haben. Der Grundlagenirrtum kann sich somit nicht auf die durch den Vergleich zu beseitigende Ungewissheit beziehen.

c) Die Parteien und damit auch die Beschwerdeführer hatten anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde am 25. Mai 2012 mit ihrer Unterschrift bekräftigt, mit dem Wortlaut und dem Inhalt des abgeschlossenen Vergleiches einverstanden zu sein. Mit dem Vergleich wollten sie die Verteilung der in Zukunft anfallenden Kosten für die Schimmelbeseitigung regeln, wobei ungewiss war, wie hoch diese Kosten **effektiv** sein werden. Die Beschwerdeführer können sich im Revisionsverfahren (bzw. Beschwerdeverfahren) nicht darauf berufen, dass sie in Kenntnis der effektiven Kosten den Vergleich so nicht abgeschlossen, sondern sich mit einem kleineren Betrag an den Gesamtkosten beteiligt hätten. Die Höhe der Gesamtkosten und deren Verteilung unter den Parteien war ja gerade Gegenstand des Vertrages, und die Ungewissheit lag in der Höhe der Gesamtkosten. Die Parteien hätten die Möglichkeit gehabt, im Vergleich zu regeln, in welchem prozentualen Verhältnis sie sich an den Kosten beteiligen wollten. Dies hatten sie aber gerade nicht getan. Auch hatten sie nicht vereinbart, dass sich die Beschwerdeführer nur mit einem Betrag von "höchstens" Fr. 300.- an den Gesamtkosten beteiligen wollten.

8.a) Die Beschwerdeführer machten ferner geltend, sie seien durch die Beschwerdegegnerin getäuscht worden. Gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 7. Oktober 2011 sei eine ähnliche Schimmelbehandlung im Bad ihrer Wohnung schon im Jahr 2008 auf Kosten der Beschwerdegegnerin durchgeführt worden. Zudem habe sich die beauftragte X. AG im Herbst 2011 die Schimmelbildung vor Ort angeschaut und eine Beurteilung vorgenommen. Deshalb seien der Beschwerdegegnerin die tatsächlichen Kosten - im Gegensatz zu ihnen - viel besser bekannt gewesen, zumal sie ja in der Immobilienbewirtschaftung tätig sei und mit grosser Sicherheit auch schon in anderen Wohnungen Schimmelbeseitigungen habe vornehmen lassen.

b) Zur Täuschung hatten die Beschwerdeführer vor Vorinstanz keine Ausführungen gemacht. Bei den obigen Vorbringen handelt es sich deshalb um Noven. Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge und neue Tatsachenbehauptungen gestützt auf Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen. Deshalb sind die im Zusammenhang mit der geltend gemachten Täuschung vorgebrachten Noven nicht zuzulassen.

9.a) Selbst wenn aber auf diese neuen Vorbringen abgestellt würde, läge keine absichtliche Täuschung durch die Beschwerdegegnerin vor.

Ein durch absichtliche Täuschung hervorgerufener Irrtum berechtigt auch dann zur Anfechtung, wenn er nicht wesentlich im Sinne von Art. 23 und 24 OR ist. Das täuschende Verhalten besteht in der Vorspiegelung falscher oder im Verschweigen vorhandener Tatsachen. Tatsachen können sowohl äussere, z.B. Eigenschaften des Vertragsgegenstandes, als auch innere Umstände, z.B. Zahlungswilligkeit, sein. Der Vorspiegelung falscher Tatsachen ist das Unterdrücken wahrer Tatsachen, sei es durch positive Behauptung des Gegenteils oder durch Manipulation am Vertragsgegenstand, gleichzustellen. Das Verschweigen von Tatsachen stellt nur dann eine Täuschung dar, wenn eine Aufklärungspflicht besteht. Eine solche kann sich aus besonderer gesetzlicher Vorschrift oder aus Vertrag ergeben, oder wenn eine Mitteilung nach Treu und Glauben geboten ist. Dabei ist insbesondere die Natur des Vertrages und die jeweilige Stellung der Parteien zu berücksichtigen. Jede Vertragspartei hat indes die andere über Umstände aufzuklären, die erkennbar für den Vertragsabschluss von wesentlicher Bedeutung sind.

Auch muss auf ausdrückliche Fragen des Vertragspartners wahrheitsgemäss geantwortet werden, sofern die entsprechende Frage zulässig ist. Durch die Täuschung muss beim Getäuschten ein Irrtum hervorgerufen werden, welcher wiederum für den Vertragsabschluss kausal gewesen war (Gauch/Schluép/Schmid/Rey/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 9. Auflage, Zürich 2008, N 857 ff.).

b) Es kann offen bleiben, welcher Gesamtkostenbetrag dem Vergleichsabschluss zugrunde gelegt wurde. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin, wie die Beschwerdeführer behaupten, den Kostenaufwand auf Fr. 800.- schätzte und dieser Betrag Vertragsgrundlage bildete, liegt keine Täuschung durch die Beschwerdegegnerin vor. Letztere konnte nicht wissen, wie hoch die **effektiven** Kosten ausfallen würden. Eine **absichtliche** Täuschung kommt somit in Unkenntnis des Sachverhaltes durch die Beschwerdegegnerin nicht in Frage. Ebenso wenig kommt eine eventualvorsätzliche Täuschung in Frage. Selbst die Beschwerdeführer erachteten nämlich – aufgrund ihrer Vorabklärungen – im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses den Betrag von Fr. 800.- als angemessen.

10. Das Revisionsgesuch war demnach offensichtlich unbegründet und wurde zu Recht abgewiesen."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2013, 23. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. G. Muraro, Leitender Gerichtsschreiber