

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss vom 25. März 2025

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 30. Januar 2025 (ER240073)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 4. Dezember 2024 stellte die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dietikon, Einzelgericht im summarischen Verfahren (fortan: Vorinstanz), ein Begehren um Ausweisung des Beschwerdegegners im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 5/1 f.).

1.2. Mit Verfügung vom 9. Dezember 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine Frist von zehn Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 475.– an (act. 5/3). Die Vorinstanz versandte die Verfügung als Gerichtsurkunde an die von der Beschwerdeführerin im Gesuch aufgeführte und vorstehend rubrizierte Adresse, bei der es sich gemäss Handelsregistereintrag (www.zefix.ch, zuletzt besucht am: 24. März 2025) um ihre Domiziladresse handelt. Die Verfügung konnte der Beschwerdeführerin beim ersten Zustellversuch nicht zugestellt werden, woraufhin der Beschwerdeführerin eine Abholungseinladung hinterlegt wurde. Die Beschwerdeführerin holte die Verfügung innert der Abholfrist bis am 23. Dezember 2024 nicht ab, weshalb die Post die Sendung an die Vorinstanz retournierte (act. 5/5).

1.3. Mit Verfügung vom 8. Januar 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine Nachfrist von fünf Tagen zur Leistung des Kostenvorschusses an (act. 5/6). Sie versandte die Verfügung wiederum als Gerichtskunde an die rubrizierte Adresse der Beschwerdeführerin. Erneut konnte die Post die Verfügung der Beschwerdeführerin beim ersten Zustellversuch nicht zustellen und hinterlegte ihr eine Abholungseinladung. Die Beschwerdeführerin holte auch diese Verfügung innert der Abholfrist bis am 21. Januar 2025 nicht ab (act. 5/8).

1.4. Am 30. Januar 2025 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdeführerin mangels Leistung des Kostenvorschusses nicht ein. Die Entscheidungsbüchlein von Fr. 660.– auferlegte sie der Beschwerdeführerin. Parteientschädigungen sprach sie keine zu (act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar] = act. 5/9). Auch diese Verfügung versandte die Vorinstanz als Gerichtsurkunde an die rubrizierte

Adresse der Beschwerdeführerin. Die Verfügung konnte der Beschwerdeführerin am 3. Februar 2025 zugestellt werden (act. 5/10/1).

2.

2.1. Gegen die Nichteintretensverfügung vom 30. Januar 2025 (fortan: angefochtener Entscheid) erhob die Beschwerdeführerin am 4. Februar 2025 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Darin führt sie aus, sie habe die vorinstanzlichen Verfügungen vom 9. Dezember 2024 und vom 8. Januar 2025 nicht erhalten. Sie ersuche um Mitteilung der Sendungsnummern und um Gewährung einer angemessenen Frist, um bei der Post eine Nachforschung in Auftrag geben zu können (act. 2).

2.2. Am 5. Februar 2024 teilte die Kammer den Parteien den Beschwerdeeingang mit (act. 6/1+2). Zugleich wurde die Beschwerdeführerin in einem Begleitschreiben angewiesen, die Sendungsnummern bei der Vorinstanz erhältlich zu machen, weil die erstinstanzlichen Akten (act. 5/1-10) zwar angefordert, aber noch nicht eingetroffen seien. Weiter wurde die Beschwerdeführerin darauf hingewiesen, dass es sich bei der zehntägigen Beschwerdefrist gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO um eine gesetzliche Frist handle, die nicht erstreckt werden könne (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Eine allfällige Ergänzung der Beschwerde müsse daher zwingend innerhalb der Rechtsmittelfrist erfolgen (act. 7).

2.3. Die Beschwerdeführerin liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 322 Abs. 2 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Dem Beschwerdegegner ist mit dem vorliegenden Beschluss ein Doppel der Beschwerde (act. 2) zuzustellen.

3.

3.1. Angefochten ist ein erstinstanzlicher Entscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 4'500.– (= Bruttomietzins für eine Dauer von sechs Monaten; vgl. act. 4 E. 5). Gegen einen solchen Entscheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Rechtsmittelfrist beträgt, da der angefochtene Entscheid im summarischen Verfahren erging (Art. 248 lit. b ZPO), zehn Tage ab Zustellung des Ent-

scheids (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 3. Februar 2025 zugestellt (act. 5/10/1), womit die Rechtsmittelfrist bis am 13. Februar 2025 lief. Die Beschwerdeführerin erhob am 4. Februar 2025 und damit rechtzeitig Beschwerde. Sie ergänzte ihre Beschwerde in der Folge nicht mehr. Inzwischen ist die Beschwerdefrist abgelaufen und eine inhaltliche Ergänzung der Beschwerde ausgeschlossen (vgl. vorstehende E. 2.2). Allfällige weitere Eingaben der Beschwerdeführerin brauchen nicht abgewartet zu werden.

3.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Erforderlich ist ein Antrag in der Sache, d.h. ein Antrag dazu, wie das Obergericht entscheiden soll. Die beschwerdeführende Partei kann sich nicht darauf beschränken, bloss Verfahrensanträge zu stellen. Bei Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien lässt es die Kammer praxisgemäss genügen, wenn sich der Eingabe mit gutem Willen ein Antrag in der Sache herauslesen lässt. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Die beschwerdeführende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Enthält eine Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine hinreichende Begründung, ist auf sie nicht einzutreten (vgl. HUNGERBÜHLER/BUCHER, Dike-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

3.3. Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer Beschwerdeschrift vom 4. Februar 2024 bloss Verfahrensanträge (Bekanntgabe der Sendungsnummer und Erstreckung der Beschwerdefrist; vgl. vorstehende E. 2.2 und 3.1). Wie das Obergericht zu entscheiden habe, führt sie nicht aus. In ihrer Beschwerdebegründung macht sie nur geltend, die Verfügungen vom 9. Dezember 2024 und vom 8. Januar 2025 nicht erhalten zu haben. Mit der vorinstanzlichen Erwägung, sie habe die Verfügung vom 8. Januar 2025 nicht abgeholt, weshalb die Verfügung als am 21. Januar 2025 zugestellt gelte (act. 4 E. 2), setzt sich die Beschwerdeführerin nicht

auseinander. Der Beschwerde fehlt es somit sowohl an einem Antrag in der Sache als auch an einer hinreichenden Begründung. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

4. Der Vollständigkeit halber ist Folgendes zu ergänzen: Aus den erstinstanzlichen Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin beide Verfügungen nicht abgeholt hat. Anhaltspunkte für Fehler beim Versand oder bei der Zustellung der Verfügungen bestehen keine (vgl. vorstehende E. 1.2 f.). Gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO gilt eine eingeschriebene Postsendung, die nicht abgeholt worden ist, am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung rechnen musste (sog. Zustellfiktion). Als gesuchstellende Partei wusste die Beschwerdeführerin, dass sie Partei eines gerichtlichen Verfahrens ist. Sie musste mit der Zustellung von Gerichtsurkunden rechnen und war gehalten, ihre Post abzuholen und die Vorinstanz vorgängig über allfällige Abwesenheiten zu informieren (vgl. BGer 4A_449/2023 vom 2. Mai 2024 E. 4.2.3). Die Verfügungen gelten daher trotz der Rücksendungen als am 23. Dezember 2024 bzw. am 21. Januar 2025 zugestellt. Die angesetzten (Nach-)Fristen zur Leistung des Kostenvorschusses begannen am jeweiligen Folgetag zu laufen und endeten am 3. Januar 2025 bzw. am 27. Januar 2025 (vgl. Art. 142 Abs. 1 und 3 sowie Art. 145 Abs. 2 lit. b ZPO). Die Beschwerdeführerin behauptet nicht, dass sie bis am 27. Januar 2025 einen Kostenvorschuss von Fr. 475.– geleistet hätte. In den erstinstanzlichen Akten ist jedenfalls kein Zahlungseingang verzeichnet. Das Nichteintreten der Vorinstanz ist demnach nicht zu beanstanden. Wäre auf die Beschwerde einzutreten, wäre sie abzuweisen.

5. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV auf Fr. 400.– festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, da dem Beschwerdegegner keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (vgl. vorstehend E. 2.2).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
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 Bezirksgericht Dietikon, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'500.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: