

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF160006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

Beschluss vom 22. Februar 2016

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster vom 19. Januar 2016 (ER160001)

Erwägungen:

1. Mit Eingabe vom 11. Januar 2016 (Poststempel) stellte B._____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) beim Bezirksgericht Uster ein Gesuch um Ausweisung von A._____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) aus der 5 ½ Zimmer-Wohnung am C._____weg ... in D._____ (act. 4/1 i.V.m. act. 4/2/5). Mit Verfügung vom 19. Januar 2016 setzte das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster dem Gesuchsteller eine Frist von 14 Tagen an, um einen Kostenvorschuss von Fr. 960.– zu leisten (act. 4/3 = act. 3). Nach Eingang des Kostenvorschusses (vgl. act. 4/5) lud die Vorinstanz am 8. Februar 2016 die Parteien auf den 23. März 2016 zur Hauptverhandlung vor (act. 4/7). Mit Eingabe vom 11. Februar 2016 (Poststempel) erhob A._____ Beschwerde gegen die Verfügung vom 19. Januar 2016. Sie führte u.a. aus, sie habe die Anfechtung der Kündigung verpasst und möchte dies mit dieser Eingabe nachholen, um eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu erlangen (act. 2 S. 1).

2. a) Art. 319 ZPO bestimmt, was Anfechtungsobjekt einer Beschwerde sein kann. Das sind u.a. prozessleitende Verfügungen in den vom Gesetz bestimmten Fällen (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO) oder wenn durch sie ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Ferner kann auch in Fällen von Rechtsverzögerung Beschwerde erhoben werden (Art. 319 lit. c ZPO). Letzteres steht vorliegend nicht zur Diskussion.

b) Die Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung vom 19. Januar 2016. Gegen prozessleitende Verfügungen ist die Beschwerde innert 10 Tagen zu erheben (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die Verfügung vom 19. Januar 2016 konnte der Beschwerdeführerin nicht per Post zugestellt werden (act. 4/4), weshalb in der Folge das Stadttammannamt Uster damit beauftragt wurde (act. 4/6). Wann die Zustellung erfolgte, ergibt sich nicht aus den Akten. Aufgrund des Zustellungsgesuches vom 1. Februar 2016 an das Stadttammannamt Uster

ist aber davon auszugehen, dass die Beschwerde gegen die Verfügung vom 19. Januar 2016 rechtzeitig erhoben wurde.

3. a) Gegenstand der Beschwerde können nur die in der Verfügung vom 19. Januar 2016 getroffenen Anordnungen sein und zwar nur insoweit, als die Beschwerdeführerin davon betroffen ist. Die Beschwerdeführerin ist durch den dem Beschwerdegegner auferlegten Kostenvorschuss nicht beschwert. Mit ihren Vorbringen macht sie geltend, sie sei mit der Ausweisung nicht einverstanden bzw. verlangt eine Mieterstreckung. Darüber wurde mit der Verfügung vom 19. Januar 2016 nicht entschieden. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, sie habe die Frist zur Anfechtung der Kündigung verpasst und sie wolle eine Erstreckung erlangen, war auch das nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Erstreckung ist im Übrigen innert gleicher Frist wie die Anfechtung zu verlangen. Die Fristversäumnis führt dabei zum Untergang des Rechts auf Erstreckung.

b) Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten. Die Beschwerdeführerin wird Gelegenheit haben, anlässlich der Hauptverhandlung vor Vorinstanz zum Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners Stellung zu nehmen. Ein Mieterstreckungsgesuch müsste – was auch noch anzufügen bleibt – vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen gestellt werden. Bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstandes des Mieters wäre zudem eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen, sofern das Recht, Erstreckung zu verlangen, nicht schon verwirkt ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).
4. Auf die Erhebung von Kosten ist umständehalber zu verzichten. Es ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Umtriebe erwachsen sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2. Umstände halber werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster unter Rücksendung der Akten und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.
5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'834.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am:
22. Februar 2016