

Gerichtlicher Vergleich und spätere Anfechtung Anfangsmietzins

Ein Vergleich, der im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens zur Senkung des Mietzinses geschlossen und in der Folge das Verfahren beendet worden ist, kann nur noch durch ein rechtzeitig erhobenes, gutgeheissenes Revisionsgesuch abgeändert werden. Eine Anpassung des vergleichsweise neu festgesetzten Mietzinses ist demgegenüber nicht mehr möglich durch ein späteres Anfechtungsverfahren zur Festsetzung des Anfangsmietzinses (mitsamt dem damit einhergehenden Rückforderungsanspruch), selbst wenn die Mietpartei erst nach dem Vergleichsabschluss von der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses erfahren haben.

Entscheid des Bundesgerichts vom 17. September 2020 (BGer 4A_150/2020) gegen das Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Waadt vom 5. Februar 2020 (XA13.038832-191419, 52)

Übersetzt und kommentiert von Dr. Boris Grell, Zürich

I. Sachverhalt

A.

A.a. A. _____ und B. _____ schlossen am 19. und 27. Mai 2009 einen Mietvertrag ab über eine rund 97 m² grosse 3.5 Zimmerwohnung zu einem Anfangsmietzins von Fr. 1'500 zuzüglich Nebenkosten mit E._____, dem diese als Stockwerkeinheit ausgeschiedene Wohnung gehörte, wobei das Mietverhältnis einen ersten Parkplatz im Innenbereich sowie einen zweiten Parkplatz im Aussenbereich mitumfasste. Im Jahr 2012 mieteten sie einen zweiten Innenparkplatz, mit dem sie den Aussenparkplatz abtauschten. Der Vertrag wurde für eine anfängliche Mietdauer ab dem 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2012 abgeschlossen, der sich anschliessend stillschweigend um ein Jahr verlängerte und dann um jeweils drei weitere Monate, vorbehaltlich der Kündigung durch eine der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Das amtliche Formular zur Anzeige des Anfangsmietzinses beim Abschluss eines neuen Mietverhältnisses wurde den Mietenden damals nicht abgegeben.

C. _____ und D. _____ wurden am 2. März 2010 Eigentümer dieser Stockwerkeinheit, sodass auf sie das zugehörige Mietverhältnis gemäss Art. 261 Abs. 1 OR übergang (nachfolgend die Vermieterschaft).

A.b. Erstes Verfahren – Mietzinsherabsetzung

Am 5. Dezember 2011 verlangten die Mietenden eine Reduktion des Nettomietzinses auf Fr. 1'360.60 ab dem 1. Juli 2012 aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes. Mit Schreiben vom 3. Januar 2012 anerkannte die Vermieterschaft dieses Senkungsbegehren nur teilweise im Umfang von Fr. 1'426.

Die Mietenden konsultierten am 31. Januar 2012 X. _____ für die Vorbereitung einer Antwort an die Vermieterschaft. Bei dieser Gelegenheit nahmen die Mietenden eine Ausfertigung des Mietvertrags mit, den sie dem Rechtsberater von X. _____ zeigten.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2012, welches dieser Rechtsberater verfasst hatte, verlangten die Mietenden eine gewichtigere Mietzins-Herabsetzung auf Fr. 1'340.

Gleichen Tags reichten die Mietenden bei der Schlichtungsstelle in Mietsachen im Bezirk Gros-de-Vaud ein Schlichtungsgesuch ein und verlangten eine Mietzins-Herabsetzung um Fr. 160 (auf Fr. 1'340) und stellten das Nachreichen des Dossiers durch X. _____ in Aussicht.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2012 korrigierte die Vermieterschaft ihr Schreiben vom 3. Januar 2012 und akzeptierte eine Senkung des Mietzinses auf Fr. 1'358.

Am 13. Februar 2012 akzeptierten die Mietenden diesen Vorschlag und retournierten der Vermieterschaft ein gegengezeichnetes Exemplar ihres Schreibens (vom 3. Februar 2012).

Am gleichen Tag informierten die Mietenden die Schlichtungsbehörde über die erzielte Vereinbarung (d. h. über den gerichtlichen Vergleich) und erklärten den „Rückzug“ ihres gestellten Schlichtungsbegehrens. Daraufhin schrieb die Schlichtungsstelle das Verfahren mit Beschluss vom 14. Februar 2012 als erledigt ab.

A.c. Zweites Verfahren – Anfechtung / Kündigungsschutz

Am 31. Oktober 2012 teilte D. _____ (von der Vermieterschaft) den Mietenden die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses auf den 31. März 2013 mit.

Die Mietenden konsultierten X. _____ am 12. November 2012 und gelangten daraufhin an die Schlichtungsstelle mit dem Begehren auf Feststellung der Nichtigkeit resp. der Annullierung dieser Kündigung.

Eine Beraterin von X. _____ begleitete die Mietenden an die Schlichtungsverhandlung vom 29. Januar 2013, anlässlich derer die Frage des Anfangsmietzinses nicht zur Sprache kam.

Die Schlichtungsstelle unterbreitete einen Urteilstvorschlag, den die Mietenden ablehnten, woraufhin die Schlichtungsstelle den Mietenden die Klagebewilligung zustellte.

Am 11. April 2013 reichten die von einem Anwalt vertretenen Mietenden beim Mietgericht des Kantons Waadt Klage ein mit dem Begehren auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung und eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses bis am 31. März 2017.

Am 3. September 2013 fand der Gerichtsprozess zur Nichtigkeit der ordentlichen Kündigung sein Ende mit der zugehörigen Klageanerkennung von D. _____ (für die Vermieterschaft).

B.

B.a. In der Zwischenzeit leiteten die Mietenden am 24. April 2013 bei der Schlichtungsstelle ein drittes Gerichtsverfahren ein zur Feststellung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses aufgrund der fehlenden Anzeige mit dem amtlichen Formular und die Festsetzung des Anfangsmietzinses auf Fr. 900 ab dem 1. Juli 2009 sowie der Rückvergütung der (von der Vermieterschaft) zu viel vereinnahmten Mietzinse seit dem 1. Juli 2009.

Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung und erteilter Klagebewilligung, reichten die Mietenden am 6. September 2013 beim Mietgericht die Klage ein gegen die Vermieterschaft sowie gegen den vormaligen Eigentümer E. _____. Die Mietenden beantragten insbesondere die (gerichtliche) Feststellung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses sowie dessen Festsetzung auf Fr. 900, wobei sie diesen Betrag nachträglich noch auf Fr. 750 korrigierten und die Rückvergütung des Überschusses verlangten. Dabei waren auch die beiden Parkplätze Gegenstand verschiedener Anpassungen der gestellten Rechtsbegehren.

Die Mietenden, welche das amtliche Formular zur Anzeige des Anfangsmietzinses nicht erhalten hatten, beriefen sich auf die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses und die Ungültigkeit des am 13. Februar 2012 geschlossenen Vergleichs der Mietvertragsparteien über die Herabsetzung des Mietzinses (auf Fr. 1'358). Sie machten geltend, dass sie keine Kenntnis von der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses gehabt hätten aufgrund der fehlenden Anzeige mit dem amtlichen Formular, als sie im März 2013 ihren Anwalt zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterschaft konsultiert hätten; die Mietenden haben die entsprechende Vollmacht am 12. März 2013 unterzeichnet und eröffneten das Verfahren mit dem Schlichtungsgesuch vom 24. April 2013.

Die beklagte Vermieterschaft beantragte die Abweisung der Klage, berief sich dabei auf Rechtsmissbrauch und erhob die Einrede der Verjährung. Zudem verwies die Vermieterschaft in der Sache auf den vormaligen Eigentümer E. _____.

Mit Schreiben vom 9. Januar 2014 erklärte die Mietenden gegenüber der Vermieterschaft den Vergleich vom 13. Februar 2013 zur Mietzinssenkung als ungültig und beriefen sich dabei darauf, im Zeitpunkt des Abschlusses keine Kenntnis von der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses gehabt zu haben.

Das Mietgericht führte zwei Anhörungen durch anlässlich derer es die beiden Berater von X. _____ als Zeugen befragte und am 11. September 2014 die Hauptverhandlung durchführte. Mit Urteil vom 13. September 2014 wies das Mietgericht die Klage ab. Am 5. Februar 2016 wies die Appellationsinstanz die dagegen erhobene Berufung ab und bestätigte das erstinstanzliche Urteil.

B.b. Gegen diesen kantonalen Entscheid erhoben die Mietenden die Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht und machten geltend, dass das kantonale Gericht verschiedene Tatsachen anlässlich der Besprechungen bei X. _____ hätte feststellen und dabei hätte berücksichtigen müssen, dass die Mietenden erst im März 2013, als sie ihren Anwalt konsultiert hatten, von der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses erfahren hätten. Sie stellten sich auf den Standpunkt, dass sie

alsdann innert Jahresfrist gehandelt hatten und es von ihrer Seite (darum) keinen Rechtsmissbrauch gebe.

Das Bundesgericht entschied am 10. Juli 2017 (BGer 4A_254/2016) in der Beschwerde zugunsten der Mietenden, hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Sache zur Neuurteilung an die kantonale Appellationsinstanz zurück.

Mit Urteil vom 21. Juni 2018 hob die Appellationsinstanz ihren Entscheid vom 13. November 2014 auf und wies die Sache zur Neuurteilung an das Mietgericht zurück.

B.c. Die Mietenden fochten diesen (kantonalen) Rückweisungsentscheid erneut an mit der Beschwerde in Zivilsachen. Gemäss ihrer Auffassung erteilte die Appellationsinstanz dem Mietgericht in der Begründung dieses Urteils Anweisungen, die den Erwägungen des Bundesgerichtsentscheids widersprächen, obwohl diese Erwägungen (des Bundesgerichts) für die kantonale Gerichtsbarkeit bindend seien.

Mit dem Entscheid vom 21. Juni 2018 erklärte das Bundesgericht die Beschwerde als unzulässig und wies das zusätzlich gestellte Gesuch der Mietenden zur Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab (BGer 4A_223/2018).

B.d. Das Mietgericht nahm im Oktober 2018 die (bundesgerichtlichen) Instruktionen auf und fixierte den mit Urteil vom 9. Mai 2019 von den Mietenden seit Mietbeginn geschuldeten, monatlichen Nettomietzins auf Fr. 893.05 für die Zeit vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2012 ([Auflistung der Parameter und Kostenstellen zur Berechnung der Mietzinshöhe]), und hielt fest, dass die zugehörig zu viel bezahlten Mietzinsanteile in der Summe von Fr. 24'069.60 den Mietenden unverzüglich zurückzuerstatten sind. Im Übrigen wurden weder Gerichtskosten noch Entschädigungen verlegt und sämtliche andere Anträge abgewiesen, soweit das Gericht darauf eingetreten war.

Das erstinstanzliche Gericht hielt dafür, dass es bei der zur Vervollständigung und neuen Entscheidung gemäss den bundesgerichtlichen Instruktionen zurückgewiesene Sache ausschliesslich um die gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses und die Rückerstattung der zu viel erhaltenen Mietzinse zwischen dem Beginn des Mietverhältnisses am 1. Juli 2009 und dem 1. Juli 2012 ging, als der Mietzins gemäss dem (zwischen den Mietvertragsparteien am 3. / 13. Februar 2012 getroffenen) Vergleich (neu) festgelegt wurde. Das (erstinstanzliche) Gericht schloss also aus, einen Anfangsmietzins festzulegen für den Zeitraum nach dem 30. Juni 2012 und erklärte, konsequenterweise, die zugehörigen Forderungen der Mietenden als unzulässig aufgrund der eingetretenen Rechtskraft des (zwischen den Mietvertragsparteien am 3. / 13. Februar 2012 getroffenen) Vergleichs.

Mit Entscheid vom 5. Februar 2020 wies die kantonale Appellationsinstanz des Kantons Waadt die Berufung der Mietenden ab und bestätigte das erstinstanzlich gefällte Urteil. Die Appellationsinstanz hielt dafür, dass das erstinstanzliche Urteil gefällt wurde gestützt auf den einzigen Rückweisungsentscheid des Bundes-

gerichts, der die Gerichte der erst- und der zweiten Instanz gleichermaßen bindet.

C.

Die Mietenden erhoben beim Bundesgericht auch gegen diesen kantonalen Entscheid Beschwerde in Zivilsachen und brachten die gleichen Parteianträge vor wie vor den kantonalen Instanzen. Im Wesentlichen beklagten sich die Mietenden darüber, dass die Vorinstanz sich geweigert habe, einen Herabsetzungsanspruch ab dem 1. Juli 2012 anzuerkennen (basierend auf der Festsetzung eines neuen Anfangsmietzinses) sowie der anteiligen Rückerstattung der zu viel bezahlten Mietzinse.

Die Mietenden ersuchten um die umfassende Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege.

Die beklagte Vermieterschaft wurde nicht zur Stellungnahme eingeladen.

II. Aus den Erwägungen

1. (Eintreten)

1.1 und 1.2 (Kognition des Bundesgerichts)

2.

Die hier strittige Frage ist, ob der am 13. Februar 2012 und mit Wirkung ab dem 1. Juli 2012 geschlossene gerichtliche Vergleich modifiziert werden kann mit einer (von den Mietenden) später angehobenen Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses (und die Rückgabe des Überschusses), welche eine längere Zeitspanne umfasst (ab dem 1. Juli 2009) oder ob die vergleichsweise Anpassung des Mietzinses nur möglich ist, wenn der Vergleich vorab mittels (des Rechtsmittels der) Revision annulliert worden ist.

2.1 Die Mietenden insistieren, dass die materiellen Ansprüche nicht die gleichen seien: Der im Vergleich festgelegte Mietzins basiert auf dem Herabsetzungsanspruch der Mietenden aufgrund des gesunkenen Hypothekenzinssatzes, währenddessen das gegenwärtige Verfahren die Folge eines formellen Fehlers ist, welcher die Festsetzung des Anfangsmietzinses betrifft. Die Mietenden machen geltend, dass der Vergleich gültig bleibe, der Umweg über das Rechtsmittel der Revision (darum) keineswegs notwendig sei, doch müsse der Mietzins schlichtweg überprüft (also reduziert) werden – oder, mit der Wortwahl der Mietenden, dass der vergleichsweise festgelegte Mietzins „in gewisser Hinsicht überschrieben“ werden

müsse – als Anfangsmietzins, der von den kantonalen Gerichten neu festzusetzen sei.

2.2 Gemäss Art. 208 Abs. 1 ZPO wird der während eines Schlichtungsverfahrens erzielte (gerichtliche) Vergleich zu Protokoll genommen und von den Parteien unterzeichnet. Aufgrund von Art. 208 Abs. 2 ZPO hat ein (solcher) Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids: Er ist vollstreckbar (Art. 80 Abs. 2 SchKG) und erlangt den Status der abgeurteilten Sache (BGer 4A_254/2016 vom 10. Juli 2017, E. 4.1.1 und die dort referenziert aufgearbeiteten Literaturstellen). Der gerichtliche Vergleich gemäss Art. 208 ZPO und Art. 241 ZPO ist die von den Parteien während des Verfahrens direkt vor der (Schlichtungs-) Behörde oder dem Gericht oder die ohne deren Präsenz geschlossene Einigung, die jedoch der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht vorgelegt wird (vgl. Art. 73 Abs. 1 BZP und vorzitiertes BGer 4A_254/2016, E. 4.1.1 und die dort zitierten Autoren).

Der gerichtliche Vergleich an sich und in seiner Eigenschaft als Rechtshandlung der Parteien beendet das Verfahren (BGE 139 III 133, E. 1.3, S. 134). Das Gericht beschränkt sich darauf, davon Kenntnis zu nehmen; es trifft keine rechtlichen Entscheide, auch wenn es das Verfahren, in formeller Hinsicht, abschreibt (Art. 241 Abs. 3 ZPO). Allerdings kann die Ungültigkeit eines gerichtlichen Vergleichs geltend gemacht werden, insbesondere wegen eines Willensmangels (Art. 23 ff. OR), mittels eines Revisionsurteils (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO; vorzitiertes BGer 4A_254/2016, E. 1.1.1).

Gemäss der Rechtsprechung ist es einer Partei verwehrt, über eine bereits abgeurteilte Sache im Rahmen eines zweiten Gerichtsverfahrens Schadenersatzforderungen zu stellen wegen eines arglistigen Verhaltens der anderen Partei im besagten Erstprozess; in diesem Fall muss die (fordernde) Partei zuerst die Aufhebung des früheren Entscheids erreichen mittels der Revision (zur gesamten Fragestellung vgl. BGE 145 III 143, E. 5.1, S. 150; 127 III E. 3, S. 498-503).

2.3 Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts, dass die Parteien am 13. Februar 2012 einen gerichtlichen Vergleich abgeschlossen hatten (vorzitiertes BGer 4A_254/2016, E. A.b und 4). Dieser Vergleich beendigte das vorgängige Verfahren zur Mietzinsherabsetzung (basierend auf der Senkung des Hypothekarzinssatzes) und legte den Mietzins fest auf Fr. 1'358 ab dem 1. Juli 2012. Aufgrund des Grundsatzes der abgeurteilten Sache regelt der Vergleich den von den Mietenden der Vermieterschaft ab diesem Datum geschuldeten Mietzins.

Die vorliegende Klage ist in erster Linie auf die Festlegung des Anfangsmietzinses ausgerichtet (die Mietenden berufen sich auf die Nichtigkeit wegen der fehlenden Verwendung des amtlichen Formulars und verlangen eine Senkung des Mietzinses auf Fr. 750) und auf die Rückvergütung der erbrachten Leistungen, die – als Folge der neuen Festlegung des Anfangsmietzinses – ohne Rechtsgrundlage erbracht worden seien (vgl. vorzitiertes BGer 4A_254/2016, E. 3.1.3.1).

Wenn die Mietenden unterstreichen, dass jedes Verfahren auf verschiedenen materiellen Leistungen beruhe (und daraus von vornherein folgern, dass eine Revision des gerichtlichen Vergleichs formell nicht notwendig sei), lassen sie die Prä-

zisierung des Bundesgerichts in seiner Rückweisungsentscheidung ausser Acht, wo dieses signalisiert hat, dass die kantonale Instanz sich auch zum strittigen Anfangsmietzins äussern muss, weil „die hier betrachteten Mietzinsperioden nicht mehr dieselben“ sind (vorzitierter BGer 4A_254/2016, E. 4.2.2).

Es gilt diese beiden Elemente im Blickfeld zu behalten, wonach das Bundesgericht in Erwägung gezogen hatte, dass der gerichtliche Vergleich vom 13. Februar 2002 [recte: 2012] dem (kantonalen) Gericht nicht verboten hatte, inhaltlich über die eingeklagte Festlegung des Anfangsmietzinses zu entscheiden (und, folgedessen, auch über den Rückforderungsanspruch des zugehörigen Überschusses).

Demgemäss entschied das erstinstanzliche Gericht die Herabsetzung des Mietzinses bis zum 30. Juni 2012. Hingegen konnte das Gericht keine Herabsetzung nach diesem Datum mehr ausfällen: Die Anwendung der Mietzinsherabsetzung, die sich aus der Anfechtung des Anfangsmietzinses während der vom gerichtlichen Vergleich erfassten Dauer (seit dem 1. Juli 2012) ergab, hätte nicht erfolgen können, ohne dass gleichzeitig die Höhe des Mietzinses in Frage gestellt worden wäre, der jedoch (bereits) in dieser Vereinbarung festgelegt worden war. Das Fazit daraus ist, dass die Mietenden keine Anpassung des im gerichtlichen Vergleich für die Zeit ab dem 1. Juli 2012 festgelegten Mietzinses erhalten können ohne die (vorgängige) Aufhebung des (einem Urteil gleichgestellten) gerichtlichen Vergleichs mittels des Rechtsmittels der Revision.

Keines der von den Mietenden vorgebrachten Argumente – die darauf abzielten, auch ohne Revision auf den im gerichtlichen Vergleich festgehaltenen Mietzins zurückzukommen und diesen anzupassen (zu „überschreiben“) aufgrund der erst (später) erfolgten Anfechtung des Anfangsmietzinses – kann diese Schlussfolgerung in Frage stellen. Man kommt nicht umhin festzustellen, dass die Mietenden – um auf den Ursprung ihrer Argumentation zu gelangen – am Ende eine dialektische Pirouette [„pirouette dialectique“] drehen müssen – wenn sie einem Gericht befehlen wollen, den in einem gerichtlichen Vergleich festgelegten Mietzins zu „überschreiben“ – die Ausdruck einer unüberwindbaren Schwäche ihrer Argumentation ist und auf einem Vorgehen („Überschreibung“) fusst, das – gelinde gesagt – unserem schweizerischen Rechtssystem absonderlich und fremd ist.

Es bleibt noch festzustellen, dass die sich hier aufdrängende Schlussfolgerung nur die Spiegelung des Entscheids ist, den das Bundesgericht bereits in seinem Urteil vom 19. Februar 2019 getroffen hat; es hatte schon damals vorbehalten, dass für die Aufhebung eines (erstinstanzlichen) in der Sache rechtskräftig entschiedenen Urteils notwendigerweise der Weg der Revision beschritten werden muss, falls eine Partei beabsichtigt, in einem zweiten Verfahren Schadenersatz einzufordern, der mit einem arglistigen Verhalten der anderen Partei im Erstprozess begründet wird (BGE 145 III 143, E. 5.1, S. 150).

Das von den Mietenden eingelegte Rechtsmittel ist demnach unbegründet.

2.4 Die anderen Kritikpunkte, die auf der – irrtümlichen – Annahme beruhen, dass eine Revision gegen den gerichtlichen Vergleich nicht notwendig sei, erweisen sich infolgedessen als falsch.

Insbesondere ist es aussichtslos, wenn die Mietenden behaupten, dass die kantonale Entscheidung eine nachlässige Vermieterschaft (die es unterlassen hatte, den Mietenden das amtliche Formular zur Anzeige des Anfangsmietzinses anlässlich des Abschlusses des Mietvertrags auszuhändigen) bevorzuge, zumal die Mietenden, bei einer späteren Anfechtung (als der Mietzins mit einem Urteil – oder einem gerichtlichen Vergleich – in einem laufenden Mietverhältnis angepasst wurde) nicht mehr als rechtsgrundlos erbrachte Zahlungen zurückfordern können, für einen Zeitraum nach einem solchen Urteil (oder gerichtlichen Vergleich). Vielmehr müssen die Mietenden ein Revisionsgesuch stellen innert einer Frist von 90 Tagen seit der Kenntnis des Revisionsgrundes (Art. 329 Abs. 1 ZPO), was ihnen anschliessend vielleicht erlaubt, die Aufhebung dieses Vergleich zu erreichen sowie die von den Mietenden als rechtsgrundlos erachteten Zahlungsbeträge zurückzuerhalten für die vom gerichtlichen Vergleich erfassten Zeitraum.

3.

Aus den vorstehenden Überlegungen ergibt sich, dass die Beschwerde in Zivilsachen abgewiesen werden muss.

Das vorliegende Verfahren vor Bundesgericht erwies sich als aussichtslos ohne Aussicht auf Erfolg, was die Rückweisung des Gesuchs auf unentgeltliche Rechtspflege nach sich zieht. Es ist demgemäss auch nicht notwendig zu prüfen, ob die Voraussetzung der Mittellosigkeit gegeben ist.

An die beklagte Vermieterschaft, die nicht zur Vernehmlassung eingeladen wurde, ist keine Entschädigung auszurichten.

(Abweisung der Beschwerde, Auferlegung der Gerichtskosten von CHF 2'000 an die hierfür solidarisch haftenden Mietenden, keine Parteientschädigung an die Vermieterschaft)

III. Kommentar

Dieser Entscheid des Bundesgerichts setzt den unrühmlichen Schlusspunkt einer Streitigkeit, die ihren Ursprung vor mehr als zehn Jahren hatte, als es die ursprüngliche Vermieterschaft unterlassen hatte, den Mietenden anlässlich des Abschlusses des Mietverhältnisses mit dem amtlichen Formular den monatlichen Anfangsmietzins von CHF 1'500 netto anzuzeigen.

Vor dem hier diskutierten Bundesgerichtsentscheid beschäftigten sich die Gerichte mit dieser Streitigkeit schon ausgiebig und gelangten gleich mehrmals ans Bundesgericht, wobei der hier gleich mehrfach zitierte Entscheid des Bundesgerichts vom 10. Juli 2017 (BGer 4A_257/2016) schon damals in diesem Publikationsorgan kommentiert wurde (Übersetzung und Kommentierung von Dr. Beat Rohrer in MRA 4/2017, S. 183 ff.).

In der Sache geht es vorliegend um die Rechtsfrage, ob und in welchem Umfang ein im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens getroffener Vergleich über die Reduktion eines Mietzinses in einem laufenden Mietverhältnis gerichtlich erneut überprüft und dergestalt die Mietzinshöhe angepasst und Rückforderungsansprü-

che eines allfälligen Überschusses gestellt werden können, wenn nach dem formellen Abschluss dieses vergleichsweise erledigten Gerichtsverfahrens die mietende Partei in einem späteren, separaten Gerichtsverfahren die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses über die ganze Mietrechtsdauer (also inklusive des im vorgenannten Vergleich geregelten Zeitfensters) geltend macht.

Das Bundesgericht zeigt in seinen Erwägungen mit Akribie und im Detail auf, wie es überhaupt zu dieser reichlich prozessrechtslastigen Rechtsfrage überhaupt kommen konnte. Gleichzeitig macht sich das Bundesgericht ausführliche, rechtliche Überlegungen zu den sich hier stellenden Themenkomplexen. Dabei blitzen insbesondere die Erwägungen auf zum Wesen und zur rechtlichen Bedeutung von Vergleichen, die während eines Schlichtungsverfahrens abgeschlossen werden („*transaction juridique*“), die ein Gerichtsverfahren formell beenden und damit die Rechtswirkung der abgeurteilten Sache, einer *res iudicata*, haben, genau gleich wie ein zugehöriges Gerichtsurteil in der Sache selbst.

Gestützt darauf kommt das Bundesgericht zur – aus der Sicht des Kommentators – naheliegenden und korrekten Schlussfolgerung, dass ein solcher gerichtlicher Vergleich (in dem der Mietzins in einem laufenden Mietverhältnis neu festgelegt wurde und alsdann das zugehörige, von der mietenden Partei eingeleitete Mietzinsherabsetzungsverfahren als erledigt abgeschrieben werden konnte) nicht mehr in Frage gestellt werden kann allein durch ein erst später eingeleitetes, separates Anfechtungsverfahren zur Feststellung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses. Vielmehr muss die Mietpartei den gerichtlichen Vergleich zuvor und mittels eines Revisionsverfahrens aufheben lassen.

Konkret schlossen die Streitparteien einen gerichtlichen Vergleich am 12. Februar 2012 ab, wonach der Mietzins ab dem 1. Juli 2012 auf CHF 1'358 festgesetzt wurde. In der Folge – und nach einem (erneuten) Treffen mit einem Rechtsberater im März 2013 wegen der zwischenzeitlich erfolgten, später von der Vermieterschaft als missbräuchlich anerkannten Kündigung des Mietverhältnisses – fochten die Mietenden am 24. April 2013 den Anfangsmietzins an, verlangten die Feststellung der Nichtigkeit aufgrund der damals fehlenden Anzeige des Anfangsmietzinses mit amtlichen Formular und forderten die Rückgabe der seit Beginn des Mietverhältnisses zu viel bzw. ohne Rechtsgrund bezahlten Mietzinsanteile.

Schlussendlich (nach zweimaligem Gang vor Bundesgericht) legte das Mietgericht den Anfangsmietzins auf neu CHF 853 fest, allerdings nur für die Zeit ab dem 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2012 und hiess einen Rückforderungsanspruch der Mietenden im Umfang von rund CHF 24'000 für diesen Zeitraum gut (der also nicht vom vorgenannten Vergleich der Streitparteien erfasst war). Hingegen wurde die Neufestsetzung des Mietzinses abgewiesen und demgemäss auch ein zugehöriger Rückforderungsanspruch für die Differenz zwischen dem gerichtlich neu festgesetzten Anfangsmietzins von monatlich CHF 853 ab dem 1. Juli 2009 und dem im gerichtlichen Vergleich ab dem 1. Juli 2012 neu festgesetzten Monatsmietzins von CHF 1'358. Dieser Entscheid wurde von der Appellationsinstanz und dann auch vom Bundesgericht geschützt.

Bemerkenswert dabei ist, dass es das Bundesgericht in seinen Erwägungen nicht bei den rechtlichen Überlegungen rund um die Geltungswirkung eines gerichtli-

chen Vergleichs und dessen rechtliche Einordnung bei verschiedenen, nacheinander angehobenen Gerichtsverfahren (Mietzinsherabsetzung und Anfechtung Anfangsmietzins) beliess und dabei die zentrale, verfahrensrechtliche Rolle des (fristgerecht erhobenen) Rechtsmittels der Revision gemäss den Vorgaben in Art. 328 ff. ZPO herausstrich.

Vielmehr liess es sich das Bundesgericht nicht nehmen, gegen den Schluss seiner Überlegungen (nämlich im 2. Absatz der Erwägung 2.3) zu einem rechtlichen Rundumschlag auszuholen gegen das Ansinnen der Mietenden, den Mietzins trotz geschlossenen Vergleichs für die gesamte Mietdauer, also auch nach dem 1. Juli 2012, gerichtlich neu festsetzen zu lassen (mit der damit einhergehenden, massiven Ausweitung der Rückforderungsansprüche).

Das Bundesgericht legt bei dieser Textpassage eine Prägnanz und Eloquenz an den Tag, die den restlichen Erwägungen leider fehlen, dafür aber diese Textpassage im Originaltext umso lesenswerter macht. Das Bundesgericht spricht dabei von einer dialektischen Pirouette („pirouette dialectique“), derer sich die hier klagenden Mietenden zur Begründung ihrer Forderungen bedienen müssten. Zudem stellte das Bundesgericht in selten deutlichen Worten klar, dass ein nachträgliches, einfach durch ein neues Gerichtsverfahren anzuordnendes Überschreiben („écrasement“) eines zuvor dazu getroffenen, rechtskräftigen gerichtlichen Vergleichs unserem schweizerischen Rechtssystem absonderlich und fremd ist „singulier, étranger au système juridique suisse“.