

Spitalstrasse 14  
Postfach 1084  
2501 Biel/Bienne  
Telefon 031 636 36 10  
Fax 031 634 50 57  
regionalgericht-zivil.biel@justice.be.ch  
www.justice.be.ch/regionalgerichte

## Entscheidungsbegründung

CIV 22 3492 (vereinigt mit CIV 22 3487)

Biel/Bienne, 14. Oktober 2024

Gerichtspräsidentin      Bürki  
Gerichtsschreiber      Stücker

Zivilverfahren

**Schär Therese**, Birkenweg 1, 3054 Schüpfen

Klägerin

**Witschi Kevin**, Birkenweg 1, 3054 Schüpfen

beide vertreten durch Fürsprecher Lars Rindlisbacher, Scheibenstrasse 3, Postfach 50,  
3602 Thun

Kläger

gegen

**Kistler Stina**, Neuenburgstrasse 15, 3238 Gals

Beklagte

**Kistler Thomas**, Neuenburgstrasse 15, 3238 Gals

beide vertreten durch Fürsprecher Hans Bättig, Münzgraben 6, Postfach, 3001 Bern

Beklagter

betreffend      **Anfechtung Kündigung Miete/Pacht**  
                     **Revisionsgesuche**

**BEGRÜNDUNG DES ENTSCHEIDS VOM 29.05.2024**



## I. Prozessgeschichte

### Verfahren CIV 22 3487 (Revisionsgesuch Klägerin)

1. Mit Revisionsgesuch vom 04.08.2022 beantragte die Klägerin, vertreten durch Fürsprecher Lars Rindlisbacher, Folgendes:
  1. *Es sei die gerichtliche Vereinbarung CIV 21 3836 / CIV 21 3837 vom 11.02.2022 aufzuheben und festzustellen, dass die geschlossene Vereinbarung für die Revisionsklägerin unverbindlich sei.*
  2. *Die Sache CIV 21 3836 / CIV 21 3837 sei durch das Regionalgericht Bern-Mittelland neu zu beurteilen und in der Sache zu entscheiden. Hierzu werden folgende Rechtsbegehren gestellt:*
    - 2.1 *Es sei festzustellen, dass die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen unwirksam / nichtig seien.*
    - 2.2 *Eventualiter: Die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien aufzuheben.*
    - 2.3 *Subeventualiter: Das Mietverhältnis betreffend die Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und die Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien um eine Dauer nach richterlichem Ermessen zu erstrecken.*
  3. *Eventualiter sei die Sache CIV 21 3836 / CIV 21 3837 an die Schlichtungsbehörde zur Neubeurteilung des Kündigungsschutzbegehrens zurückzuweisen. Hierzu werden folgende Rechtsbegehren gestellt:*
    - 3.1 *Es sei festzustellen, dass die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen unwirksam / nichtig seien.*
    - 3.2 *Eventualiter: Die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien aufzuheben.*
    - 3.3 *Subeventualiter: Das Mietverhältnis betreffend die Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und die Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien um eine Dauer nach richterlichem Ermessen zu erstrecken.*
  4. *Es sei die Vollstreckbarkeit der Vereinbarung vom 11.02.2022 superprovisorisch aufzuschieben.*
  5. *Eventualiter sei die Vollstreckbarkeit der Vereinbarung vom 11.02.2022 aufzuschieben.*

*- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -*
2. Mit Verfügung vom 10.08.2022 wurden die Anträge der Klägerin, soweit superprovisorisch gestellt, abgewiesen.
3. Mit Stellungnahme vom 22.08.2022 beantragten die Beklagten im Verfahren um vorsorgliche Massnahmen, vertreten durch Fürsprecher Hans Bättig, die Abweisung des Gesuchs, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.
4. Mit Stellungnahme in den Revisionsverfahren vom 23.08.2022 resp. vom 29.08.2022 beantragten die Beklagten jeweils, dass auf das Revisionsgesuch nicht einzutreten sei, eventualiter sei es abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

5. Mit Entscheid im vorsorglichen Massnahmenverfahren vom 14.09.2022 wurde das Rechtsbegehren 5 des Revisionsgesuchs gutgeheissen.

#### **Verfahren CIV 22 3492 (Revisionsgesuch Kläger)**

6. Der Kläger stellte mit Revisionsgesuch vom 05.08.2022 die folgenden Anträge (pag. 1-39):

1. *Es sei die gerichtliche Vereinbarung CIV 21 3836 / CIV 21 3837 vom 11.02.2022 aufzuheben und festzustellen, dass die geschlossene Vereinbarung für die Revisionsklägerin unverbindlich sei.*
2. *Die Sache CIV 21 3836 / CIV 21 3837 sei durch das Regionalgericht Bern-Mittelland neu zu beurteilen und in der Sache zu entscheiden. Hierzu werden folgende Rechtsbegehren gestellt:*
  - 2.1 *Es sei festzustellen, dass die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen unwirksam / nichtig seien.*
  - 2.2 *Eventualiter: Die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien aufzuheben.*
  - 2.3 *Subeventualiter: Das Mietverhältnis betreffend die Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und die Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien um eine Dauer nach richterlichem Ermessen zu erstrecken.*
3. *Eventualiter sei die Sache CIV 21 3836 / CIV 21 3837 an die Schlichtungsbehörde zur Neubeurteilung des Kündigungsschutzbegehrens zurückzuweisen. Hierzu werden folgende Rechtsbegehren gestellt:*
  - 3.1 *Es sei festzustellen, dass die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen unwirksam / nichtig seien.*
  - 3.2 *Eventualiter: Die Kündigungen vom 31. Mai 2021 per 31. Oktober 2021 bezüglich der Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und der Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien aufzuheben.*
  - 3.3 *Subeventualiter: Das Mietverhältnis betreffend die Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss und die Garage am Birkenweg 1 in 3054 Schüpfen seien um eine Dauer nach richterlichem Ermessen zu erstrecken.*
4. *Die Berufungsbeklagten seien bis zum rechtskräftigen Abschluss des an das Revisionsverfahren anschliessende Verfahren vor dem Regionalgericht Berner Jura-Seeland, allenfalls der Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland, superprovisorisch und ohne Anhörung der Gegenpartei zu den Pflichten aus dem Mietvertrag vom 18.12.2015 zu verurteilen sowie ihnen die Rechte gegenüber dem Berufungskläger aus dem Mietvertrag vom 18.12.2015 zu erteilen.*
5. *Eventualiter: Die Berufungsbeklagten seien bis zum rechtskräftigen Abschluss des an das Revisionsverfahren anschliessende Verfahren vor dem Regionalgericht Berner Jura-Seeland, allenfalls der Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland, zu den Pflichten aus dem Mietvertrag vom 18.12.2015 zu verurteilen sowie ihnen die Rechte gegenüber dem Berufungskläger aus dem Mietvertrag vom 18.12.2015 zu erteilen.*
6. *Den Revisionsbeklagten sei superprovisorisch und ohne Anhörung der Gegenpartei sowie unter Androhung der Folgen nach Art. 343 Abs. 1 lit. a und b ZPO zu verbieten, sämtliche Vorkehrungen zu*

*treffen, welche die Durchführung der Rechtsbegehren nach Ziff. 1/4-5 erschweren oder verhindern wie bspw. Eigengebrauch, Vermietung oder Überlassung an Drittpersonen, Sanierung oder Teilsanierung etc.*

7. *Eventualiter Den Revisionsbeklagten sei unter Androhung der Folgen nach Art. 343 Abs. 1 lit. a und b ZPO zu verbieten, sämtliche Vorkehrungen zu treffen, welche die Durchführung der Rechtsbegehren nach Ziff. 1/4-5 erschweren oder verhindern wie bspw. Eigengebrauch, Vermietung oder Überlassung an Drittpersonen, Sanierung oder Teilsanierung etc.*
8. *Dem Revisionsbeklagten sei im vorliegenden Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege, unter Beiordnung des Unterzeichnenden als amtlicher Anwalt, zu gewähren.*

*- unter Kosten- und Entschädigungsfolge -*

7. Mit Verfügung vom 10.08.2022 wurden die superprovisorisch gestellten Anträge, soweit das Rechtsbegehren 6 betreffend, teilweise gutgeheissen (pag. 42-49).
8. Mit Stellungnahme vom 22.08.2022 beantragten die Beklagten im Verfahren um vorsorgliche Massnahmen, vertreten durch Fürsprecher Hans Bättig, die Abweisung des Gesuchs um Aufschub der Vollstreckbarkeit und die Aufhebung der superprovisorischen Verfügung vom 10.08.2022, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (pag. 58-61).
9. Mit Stellungnahme in den Revisionsverfahren vom 23.08.2022 resp. vom 29.08.2022 beantragten die Beklagten jeweils, dass auf das Gesuch nicht einzutreten sei, eventualiter sei es abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (pag. 74-83, 94-101).
10. Mit Verfügung vom 07.09.2022 wurde dem Kläger das Recht zur unentgeltlichen Rechtspflege erteilt, unter Beiordnung von Fürsprecher Rindlisbacher als amtlicher Anwalt (pag. 112-116).
11. Mit Entscheid im vorsorglichen Massnahmeverfahren vom 14.09.2022 wurden die superprovisorisch angeordneten Massnahmen teilweise aufrechterhalten und das Rechtsbegehren 5 des Revisionsgesuchs abgewiesen (pag. 117-128).

#### **Vereinigung unter der Verfahrensnummer CIV 22 3492**

12. Mit Verfügung vom 29.11.2022 wurden die Verfahren CIV 22 3487 und CIV 22 3492 unter der Verfahrensnummer CIV 22 3492 vereinigt (pag. 137 f.).
13. Die mit Vorladung vom 01.11.2023 für den 27.11.2023 angesetzte Revisionsverhandlung wurde von Amtes wegen abgesetzt (pag. 150 f., 167 f.).
14. Am 04.03.2024 fand die Hauptverhandlung im ordentlichen Revisionsverfahren statt (pag. 184-208). Anlässlich der Parteivorträge hielten die Parteien an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest. Nach Erlass der Beweisverfügung wurden die Parteibefragungen durchgeführt und nach Abweisung der offenen Beweisanträge wurde das Beweisverfahren geschlossen. Anschliessend wurden die zweiten Parteivorträge gehalten. Den Parteien wurde der schriftliche und unbegründete Entscheid in Aussicht gestellt.
15. Mit Entscheid vom 29.05.2024 wurden die Revisionsgesuche gutgeheissen und die Verfahren CIV 21 3836 / 3837 wieder aufgenommen (pag. 216 f.).



16. Mit Eingabe vom 07.06.2024 beantragten die Kläger und mit Eingabe vom 10.06.2024 die Beklagten fristgerecht die Ausfertigung der schriftlichen Begründung des Entscheids vom 29.05.2024 (pag. 221 ff.).

## II. Allgemeines / Formelles

17. Ausgangspunkt des vorliegenden Revisionsverfahrens stellen die vorangehenden Verfahren CIV 21 3836 / 3837 dar. Diese Kündigungsschutzverfahren zwischen den Klägern als Mietern und den Beklagten als Vermietern drehten sich darum, ob die Beklagten zu Recht gestützt auf dringenden Eigenbedarf die Mietverträge der Kläger betreffend die Wohnungen am Birkenweg 1 in Schüpfen kündigten. Im Rahmen dieses Verfahrens schlossen die Parteien an der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 eine Vereinbarung ab, worin die Kläger im Wesentlichen die Rechtmässigkeit der Kündigungen anerkannten. Diese Vereinbarung fechten die Kläger vorliegend an. Nachdem das vorliegende Revisionsverfahren daher eine vor dem hiesigen Gericht abgeschlossene, rechtskräftige Vereinbarung betrifft, ist dieses als letzte mit der Sache befasste Instanz zur Beurteilung der vorliegenden Revisionsgesuche zuständig (vgl. Art. 328 Abs. 1 ZPO).
18. Die Kläger rufen die Revisionsgründe nach Art. 328 Abs. 1 lit. a und c ZPO an (Entdeckung neuer Tatsachen und zivilrechtliche Unwirksamkeit einer Vereinbarung). Angefochten wird die am 11.02.2022 geschlossene gerichtliche Vereinbarung zwischen den Parteien. Eine gerichtliche Vereinbarung kann einzig nach Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO angefochten werden, wonach deren zivilrechtliche Unwirksamkeit geltend zu machen ist (vgl. BGer 4A\_463/2022 vom 03.01.2023 E. 3.1.1; ebenso bereits OGer BE ZK 18 419 vom 22.10.2018 E. 7). Soweit die Kläger daher den Revisionsgrund nach Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO anrufen, ist nicht weiter darauf einzugehen.
19. Das Revisionsverfahren ist in zwei formell unterscheidbare Abschnitte aufgegliedert. Zunächst entscheidet das Revisionsgericht über die Zulässigkeit und Begründetheit der Revision. Bejaht es diese, wird das Revisionsgesuch gutgeheissen und der angefochtene Entscheid mit Wirkung ex tunc aufgehoben (BSK ZPO-HERZOG, 3. Aufl. 2017, Art. 333 N 1). Der Fortgang des Revisionsverfahren nach Erstattung der Stellungnahme durch die beklagte Partei wird gesetzlich nicht geregelt. Es obliegt dem Gericht, das weitere Verfahren festzulegen (vgl. Dike Kommentar ZPO-SCHWANDER, 2. Aufl. 2016, Art. 330 N 15). Nach der Stellungnahme der Gegenpartei kann eine mündliche Verhandlung oder die Abnahme einer Replik und Duplik zugelassen werden (Schulthess Kommentar ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 332 N 4). Da das Revisionsverfahren ein Rechtsmittelverfahren darstellt, ist die in Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für erstinstanzliche Kündigungsschutzverfahren in mietrechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich vorgesehene soziale Untersuchungsmaxime nicht anwendbar (vgl. Dike Kommentar ZPO-BLICKENSTORFER, 2. Aufl. 2016, Vor Art. 308 - 334 N 15 m.w.H.). Dementsprechend untersteht das vorliegende Verfahren dem Verhandlungsgrundsatz und die Parteien konnten sich nur zweimal unbeschränkt äussern.

Im vorliegenden Entscheid wird einzig über die Zulässigkeit und Begründetheit der Revisionsgesuche vom 04./05.08.2022 entschieden. Nach Erstattung der Stellungnahme der Beklagten vom 29.08.2022 wurde eine Hauptverhandlung mit Tatsachen-

vortragen durchgeführt, sodass sich die Parteien zweimal unbeschränkt äussern konnten. Nach Erstattung der Tatsachenvorträge ist die Novenschranke eingetreten.

20. Das Revisionsgesuch ist innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes einzureichen (vgl. Art. 329 Abs. 1 ZPO). Dabei handelt es sich um eine von Amtes wegen zu prüfende Verwirkungsfrist. Die Frist steht während der Gerichtsferien still. Ein Revisionsgrund gilt es entdeckt, wenn sichere Kenntnis der tatbestandlichen Elemente, welche den Revisionsgrund konstituieren, besteht (vgl. BSK ZPO-HERZOG, 3. Aufl. 2017, Art. 329 N 3 f.).

Die vorliegend zu beurteilenden Revisionsgesuche wurden am 04./05.08.2022 eingereicht. Unter Beachtung der Gerichtsferien sowohl im Frühling als auch im Sommer mussten die Kläger zur Fristwahrung daher nach dem 01.04.2022 sichere Kenntnis vom Revisionsgrund erlangt haben. Zu ermitteln ist entsprechend der von ihnen geltend gemachten Unwirksamkeit in Folge absichtlicher Täuschung, wann die Kläger davon Kenntnis erlangten, dass sich die Beklagten definitiv nach Gals umorientiert haben sollen und daher am Birkenweg 1 in Schüpfen kein Eigenbedarf mehr bestanden haben soll.

Gemäss den Klägern erfuhren sie durch die Auskunft des Grundbuchamtes vom 11.05.2022 davon, dass die Beklagten bereits am 29.09.2021 die Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15 in Gals gekauft hätten. Frühestens seit dann habe man Kenntnis davon, dass anlässlich des Abschlusses der Vereinbarung vom 11.02.2022 kein dringender Eigenbedarf am Birkenweg 1 vorgelegen habe (pag. 31 f.).

Die Beklagten gingen in der Stellungnahme vom 29.08.2022 davon aus, dass die Kläger spätestens am «Handwerkertag» am 04.04.2022 aber wahrscheinlich schon früher Kenntnis vom Revisionsgrund gehabt hätten und daher auf das Gesuch aufgrund der verpassten Revisionsfrist nicht einzutreten sei (pag. 75 f.). Anlässlich des Schlussvortrags anerkannten die Beklagten, dass insbesondere die Angaben des Klägers anlässlich der Parteibefragung zur Entdeckung des Revisionsgrundes nachvollziehbar seien und auch sie daher davon ausgehen würden, dass die Revisionsfrist eingehalten sei. Gestützt darauf zogen sie den Antrag auf Nichteintreten zurück (pag. 207). Nachdem die Einhaltung der Revisionsfrist allerdings von Amtes wegen zu prüfen ist, ist trotzdem kurz darauf einzugehen:

Es ist unbestritten, dass der Kläger am «Handwerkertag» vom 04.04.2022 gegenüber der Beklagten äusserte, die in den vorhergehenden Verfahren geschlossene Vereinbarung anfechten zu wollen. Er führte hierzu anlässlich der Parteibefragung aus, dass er Ende März 2022 gesehen habe, dass die Telefonnummer des Unternehmens der Beklagten im Telefonbuch am Sandackerweg 17 in Gals eingetragen gewesen sei. Das habe er nicht verstanden. Am «Handwerkertag» vom 04.04.2022 habe er die Klägerin dann auf diesen Umstand angesprochen, welche bestätigt habe, dass sie nicht mehr im alten Stöckli wohnen würden, sondern in Gals. Auch habe sie angegeben, unter anderem die von den Klägern bewohnten Wohnungen in Low-Budget-Familienwohnungen umbauen zu wollen. Erst anschliessend habe er weitere Nachforschungen vorgenommen und sei dabei auf die Neuenburgstrasse 15 gestossen (pag. 194 Z. 18 ff.). Diese Angaben wurden von den Beklagten als glaubhaft anerkannt und es ist auch kein Grund ersichtlich, daran zu zweifeln. Die Klägerin hat jeweils vom Kläger von diesen Vorgängen erfahren, sodass nicht weiter auf deren Aussagen ein-

zugehen ist (pag. 199 Z. 7 ff.). Die Kläger wussten daher im relevanten Zeitpunkt, dem 01.04.2022, einzig, dass das Unternehmen der Beklagten neu mit einer Adresse in Gals geführt wurde. Davon, dass die Beklagten dort ein neues Grundstück gekauft hatten, wie dieses beschaffen war und wann der Kauf erfolgte sowie davon, dass die Beklagten tatsächlich nach Gals umgezogen waren, wussten sie in diesem Zeitpunkt noch nichts. Die Kläger hatten somit am 01.04.2022 noch keine hinreichende Kenntnis der Voraussetzungen zur Anfechtung der Vereinbarung aufgrund absichtlicher Täuschung. Die relative 90-tägige Frist zur Einreichung des Revisionsgesuchs ist somit durch Einreichung der Gesuche am 04./05.08.2022 ohne Weiteres eingehalten.

Da die angefochtene Vereinbarung im Jahr 2022 geschlossen wurde, ist auch die absolute 10-jährige Verwirkungsfrist klarerweise gewahrt (vgl. Art. 329 Abs. 2 ZPO).

### III. Materielles

21. In der Sache stellt sich die Frage, ob die von den Parteien an der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 geschlossene Vereinbarung unter Einwirkung absichtlicher Täuschung durch die Beklagten zustande kam.
22. Die Kläger liessen in den Revisionsgesuchen vom 04./05.08.2024 zusammengefasst ausführen, dass die Beklagten am 31.05.2021 die von ihnen bewohnten Wohnungen am Birkenweg 1 in Schüpfen per 31.10.2021 gekündigt hätten. Als Grund sei dringender Eigenbedarf angegeben worden. Diese Kündigungen seien zuerst bei der Schlichtungsbehörde und anschliessend am hiesigen Gericht angefochten worden. An der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 hätten die Beklagten geäussert, dass sie unter prekärsten Bedingungen in einem baufälligen «Stöckli» wohnen würden, wobei es nur eine Frage der Zeit sei, dass man dort nicht mehr wohnen könne. Sie seien beide selbständig und würden sowohl für das Immobilienunternehmen der Klägerin als auch die Radionik-Praxis des Beklagten sowie das Homeschooling der Kinder viel Platz brauchen. Sie hätten bereits fünf Jahre nach einer passenden Immobilie gesucht. Sämtliche weiteren Liegenschaften der Beklagten seien für sie nicht geeignet. Sie seien örtlich gebunden und man könne nicht von ihnen erwarten, an einem anderen Ort zu wohnen. Sie hätten Pferde und es sei für die Kinder gut, dass ein Bauernhof daneben sei.

Am 11.05.2022 habe der Kläger erfahren, dass die Beklagten bereits am 29.09.2021 den Kauf einer Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15 in 3238 Gals angemeldet hätten. Es handle sich um eine grosse Wohnung in einem Bauernhof mit Umschwung für die Pferdehaltung. Der Briefkasten sei bereits mit der Anschrift der Beklagten beschriftet, ein Hinweisschild weise auf die zukünftige Nutzung hin, es sei auch bereits ein Trampolin für die Kinder aufgestellt und die Pferde der Beklagten würden dort weiden. Auch hätten sie ihren offiziellen Wohnsitz an dieser Adresse. Seit ca. Dezember 2021 würden die Beklagten zudem eine Wohnung am Sandackerweg 17 in Gals bewohnen.

Die Beklagten hätten an der Verhandlung vom 11.02.2022 daher darüber getäuscht, dass sie über keinen geeigneten Wohn- resp. Arbeitsraum verfügen würden. Entgegen ihrer Angaben hätten die Beklagten bereits vor der Verhandlung vom 11.02.2022 eine in jeder Hinsicht passende Wohnung gefunden. Auch seien sie nicht wie angegeben örtlich gebunden gewesen, da sowohl die Wohnung am Sandackerweg 17 als auch diejenige an der Neuenburgstrasse 15 in Gals rund 30 Minuten von Schüpfen

entfernt seien. Die Beklagten hätten sich bereits vor dem 11.02.2022 endgültig umorientiert, da sie dann bereits in Gals gewohnt hätten. Durch die Behauptung der Beklagten, sie wollten an den Birkenweg 1 in Schüpfen ziehen, hätten sie die Kläger über ihre wahren Absichten getäuscht. Erst am 01.04.2022 hätten die Beklagten ihren Wohnsitz offiziell in Gals umgeändert, wodurch sie ihre Behauptung unterstützt hätten, weiterhin im baufälligen Stöckli zu wohnen. Da sie im Wissen um den bereits vorhandenen Wohnraum falsche Tatsachen behauptet hätten, sei die Täuschung auch absichtlich erfolgt. Sie hätten damit erreichen wollen, dass die Kläger vom dringenden Eigenbedarf überzeugt gewesen seien und sich auf die Vereinbarung eingelassen hätten. Bei den Klägern sei der Irrtum hervorgerufen worden, dass die Beklagten tatsächlich nicht über ausreichenden Wohnraum verfügen würden. Ohne diese Täuschung hätten sie die Vereinbarung vom 11.02.2022 nie unterzeichnet und der Kläger hätte auch seine Wohnung nicht gekündigt (pag. 1-37).

23. Die Beklagten hielten in der Stellungnahme vom 29.08.2022 fest, dass der Eigenbedarf im Zeitpunkt der Kündigung offensichtlich gegeben gewesen sei. Die Beklagten hätten die Liegenschaft Birkenweg 1 im Januar 2020 im Zuge jahrelanger Bemühungen, eine vernünftige Wohngelegenheit zu finden, zuerst besichtigt. Der Kauf sei aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht zustande gekommen. Anschliessend seien sie auf die Liegenschaft in Gals aufmerksam geworden. Allerdings habe sich diese in der Landwirtschaftszone befunden und es sei fraglich gewesen, ob ein Kauf überhaupt möglich sei.

Im August 2020 hätten sich die Beklagten beim Regierungsstatthalteramt Aarberg erkundigt, ob sie die Liegenschaft als Nichtlandwirte erwerben dürften, was im September 2020 bejaht worden sei. Im Januar 2021 sei eine erste Abklärung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung durchgeführt worden, welche ergeben habe, dass eine Sanierung der Liegenschaft denkbar sei. Es sei hingegen noch fraglich gewesen, ob eine Erweiterung des Wohnraumes möglich wäre. Anschliessend hätten die Beklagten erfahren, dass die Liegenschaft am Birkenweg 1 in Schüpfen noch nicht verkauft worden sei und hätten diese erworben. Angesichts der schwierigen Situation mit den Klägern und der prekären Wohnsituation im Stöckli hätten sie sich gezwungen gefühlt, trotzdem die Realisierbarkeit der Liegenschaft in Gals weiterzuverfolgen.

Ende April 2021 hätten sie erfahren, dass eine Vergrösserung der Wohnfläche in Gals im angestrebten Mass möglich sei. Wie sich heute zeige allerdings erst ca. im Sommer 2023. Das Baugesuch sei erst Mitte Juni 2022 nach längerem Hin und Her bewilligt worden. Im April/Mai 2021 sei nicht absehbar gewesen, dass sich der Bezug der Liegenschaft in Gals realisieren lasse. Die Beklagte sei in diesem Zeitpunkt schwanger gewesen und sie hätten jederzeit damit rechnen müssen, aus dem Stöckli ausziehen zu müssen. Man habe den Auszug der Kläger anschliessend mit einer ausserordentlichen Kündigung der Wohnungen am Birkenweg 1 gestützt auf Art. 257f OR beschleunigen wollen, was gescheitert sei.

Der ursprünglich für den November 2021 vorgesehene Verhandlungstermin im Kündigungsverfahren sei auf den 11.02.2022 verschoben worden. Sie seien aufgrund der Dauer von Erstreckungsprozessen davon ausgegangen, dass die Kläger erst gegen Ende 2023 ausziehen müssten. Deshalb hätten sie einen Vorvertrag über den Kauf der Liegenschaft in Gals abgeschlossen. Nachdem die Kläger die Sistierung des inzwischen angehobenen Anfechtungsprozesses beantragt hätten, sei der Kaufvertrag



über die Liegenschaft in Gals sowie ein Vorvertrag über die dazugehörige landwirtschaftliche Parzelle abgeschlossen worden. Nachdem das Exmissionsverfahren mit einem Nichteintretensentscheid geendet habe und sich die Hoffnung zerschlagen habe, bei einem Weiterzug des Entscheides durch die Kläger mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung durch die Rechtsmittelinstanzen rechnen zu können, hätten die Beklagten im Dezember 2021 die von ihnen heute bewohnte Wohnung am Sandackerweg 17 in Gals mit vorgesehenem Mietbeginn im Februar 2022 gemietet, den Kaufvertrag über die landwirtschaftliche Parzelle abgeschlossen und das Baugesuch eingereicht. Es sei nicht damit zu rechnen gewesen, dass anlässlich der Hauptverhandlung eine Vereinbarung hätte erzielt werden können. Es sei in diesem Zeitpunkt noch unklar gewesen, ob die Baubewilligung erteilt würde und ob der Kaufvertrag überhaupt im Grundbuch würde eingetragen werden können. Die Wohnung in Gals sei gemietet worden, da der Beklagte seine Praxis in der Nähe gehabt habe sowie häufige Baustellenbesuche unabdingbar gewesen seien. Im Zeitpunkt der Hauptverhandlung hätten die Beklagten noch an der Leimernstrasse gewohnt. Sie seien erst am 26.03.2022 in Gals eingezogen. Im Zeitpunkt der Kündigungen könne daher von vorgeschobenem Eigenbedarf keine Rede sein. Es werde jedoch bestritten, dass es geboten gewesen sei, im Zeitpunkt der Hauptverhandlung offenzulegen, dass sie über einen Plan B verfügt hätten, welcher zu diesem Zeitpunkt bestenfalls eine realistische Möglichkeit dargestellt habe.

24. Anlässlich des Tatsachenvortrages brachten die Kläger keine für den vorliegenden Entscheid wesentlichen neuen Tatsachen vor (vgl. pag. 185 f.).

Die Beklagten ergänzten im Tatsachenvortrag kurz zusammengefasst, dass aus der Baubewilligung betreffend Gals ersichtlich sei, dass eine Ausnahmegewilligung notwendig gewesen sei, wobei unklar gewesen sei, ob eine solche erteilt werden würde. Man sei davon ausgegangen, dass die Baubewilligung zwei bis drei Jahre dauere und habe deshalb irgendwo unterkommen müssen. Im August 2022 sei an einen Einzug in die Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15 noch nicht zu denken gewesen. Auch heute sei das Haus noch nicht fertig. Wenn man in Gals keine Baubewilligung erhalten hätte, hätte man die Pläne in Schüpfen als Dauerwohnsitz verwirklicht. Im Zeitpunkt der Kündigung, bei der Schlichtung und auch bei der Hauptverhandlung sei der Eigenbedarf klar vorhanden gewesen. Es sei kein Planwechsel erfolgt, sondern man habe gewechselt, weil man gesehen habe, dass es nicht möglich sein werde, den Birkenweg 1 innert einer gewissen Frist für eine gewisse Dauer oder dauerhaft zu nutzen (pag. 186 ff.).

25. Die Ausführungen der Parteien zeigen, dass der Sachverhalt weitgehend unbestritten ist und sich im Wesentlichen nur die Frage von dessen Würdigung stellt.
26. Wie bereits erwähnt, kann eine Partei die Revision verlangen, wenn geltend gemacht wird, dass eine gerichtliche Vereinbarung unwirksam ist. Als Unwirksamkeitsgrund kommt insbesondere absichtliche Täuschung i.S.v. Art. 28 OR in Frage. Hiernach ist ein Vertrag für eine Partei, welche durch absichtliche Täuschung seitens des andern zu dem Vertragsabschlusse verleitet worden ist auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (vgl. Art. 28 Abs. 1 OR).

Die getäuschte Partei muss sämtliche Voraussetzungen des Art. 28 OR beweisen (BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 28 N 26).



27. Ein täuschendes Verhalten besteht in der Vorspiegelung falscher Tatsachen oder im Verschweigen vorhandener Tatsachen. Tatsachen können sowohl äussere als auch innere Umstände sein. Eine Täuschung über künftige Tatsachen ist möglich, soweit diese als vorweggenommenes Faktum dargestellt werden (BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 28 N 3 ff.).

Die Beklagten erwarben am 24.09.2021 – und damit mehr als drei Monate vor der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 – das Bauernhaus an der Neuenburgstrasse 15 in Gals (KAB 10). In diesem Zeitpunkt wussten sie seit dem 26.04.2021 auch, dass die von ihnen gewünschte Vergrösserung der Wohnfläche in der Wohnung des Bauernhauses möglich war (KAB 16). Den dazugehörigen Umschwung erwarben sie am 08.12.2021 und damit auch deutlich vor der Hauptverhandlung (KAB 11). Hervorzuheben ist diesbezüglich insbesondere die Ziffer 3.3 des Kaufvertrages, worin die Beklagten erklären, das Grundstück zur Selbstbewirtschaftung zu übernehmen. Auch bereits im Dezember 2021 (08.12.2021) reichten die Beklagten das Baugesuch betreffend die fragliche Liegenschaft ein (KAB 19) und schlossen den Mietvertrag hinsichtlich der nahe liegenden Wohnung am Sandackerweg 17 in Gals ab (10.12.2021, KAB 12). Gemäss der Baubewilligung vom 14.06.2022 lag im Februar 2022 bereits eine der beiden Ausnahmegewilligungen und ein Grossteil der Fachberichte der involvierten Stellen vor (vgl. KAB 19). Der Stand der getroffenen Anstalten zur Wohnsitznahme in Gals war daher im Zeitpunkt der Hauptverhandlung im Februar 2022 weit fortgeschritten. Der Beklagte hielt anlässlich der Parteibefragung ebenfalls fest, soviel Vorarbeit wie möglich geleistet zu haben (vgl. pag. 204 Z. 44 ff.). Die Beklagten waren Eigentümer sowohl des Wohnhauses als auch des Umschwungs zur Selbstbewirtschaftung und wollten gemäss eigenen Angaben unter anderem für regelmässige Baustellenbesuche nahe an die neu erworbene Liegenschaft ziehen. Sie hatten bereits das entsprechende Baugesuch eingereicht, wobei zwar der genaue Stand des Verfahrens am 11.02.2022 unklar ist, dieses sich jedoch in einem fortgeschrittenen Stadium befunden haben muss und die Beklagten insbesondere die Zusage hatten, dass die für sie notwendige Vergrösserung der Wohnfläche möglich war. Die Beklagten haben damit im Februar 2022 alle möglichen Anstalten getroffen und verfügten auch über entsprechende behördliche Zusagen, um ihren Wohnsitz dauerhaft an die Neuenburgstrasse 15 in Gals zu verlegen.

Anders stellte sich die Situation am Birkenweg 1 in Schüpfen dar. Zwar erwarben die Beklagten diese Liegenschaft zeitlich vor derjenigen in Gals, doch eine ordentliche Kündigung der Wohnungen der Kläger war aufgrund der laufenden Sperrfrist nicht möglich. Die Beklagten gaben denn auch selbst an, damit zu rechnen, dass ein allfälliger Einzug dort nicht vor Ende 2023 erfolgen könne. Dies nachdem sich abzeichnete, dass die diversen Kündigungsversuche betreffend die Kläger nicht zeitnah den gewünschten Erfolg haben würden. Hierzu kann festgehalten werden, dass die verschiedenen Kündigungen innert kurzer Zeit und aus verschiedenen Gründen jeweils Zweifel an der Ernsthaftigkeit der jeweiligen Begründung wecken.

Als der Kläger etwas mehr als eine Woche nach der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 seine Wohnung kündigte, planten die Beklagten nicht ihren eigenen Umzug an den Birkenweg 1, sondern zogen im Anschluss in die bereits angemietete Wohnung in Gals, nahe der bereits gekauften Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15. Über konkret geplante oder bereits begonnene Umbau- resp. Renovationsarbeiten

für die Verlegung des Wohnsitzes durch die Beklagten an den Birkenweg 1 ist weiter, im Gegensatz zur Neuenburgstrasse 15, nichts bekannt. Auch diese nahe an der Hauptverhandlung liegenden Umstände deuten darauf hin, dass die Beklagten nicht mehr ernsthaft beabsichtigten, selbst an den Birkenweg 1 zu ziehen.

Am Handwerkertermin vom 04.04.2022 wurde auch nicht der Ausbau der Liegenschaft am Birkenweg 1 im Sinne der zukünftigen Nutzung durch die Beklagten, sondern für die zukünftige Vermietung an Dritte geplant. So führte die Beklagte selbst aus, dass es dort nicht um sie gegangen sei, sie würden ja nicht zwei Küchen benötigen. Sie hielt zudem fest, sei nie ihr «Endtraum» gewesen, am Birkenweg zu wohnen. Es wäre eine gute Zwischenlösung gewesen. Es sei immer ihr Traum gewesen, alles zu vereinen und die Pferde am gleichen Ort zu haben. Die Liegenschaft in Gals sei für sie wie ein Sechser im Lotto (pag. 201 Z. 31 ff.). Dass die Beklagten nur während einer kurzen Zeit – bis der Bezug in Gals gesichert gewesen wäre – am Birkenweg 1 wohnen wollten, wurde erstmals im vorliegenden Verfahren vorgebracht, was bereits aus diesem Grund Zweifel an der Richtigkeit dieser Angaben aufkommen lässt. Dagegen spricht im Übrigen auch, dass sich die Liegenschaft am Birkenweg 1 gemäss den Angaben der Beklagten unbestrittenermassen in einem äusserst schlechten Zustand befand und befindet. Auch bei dieser Liegenschaft wären somit vor einem auch nur kurzzeitigen Einzug der Beklagten Renovationsarbeiten angefallen. Es erscheint daher wenig nachvollziehbar, dass die Beklagten nur für den Zeitraum, in welchem diejenige Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15 renoviert worden wäre, in die ebenfalls zu renovierende Liegenschaft am Birkenweg 1 einziehen wollten.

Während die Situation in Schüpfen im Februar 2022 festgefahren erschien und die Beklagten dort keinerlei Anstalten zur Wohnsitznahme trafen, haben sie in Gals mit dem Kauf der Grundstücke, dem Mieten der naheliegenden Wohnung und der Einreichung des Baugesuchs alles Notwendige unternommen, um dort sobald als möglich und aufgrund der Käufe wohl auch dauerhaft Wohnsitz zu nehmen. Es zeigt sich das Bild, dass sich die Beklagten in diesem Zeitpunkt definitiv entschieden haben, sich an der Neuenburgstrasse 15 in Gals niederzulassen. Ob die Beklagten gar nie beabsichtigten, am Birkenweg 1 Wohnsitz zu nehmen, kann im Revisionsverfahren offengelassen werden. Es gilt jedoch festzuhalten, dass dies angesichts dessen, dass die Liegenschaft in Gals den Ansprüchen der Beklagten für einen Dauerwohnsitz von Beginn an mehr entsprach, zweifelhaft erscheint. Jedenfalls aber spätestens als sich abzeichnete, dass die Mietverhältnisse mit den Klägern nicht zeitnah gekündet werden konnten, deutet alles darauf hin, dass kein Einzug mehr in Schüpfen vorgesehen war. Ausser den diesbezüglichen Angaben der Beklagten spricht nichts dafür, dass sie im Zeitpunkt der Hauptverhandlung noch beabsichtigten, ihren Wohnsitz an den Birkenweg 1 zu verlegen. Daran ändert sich auch nichts, dass die Beklagten gemäss den Angaben ihrer Umzugshelfer erst Ende März 2022 nach Gals zogen (vgl. KAB 13). Der Plan zum Umzug muss klarerweise bereits zuvor gefasst worden sein, wurde der Mietvertrag doch bereits im Dezember 2021 abgeschlossen.

Anlässlich der Hauptverhandlung erwähnten die Beklagten nichts von der Liegenschaft in Gals und dem – jedenfalls nachträglich – weggefallenen dringenden Eigenbedarf in Schüpfen. Die Angaben, wonach das Büro der Beklagten und die Praxis des Beklagten unter einem Dach vereint werden sollen und die Kinder zuhause unterrichtet werden sollen, bezogen sich offenkundig auf die angeblich zukünftig geplante Nut-

zung des Birkenwegs 1. Im Allgemeinen bekräftigten die Beklagten in diesem Verfahren ihren Willen, die Liegenschaft am Birkenweg 1 selbst nutzen zu wollen. Wie die Kläger zurecht geltend machen, entsprachen überdies insbesondere die Äusserungen der Beklagten, dass sie fünf Jahre gesucht hätten und mit der Liegenschaft am Birkenweg 1 etwas Passendes gefunden hätten und, dass man von ihnen nicht erwarten könne, an einem anderen Ort im Kanton Bern zu wohnen, nicht der Wahrheit. Vielmehr scheinen die Beklagten mit der Liegenschaft an der Neuenburgstrasse 15 etwas Passendes gefunden zu haben und sie waren offensichtlich nicht örtlich gebunden, planten sie doch die Wohnsitznahme an der Neuenburgstrasse 15 und mieteten bereits im Dezember 2021 die Wohnung am Sandackerweg 17 in Gals. Die Beklagten spiegeln den Klägern damit falsche Tatsachen vor.

Der Vollständigkeit halber kann festgehalten werden, dass die Angabe, wonach die anderen Liegenschaften der Beklagten für sie nicht geeignet wären, nicht als täuschend bezeichnet werden kann, waren damit noch klarerweise die geerbten Liegenschaften der Beklagten und nicht diejenige in Gals gemeint.

28. Die Täuschung muss absichtlich erfolgen. Täuschungsabsicht bedeutet, dass der Täuschende weiss, dass er einen Irrtum beim Vertragsgegner hervorruft oder unterhält und dass er diesen so – und sei es auch nur mit Eventualvorsatz – zum Vertragsabschluss verleiten will. Der (Eventual-) Vorsatz muss sich auf die Täuschungshandlung, die Irrtumserregung und die dadurch erfolgende Willensbeeinflussung erstrecken. Geht es um Täuschung durch das Behaupten einer unwahren Tatsache, bedeutet Eventualvorsatz, dass der Täuschende entweder weiss, dass seine Information falsch ist und dabei in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner dadurch in die Irre geleitet wird, oder dass er zwar nicht sicher weiss, dass es sich um eine Falschinformation handelt, jedoch damit rechnet, dass sie falsch sein könnte und auch damit den Irrtum der Gegenpartei in Kauf nimmt (vgl. BGer 4A\_141/2017 vom 04.09.2017 E. 3.1.2.)

Ziel der Beklagten im Kündigungsschutzverfahren war es, das Gericht resp. anlässlich von Vergleichsverhandlungen die Kläger vom dringenden Eigenbedarf in Schüpfen zu überzeugen. Indem sie wider besseres Wissen im Allgemeinen ihren aktuellen Eigenbedarf auch im Zeitpunkt der Hauptverhandlung bekräftigten und im Besonderen angaben, örtlich an Schüpfen gebunden zu sein und mit der Liegenschaft in Schüpfen etwas Passendes gefunden zu haben, nahmen sie zumindest in Kauf, die Kläger von diesen falschen Tatsachen, welche Argumente für eine dringende Eigenbedarfskündigung darstellen, zu überzeugen und sie damit in den Irrtum zu versetzen, es bestehe weiterhin dringender Eigenbedarf in Schüpfen.

29. Durch die Täuschung muss auf Seiten des Getäuschten ein Irrtum hervorgerufen oder aufrechterhalten werden. Dieser wird regelmässig ein Motivirrtum sein, was aber ausreicht (vgl. BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 28 N 12). Die Täuschung muss für die Abgabe der Willenserklärung zudem kausal gewesen sein. Daran fehlt es, wenn der Getäuschte den wahren Sachverhalt erkannt hat oder wenn er die Willenserklärung auch bei dessen Kenntnis abgegeben hätte. Mit dem Nachweis der Täuschungshandlung wird das Vorliegen eines Kausalzusammenhangs vermutet. Dem Täuschenden steht dann der Gegenbeweis offen, dass der Getäuschte den Vertrag auch ohne die Täuschung abgeschlossen hätte (vgl. BGer 4A\_141/2017 vom 04.09.2017 E. 3.1.3). Bei der absichtlichen Täuschung kann ein Willensmangel revisionsweise auch dann geltend gemacht werden, wenn er sich auf einen unwesent-

lichen Punkt bezieht. Ein solch unzulässiges Verhalten soll nämlich in jedem Fall korrigiert werden können (TANNER MARTIN, Das Revisionsverfahren nach Art. 328-333 ZPO, ZZZ 47/2019 S. 191 ff., 208).

Durch die Täuschung der Beklagten wurden die Kläger in den Irrtum versetzt, dass der dringende Eigenbedarf der Beklagten im Zeitpunkt der Hauptverhandlung weiterhin aktuell war resp. sie örtlich an Schüpfen gebunden waren und über keine andere passende Immobilie verfügten. Dass die Kläger aufgrund dieser Täuschung die Vereinbarung vom 11.02.2022 unterzeichneten, in welcher sie die Rechtmässigkeit der Kündigungen (gestützt auf dringenden Eigenbedarf) akzeptierten, wird angesichts der nachgewiesenen Täuschungshandlung vermutet. Die Beklagten setzen dieser Vermutung nichts entgegen. Der Vollständigkeit halber kann festgehalten werden, dass der Kausalzusammenhang zwischen Täuschungshandlung und Irrtum auch ohne die Vermutung gegeben wäre. Es ist unbestritten, dass die Kläger sich gegen die Kündigungen ihrer Wohnungen mit allen Mitteln zur Wehr setzen. Auch die Beklagten rechneten deshalb keinesfalls damit, dass an der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 eine Vereinbarung abgeschlossen werden könnte. Wäre in diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen, dass die Beklagten parallel an einem für ihren Bedarf passenderen Wohnprojekt arbeiteten, ist klarerweise davon auszugehen, dass die Kläger ihre Prozesschancen besser eingeschätzt hätten und daher die Kündigungen nicht vergleichsweise als rechtmässig akzeptiert hätten.

Da sich der Irrtum bei der Täuschungsanfechtung auch auf einen unwesentlichen Punkt beziehen kann, ist dabei irrelevant, ob der im Nachgang zu den Kündigungen nicht mehr bestehende dringende Eigenbedarf der Beklagten tatsächlich zur Folge hätte, dass die Kündigungen nicht zu schützen wären. Diese Frage muss im Revisionsverfahren noch nicht beantwortet werden und wird Gegenstand des wiederaufzunehmenden Kündigungsschutzverfahrens sein.

Demnach sind sämtliche Voraussetzungen der absichtlichen Täuschung erfüllt. Die Kläger akzeptierten die Kündigung ihrer Wohnungen vergleichsweise als gültig, da sie von den Beklagten über ihre Ortsgebundenheit und den Umstand, dass sie bereits über eine passende Wohngelegenheit verfügten resp. über den im Zeitpunkt der Hauptverhandlung weiterhin aktuellen Eigenbedarf in Schüpfen absichtlich getäuscht wurden.

30. Rechtsfolge des Vergleichsabschlusses unter Einfluss absichtlicher Täuschung ist, dass der Vergleich vom 11.02.2022 für die Kläger unverbindlich ist. Die Unverbindlichkeit eines Vergleichsvertrages führt dazu, dass er ex tunc dahinfällt. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Vertrag entfallen (MAURER MATTHIAS, Der Vergleichsvertrag, Zürich - Basel - Genf 2013 [= ZStP 255], S. 220).

Dementsprechend sind die Revisionsgesuche vom 04./05.08.2022 gutzuheissen und die Vereinbarung vom 11.02.2022 für unverbindlich zu erklären.

31. Wird das Revisionsgesuch gutgeheissen, wird das Erkenntnisverfahren in denjenigen Stand zurückversetzt, in welchem es sich vor dem aufgehobenen Entscheid befunden hat. Das Erkenntnisverfahren wird im betreffenden Stand wieder aufgenommen bzw. weitergeführt und es wird schliesslich ein neuer Entscheid gefällt (vgl. BGer 5A\_366/2016 vom 21.11.2016 E. 4).



Die unverbindlich gewordene Vereinbarung schloss die vorangehenden Verfahren CIV 21 3836 / CIV 21 3837 anlässlich der Hauptverhandlung vom 11.02.2022 ab. Infolge Dahinfallens dieser Vereinbarung sind die Verfahren in diesem Stand wieder aufzunehmen und es wird erneut eine Hauptverhandlung anzusetzen sein.

32. Heisst das Gericht das Revisionsgesuch gut und hebt es den rechtskräftigen Endentscheid auf, ohne in diesem Stadium bereits über die seinerzeitige Sache neu zu befinden, so ist dieser Entscheid als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid zu eröffnen (DIKE Kommentar ZPO-SCHWANDER, 2. Aufl. 2016, Art. 332 N 3). Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 332 ZPO). Die Rechtsmittelfrist richtet sich nach derjenigen, welche im zugrundeliegenden Erkenntnisverfahren zur Anwendung kommen würde (vgl. BGer 5A\_366/2016 vom 21.11.2016 E. 6 f.). Die zugrundeliegenden Kündigungsschutzverfahren sehen im Entscheidfall eine 30-tägige Rechtsmittelfrist vor, sodass diese auch für den vorliegenden Entscheid gilt.

#### IV. Kosten

33. Die Gerichtskosten werden von Amtes wegen festgesetzt und verteilt (Art. 105 Abs. 1 ZPO). Bei einem Zwischenentscheid können die bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Prozesskosten verteilt werden (Art. 104 Abs. 2 ZPO).
34. Die Prozesskosten sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Nachdem die Beklagten im vorliegenden Verfahren vollständig unterliegen, sind die nachfolgend festzusetzenden Prozesskosten ihnen zur Bezahlung aufzuerlegen.
35. Für die Beurteilung von Revisionsgesuchen ist grundsätzlich eine Gebühr von CHF 200.00-CHF 3'000.00 vorgesehen (Art. 47 VKD [Dekret betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft, BSG 161.12]). Unter anderem bei besonders umfangreichen Verfahren sowie solchen mit mehreren Beteiligten kann die Höchstgebühr überschritten werden (vgl. Art. 6 Abs. 1 und 2 VKD). Das vorliegende Verfahren weist auf beiden Seiten mehrere Beteiligte auf. Nachdem dies insbesondere auf klägerischer Seite aufgrund einer Vereinigung von Verfahren zustande kam, für welche ansonsten jeweils der volle Gebührenrahmen zur Verfügung stehen würde und die vorliegenden Revisionsgesuche sich als besonders aufwändig darstellten, erscheint eine leichte Überschreitung der für derartige Verfahren vorgesehenen Höchstansätze gerechtfertigt. Die Entscheidgebühr ist demnach auf CHF 3'800.00 festzusetzen.

Die Kosten für die superprovisorische Verfügung vom 10.08.2022 wurden bereits darin auf CHF 400.00 festgesetzt. Für das dazugehörige Verfahren um vorsorgliche Massnahmen sind die Gerichtskosten auf CHF 1'000.00 festzusetzen (Art. 40 Abs. 1 VKD).

Die Gerichtskosten sind mit dem von der Klägerin im Verfahren CIV 22 3487 geleisteten Vorschuss in der Höhe von CHF 1'000.00 zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Beklagten haben der Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit CHF 1'000.00 für vorgeschossene Gerichtskosten zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

Der Fehlbetrag von CHF 4'200.00 ist von den Beklagten mit separater Rechnung einzuverlangen.



36. Die Kläger beantragen weiter eine Parteientschädigung. Fürsprecher Rindlisbacher machte betreffend die Klägerin ein Honorar (inkl. MWST und Auslagen) von CHF 12'135.65 (pag. 211) und für den Kläger von CHF 11'362.75 (pag. 209 f.) geltend. Nachdem die ursprünglich getrennten Verfahren vereinigt wurden, ist nur eine einzige Parteientschädigung für beide klägerischen Parteien zu sprechen. Dem Umstand, dass es sich um zwei verschiedene Verfahren handelte, wird dadurch Rechnung getragen, dass die Parteientschädigung auf der Zusammenrechnung der Streitwerte basiert (vgl. auch Schulthess Kommentar ZPO-STAEHELIN/SCHWEIZER, 3. Aufl. 2018, Art. 71 N 18).
37. Die Parteientschädigung spricht das Gericht auf Antrag nach den Tarifen zu (vgl. Art. 105 Abs. 2 ZPO). Die Parteientschädigung richtet sich gemäss Art. 96 ZPO nach Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes (KAG; BSG 168) und der Verordnung über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811). Die Höhe des Parteikostenersatzes bemisst sich primär nach dem Streitwert, unter Berücksichtigung des gebotenen Zeitaufwandes, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses. Beim vorliegenden Streitwert von rund CHF 95'000.00 (total Monatsmieten CHF 2'666.00 \* 36) liegt der Tarifrahmen zwischen CHF 3'900.00 und 23'700.00 (vgl. Art. 5 Abs. 1 PKV). Eine Reduktion der Gebühr für Rechtsmittelverfahren erfolgt vorliegend nicht, da das vorliegende Verfahren nicht vom gleichen Anwalt geführt wurde, wie die zu revidierenden Kündigungs-schutzverfahren (vgl. Art. 7 Abs. 1 PKV).
38. Das vorliegende Revisionsverfahren kann sowohl was den gebotenen Zeitaufwand als auch die Schwierigkeit des Prozesses angeht als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Zwar war der Sachverhalt schlussendlich weitgehend unbestritten, doch ist dieser vergleichsweise komplex und erstreckt sich über einen längeren Zeitraum. Insbesondere auch in rechtlicher Hinsicht stellten sich mit der Revisionsthematik an sich und der absichtlichen Täuschung nicht alltägliche Fragen. Zudem ging dem Hauptverfahren ein Verfahren um vorsorgliche Massnahmen inkl. superprovisorischer Anträge voraus, welches sich ebenfalls als eher aufwändig darstellte und in welchem sich mit dem Einwirkungsverbot resp. der Widereinsetzung in den Mietvertrag ebenfalls ungewöhnliche Rechtsfragen stellten. Auch die Bedeutung der Sache erscheint eher überdurchschnittlich, was sich insbesondere an den zahlreichen vorangegangenen Kündigungsversuchen- und Verfahren zeigt. Zudem dreht es sich aufgrund des geltend gemachten Eigenbedarfs ausnahmsweise für ein Kündigungsverfahren nicht nur um den Wohnsitz der Mieter, sondern auch der Vermieter. Insgesamt erscheint eine Ausnutzung des Tarifr Rahmens zu 75 % ausmachend CHF 18'750.00 (zzgl. Sockelbetrag) angemessen.
39. Fürsprecher Rindlisbacher macht betreffend den Kläger Auslagen von CHF 514.00 und betreffend die Klägerin von CHF 526.25 geltend. Die Auslagen von total CHF 1'040.25 erscheinen angesichts des Aktenumfangs weit überhöht und werden auch nicht weiter begründet. Es sind daher praxisgemäss Auslagen in der Höhe von 3 % des Honorars, ausmachend CHF 562.50, zu beachten. Fürsprecher Rindlisbacher macht weiter Reisezuschläge von insgesamt CHF 300.00 geltend. Die Reisezeit von der Kanzlei von Fürsprecher Rindlisbacher beträgt mit dem Auto rund 50 Minuten. In Anbetracht des möglichen Verkehrsaufkommens ist von einer totalen Reisezeit von über zwei Stunden auszugehen, was in Anwendung von Art. 10 PKV i.V.m. Ziff. 2 des

Kreisschreibens des Obergerichts des Kantons Bern Nr. 15, Ziff. 2, mit CHF 150.00 zu entschädigen ist.

40. Was die Mehrwertsteuer angeht, ist zu beachten, dass sich der Mehrwertsteuersatz im Jahr 2024 von 7.7 % auf 8.1 % erhöhte. Fürsprecher Rindlisbacher nimmt einzig betreffend die für den Kläger geltend gemachte Parteientschädigung eine diesbezügliche Aufteilung der Aufwände vor. Darin werden Aufwände bis Ende 2023 von CHF 7'476.00 und von CHF 3'063.00 ab 01.01.2024 geltend gemacht, was einem Verhältnis von rund 60 % zu 40 % entspricht. In diesem Verhältnis ist auch die MWST auf dem vorliegend zuzusprechenden Honorar zu verteilen. Demnach sind auf 60 % des Honorars (CHF 11'250.00) 7.7 % MWST, ausmachend CHF 866.25, und auf 40 % des Honorars (CHF 7'500.00) 8.1 % MWST, ausmachend CHF 607.50, MWST hinzuzurechnen.

Gleich ist mit den Auslagen vorzugehen, welche zu rund 80 % vor dem Jahr 2024 und zu rund 20 % ab dem 01.01.2024 geltend gemacht werden. Demnach ist auf 80 % der Auslagen (CHF 450.00) 7.7 % MWST, ausmachend CHF 34.65 und auf 20 % der Auslagen (CHF 112.50) 8.1 % MWST, ausmachend CHF 9.10 geschuldet.

41. Total setzt sich die Parteientschädigung, welche die Beklagten den Klägern zu bezahlen haben daher aus dem Honorar von CHF 18'750.00, Auslagen von CHF 562.50, der Mehrwertsteuer auf diesen Beträgen von CHF 1'517.50 und dem Reisezuschlag von CHF 150.00, total ausmachend rund CHF 20'980.00, zusammen.

Regionalgericht Berner Jura-Seeland  
Zivilabteilung

Die Gerichtspräsidentin:



Bürki

Der Gerichtsschreiber:



Stücker

#### Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung mit Beschwerde beim Obergericht des Kantons Bern, Zivilabteilung, Hochschulstrasse 17, Postfach, 3001 Bern, angefochten werden. Die Frist kann nicht erstreckt werden (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Der Fristenstillstand gemäss Art. 145 ZPO gilt nicht.

Die Beschwerde ist in Papierform in je einem Exemplar für das Gericht und jede Gegenpartei oder elektronisch in einer anerkannten Form einzureichen. Sie ist zu unterzeichnen (Art. 130 und 131 ZPO). Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 321 Abs. 3 ZPO).

Die Beschwerdeschrift hat Anträge und eine Begründung zu enthalten. In der Begründung ist anzugeben, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vorliegt

(Art. 320 ZPO). Neue Anträge in der Sache, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Die Beschwerde hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides nicht. Der Aufschub der Vollstreckung kann beim Obergericht beantragt werden (Art. 325 ZPO).

**Hinweise:**

Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

Eingaben per Fax und E-Mail sind nicht rechtsgültig und haben keine fristwahrende Wirkung. Unter bestimmten Voraussetzungen können Eingaben elektronisch erfolgen. Genauere Angaben hierzu finden Sie auf der Internetseite der Berner Justiz (<https://www.zsg.justice.be.ch/de/start/dienstleistungen/elektronischer-rechtsverkehr.html>).

Bei Eingaben ist jeweils die Dossienummer (CIV 22 3492) anzugeben.