

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Beschluss vom 12. April 2023

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

C._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung (Kostenvorschuss)**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 13. März 2023 (ER230015)

Erwägungen:

1.1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) vermietete mit Vertrag vom 25. April 2019 der Stiftung D. _____ eine 4-Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss inkl. Kellerabteil an der E. _____-Strasse 1 in F. _____. Die Stiftung D. _____ vermietete diese Wohnung an die Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) weiter. Die Beschwerdeführer mieteten sodann direkt von der Beschwerdegegnerin am 10. Januar 2020 einen Bastel-/Hobbyraum an der E. _____-Strasse 2 in F. _____. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 27. Oktober 2022 kündigte die Beschwerdegegnerin das Hauptmietverhältnis mit der Stiftung D. _____ betreffend die erwähnte Wohnung per 31. Januar 2023. Ebenfalls kündigte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern am 27. Oktober 2022 das Mietverhältnis betreffend den Bastel-/Hobbyraum per 31. Januar 2023. Gemäss der Beschwerdegegnerin wurde die Kündigung betreffend die Wohnung von der Stiftung D. _____ nicht angefochten. Die Kündigung des Bastel-/Hobbyraums hätten die Beschwerdeführer zwar angefochten, doch bestehe diesbezüglich kein Kündigungsschutz. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin halten sich die Beschwerdeführer daher unberechtigt in den beiden Mietobjekten auf, weshalb die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 6. März 2023 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren gegen die Beschwerdeführer einleitete (act. 6/1). Die Vorinstanz setzte daraufhin mit Verfügung vom 13. März 2023 der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an und teilte den Parteien mit, dass sie mit separater Vorladung zur Verhandlung vorgeladen würden (act. 3 = act. 5 = act. 6/4; nachfolgend zitiert als act. 5).

1.2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin 1 mit Eingabe vom 1. April 2023 (Datum Poststempel) in eigenem Namen und im Namen des Beschwerdeführers 2 Beschwerde bei der Kammer (act. 2). Mit Eingabe vom 2. April 2023 reichte sie sodann eine soweit ersichtlich identische Eingabe ein (act. 7). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 6/1-7). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als offensichtlich unzulässig erweist,

kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin sind mit dem vorliegenden Entscheid lediglich Kopien der Eingaben der Beschwerdeführer zuzustellen.

2.1. Eine Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet unter anderem, dass Rechtsmittelanträge enthalten sein müssen, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Enthält die Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

In ihrer Beschwerde bringen die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass und weshalb die Kündigung der Wohnung nicht rechtskräftig sei (vgl. act. 2). Anträge in Bezug auf die angefochtene Verfügung – also insbesondere zum Kostenvorschuss und zum weiteren Vorgehen der Vorinstanz – sind nicht enthalten und lassen sich auch der Begründung nicht entnehmen (vgl. act. 2). Daher ist auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten.

2.2. Durch die Verpflichtung zur Leistung eines Kostenvorschusses (act. 5 Dispositiv-Ziffer 1) sind die Beschwerdeführer zudem nicht beschwert, hat doch die *Beschwerdegegnerin* den Kostenvorschuss zu leisten. Damit fehlt es in Bezug auf diese Anordnung an einer Rechtsmittelvoraussetzung, was ebenfalls zu einem Nichteintreten führt. Was die Ankündigung der Vorladung zu einer Verhandlung betrifft (act. 5 Dispositiv-Ziffer 2), so ist zunächst fraglich, ob diese Mitteilung überhaupt angefochten werden kann oder sich eine allfällige Beschwerde nicht vielmehr gegen die von der Vorinstanz noch zu erlassende Vorladung richten müsste. Die Frage kann jedoch offen bleiben, da es sich um einen prozessleitenden Entscheid im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO handeln würde, welcher nur dann mit Beschwerde angefochten werden könnte, wenn durch ihn ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohte. Ein solcher wird von den Beschwerdefüh-

ren aber nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Damit fehlte es auch diesbezüglich an einer Zulässigkeitsvoraussetzung, was ebenfalls zu einem Nichteintreten führen würde.

2.3. Hinzuweisen bleibt noch auf Folgendes: Der Beschwerdeführer 2 hat die Beschwerde nicht unterzeichnet. Auf eine Fristansetzung zur Verbesserung im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO kann jedoch beim dargelegten Verfahrensausgang und weil für das vorliegende Verfahren keine Kosten anfallen (vgl. E. 3), verzichtet werden. Ihre Ausführungen zur Kündigung und allfällige weitere Einwendungen gegen das Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin (vgl. act. 2) können die Beschwerdeführer sodann der Vorinstanz anlässlich der von dieser geplanten Verhandlung darlegen.

3. Umständehalber ist auf das Erheben von Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; den Beschwerdeführern nicht aufgrund ihres Unterliegens und der Beschwerdegegnerin nicht mangels Aufwänden im vorliegenden Verfahren. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege der Beschwerdeführer (vgl. act. 2 S. 1) ist bei diesem Ausgang des Verfahrens als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege der Beschwerdeführer wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von Kopien von act. 2 und act. 7, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 10'512.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: