

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG180013-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur
sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

Beschluss und Urteil vom 16. November 2018

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend

landwirtschaftliche Pacht / Erstreckung

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Uster
vom 5. September 2018 (MB180001)

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Zwischen der Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Pächterin) und der Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Verpächterin) besteht ein Pachtverhältnis. Mit Pachtvertrag vom 9. März 1996 wurden die landwirtschaftlichen Grundstücke "1 und 2 C.____, D.____" vom inzwischen verstorbenen E.____ an A.____ (heutige Beschwerdeführerin) und ihren Ehemann F.____ verpachtet (act. 19/1). Darin vereinbarten die Parteien einen Pachtzins von jährlich Fr. 2'000.– für eine Wiesenfläche von 250 Aren. Gemäss übereinstimmenden Angaben der Parteien wurde der Pachtvertrag vom 9. März 1996 nach dem Tod von E.____ indes dahingehend abgeändert, dass nur noch die Pachtparzelle "1 (...) im C.____ D.____" Gegenstand des Pachtvertrages bildet. Aufgrund unterschiedlicher Parteibehauptungen ist indes unklar, wie gross die aktuell tatsächlich verpachtete Landwirtschaftsfläche ist. Während die Pächterin von einer Fläche von 170 Aren ausgeht, umfasst die Pacht gemäss Angaben der Verpächterin rund 140 Aren. Die Pächterin hat im vorinstanzlichen Verfahren angegeben, für die gegenüber dem ursprünglichen Pachtvertrag aus dem Jahr 1996 veränderte Pachtfläche einen jährlichen Bruttopachtzins von 1'330.– zu bezahlen (act. 11). Die Verpächterin hat sich zum Streitwert formell nicht geäussert.

2. Mit Schreiben vom 19. März 2017 kündigte die heutige Verpächterin den Vertrag für die Pachtparzelle 1 (...) im C.____ D.____ auf den 30. April 2020 (act. 4/1). In der Folge erhob die Pächterin am 25. Januar 2018 (Datum Poststempel) beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Uster (nachfolgend: Vorinstanz) eine Klage auf Erstreckung betreffend die Parzelle "... D.____ G.____" (act. 1). Gleichzeitig stellte sie ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 5).

3. Am 15. Mai 2018 führte die Vorinstanz mit den Parteien eine Instruktionsverhandlung durch, anlässlich welcher Vergleichsgespräche, jedoch keine Parteivorträge stattfanden. Anlässlich dieser Verhandlung konnte zwischen den Partei-

en keine Einigung erzielt werden (Prot. VI S. 5). In der Folge wurde der Pächterin mit Verfügung vom 23. Mai 2018 eine Frist angesetzt, um ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse im Zusammenhang mit ihrem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege im Sinne von Art. 119 Abs. 2 ZPO darzulegen und durch entsprechende Urkunden zu belegen (act. 20). Mit Eingabe vom 8. März 2018 reichte die Klägerin einige Unterlagen nach (act. 28 und act. 29/A - F).

4. Mit Verfügung vom 11. Juni 2018 entschied die Vorinstanz über das Gesuch der Pächterin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege; sie wies dieses ab, unter Ansetzung einer Frist für die Pächterin zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'400.– für die mutmasslichen Gerichtskosten (act. 30). Die Verfügung vom 11. Juni 2018 wurde der Pächterin am 15. Juni 2018 zugestellt (act. 31). Da der Kostenvorschuss von der Pächterin innert Frist nicht geleistet wurde, setzte ihr die Vorinstanz mit Verfügung vom 9. Juli 2018 eine 7-tägige Nachfrist an, unter der Androhung, dass bei Säumnis auf die Klage nicht eingetreten werde (act. 32). Diese Verfügung konnte der Pächterin nicht zugestellt werden und wurde durch die Post mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an die Vorinstanz retourniert (act. 33). In der Folge ist die Nachfrist für die Leistung des Kostenvorschusses unbenutzt verstrichen.

5. Mit Verfügung vom 5. September 2018 trat die Vorinstanz schliesslich auf die Klage der Pächterin nicht ein, wobei sie die Entscheidgebühr auf Fr. 700.– festsetzte und der Pächterin auferlegte. Mangels Antrags wurde der Verpächterin keine Parteientschädigung zugesprochen (act. 34 = act. 37 = 40/2, nachfolgend zitiert als act. 37). Die Verfügung vom 5. September 2018 ist der Pächterin am 7. September 2018 zugestellt worden (act. 35).

6. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2018 (Datum Poststempel, act. 38) und mit identischer (Kopie), aber separat verschickter, nicht original unterzeichneter Eingabe vom 7. Oktober 2018 (Datum Poststempel, act. 39) erhebt die Pächterin nun gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 5. September 2018 Berufung bzw. gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 Beschwerde bei der Kammer. Damit stellt sie die folgenden Anträge (act. 38 und act. 39):

- "1. unentgeltliche Rechtsbeistandung vor der Zweitinstanz
 - 2 unentgeltliche Rechtspflege bei der Zweitinstanz
 - 3 Es sei die Verfügung vom 5. September 2018 des Bezirksgerichtes Uster vollumfänglich aufzuheben (oder zurückzuweisen?).
 4. Es sei die Verfügung vom 11. Juni 2018 des Bezirksgerichts Uster komplett aufzuheben, da ich damals mit jener Verfügung total überfordert war und somit meine Interessen nicht wahren konnte.
 5. Ich beantrage die Wiederaufnahme des Prozesses und somit das Eintreten auf meine Klage zur Pächterstreckung am Bezirksgericht Uster mit unentgeltlicher Rechtsbeistandung und unentgeltlicher Rechtspflege."
7. Bereits in ihren Eingaben vom 6. und 7. Oktober 2018 wies die Pächterin darauf hin, dass sie die Beilagen zu ihrer Berufung inkl. Verzeichnis nachsenden werde (act. 38 S. 2 und act. 39 S. 2), was sie schliesslich auch tat: Mit Eingabe vom 7. Oktober 2018 (Datum Poststempel, act. 41) reichte sie diverse Beilagen zur Berufung nach (act. 40/1 - 10).
8. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 - 35). Da sich das Rechtsmittel (bei welchem es sich richtigerweise um eine Beschwerde und nicht um eine Berufung handelt, vgl. dazu nachstehende E. II./1) – wie noch zu zeigen sein wird – sofort als unzulässig erweist, kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet sowie ohne Weiterungen entschieden werden. Das Verfahren ist damit spruchreif.
9. Die Beschwerde gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 bildet Gegenstand des separaten Verfahrens mit der Geschäfts-Nr. PD180014-O.

II.

Zur Berufung bzw. Beschwerde im Einzelnen

1. Gemäss Art. 308 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO ist die Berufung gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert des zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehrens mindestens Fr. 10'000.– beträgt. Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, entspricht der Streitwert grundsätzlich den für die streitige Periode geschuldeten Miet- bzw.

Pachtzinsen, wenn die Erstreckung eines Miet- oder Pachtverhältnisses beantragt wird (vgl. dazu z.B. OGer ZH, NG150015, Beschluss und Urteil vom 18. Februar 2016, E. II.1, m.w.H.).

Die Pächterin hat mit Klage vom 26. Januar 2018 die Erstreckung des Pachtvertrages um 6 Jahre beantragt (act. 2). Ausgehend von der Pächterin behaupteten jährlichen Pachtzins in der Höhe von Fr. 1'330.– und gestützt auf die von beiden Parteien dargelegte Reduktion der ursprünglichen Pachtfläche von 250 Aren auf zurzeit noch 140 - 170 Aren, beträgt der Streitwert vorliegend Fr. 7'980.– (gerechnet: 6 Jahre x Fr. 1'330.–). Damit ist der für eine Berufung erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.– (Art. 308 Abs. 2 ZPO) nicht erreicht und gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 5. September 2018 – entgegen der Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz – als Rechtsmittel einzig die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO gegeben. Gemäss Praxis der Kammer schadet die unrichtige Bezeichnung des Rechtsmittels aber nicht (vgl. z.B. OGer ZH, LY140004, Urteil vom 19. Juni 2014, E. I./2.c). Die Eingabe der Pächterin ist somit als Beschwerde entgegenzunehmen und zu behandeln (Art. 319 ff. ZPO).

2. Die Beschwerde gegen nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide ist bei der Rechtsmittelinstanz grundsätzlich innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Innert dieser Beschwerdefrist müssen auch sämtliche Beilagen zur Beschwerde eingereicht werden. Die Frist beginnt am Tag nach der postalischen Zustellung zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannten Feiertag, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO).

Nachdem die Verfügung der Vorinstanz vom 5. September 2018 der Pächterin am 7. September 2018 zugestellt worden ist (act. 35), hat die Rechtsmittelfrist am 8. September 2018 zu laufen begonnen und endete am 7. Oktober 2018. Da der 7. Oktober 2018 aber auf einen Sonntag fiel, verlängerte sich die Frist bis am darauffolgenden Werktag und ist erst am Montag, 8. Oktober 2018 abgelaufen. Da Eingaben spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder

zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben werden müssen (Art. 143 Abs. 1 ZPO), sind sowohl die als Beschwerde entgegenezunehmenden "Berufungsschriften" vom 6. und 7. Oktober 2018 als auch die mit separater Sendung vom 7. Oktober 2018 nachgereichten Beilagen zur "Berufung" rechtzeitig eingereicht worden.

3. Mit der Beschwerde können eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes sowie unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Beschwerde führenden Partei in der Beschwerdeschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. An die Begründung der Beschwerde eines Laien werden indes keine hohen Anforderungen gestellt. Immerhin muss die Begründung aber so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser unschwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 375). Weil die Beschwerde ein reformatorisches Rechtsmittel ist, muss sie zudem nicht nur begründet werden, sondern auch einen Antrag zur Sache enthalten, aus dem hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei zu entscheiden hat; bei Laien wird kein formeller Antrag verlangt, sondern genügt es, wenn sich ein Antrag zur Sache wenigstens sinngemäss aus der Begründung ergibt. Soweit die Beschwerde führende Partei hinreichende Beanstandungen vorbringt, wendet die Beschwerdeinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und prüft sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt; sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249, E. 1.4.1 m.w.H. sowie ZR 110/2011 Nr. 80).

4. In ihren (identischen) Eingaben vom 6. bzw. 7. Oktober 2018 übt die Pächterin unter Berufung auf die Art. 8 ff. der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) generelle Kritik am vorinstanzlichen Entscheid vom 11. Juni 2018 und erklärt wei-

ter, weshalb sie sich damals gegen diese Verfügung nicht habe wehren können. Sie macht geltend, "in jenem Zeitpunkt" noch über keine Zahlen als getrennt lebende Ehefrau verfügt zu haben, die Steuererklärung 2016 liege ihr nämlich erst seit dem 28. September 2018 vor. Zudem habe die Vorinstanz willkürlich phantasiervolle Hochrechnungen zu ihrem Einkommen betrieben, die offensichtlich unwahr seien und zudem peinliche Fehler enthalten würden. Zudem habe sie einem verunfallten Berufskollegen sieben Tage die Woche in einer Nachbargemeinde als Betriebsshelferin ausgeholfen und sich – so die Pächterin sinngemäss weiter – nach den anstrengenden und langen Tagen abends nicht mehr um die Gerichtsentscheide kümmern können. Anschliessend sei sie wohlverdient mit ihren zwei jüngsten Kindern für einige Tage abwesend gewesen. Ausführungen dazu, weshalb der vorinstanzliche Entscheid vom 5. September 2018 unrichtig sein soll, finden sich in den Eingaben der Pächterin vom 6. und 7. Oktober 2018 hingegen nicht (vgl. zum Ganzen act. 38 S. 2 und act. 39 S. 2).

Gegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens bildet nicht die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018, sondern einzig deren Verfügung vom 5. September 2018 (act. 37), womit auf die Klage der Pächterin zufolge Nichtleistung des eingeforderten Kostenvorschusses nicht eingetreten wurde, unter Auferlegung der Entscheidgebühr von Fr. 700.– zulasten der Pächterin (act. 37). Insofern hätte die Pächterin in ihren Eingaben vom 6. und 7. Oktober 2018 konkret darlegen müssen, weshalb die vorinstanzliche Verfügung vom 5. *September 2018* ihrer Ansicht nach unrichtig ist. Dies hat sie mit keinem Wort getan, weshalb die Eingaben der Pächterin vom 6. und 7. Oktober 2018 den vorstehend aufgezeigten Anforderungen an eine Beschwerdeschrift kaum zu genügen vermögen. Aus dem Rechtsmittelantrag Nr. 5 lässt sich aber immerhin ableiten, dass sich die Pächterin gegen das Nichteintreten der Vorinstanz auf ihre Klage betreffend Pächterstreckung wehren will und die Wiederaufnahme des Verfahrens beantragt. Im Folgenden ist deshalb zu prüfen, ob die Vorinstanz mit Verfügung vom 5. September 2018 (act. 37) zu Recht auf die Klage nicht eingetreten ist.

5. Gemäss Art. 98 ZPO kann das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss für die mutmasslich anfallenden Gerichtskosten verlangen. Von der Frist

zur Leistung eines Kostenvorschusses ist grundsätzlich nur befreit, wem die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wurde, denn diese umfasst unter anderem die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen (vgl. Art. 118 Abs. 1 lit. a ZPO). Das Gericht hat der klagenden Partei eine Frist anzusetzen, um den einverlangten Kostenvorschuss zu leisten. Wird der Vorschuss innert dieser Frist nicht bezahlt, ist der klagenden Partei gestützt auf Art. 101 Abs. 3 ZPO zwingend eine Nachfrist anzusetzen. Wird der Kostenvorschuss auch innert dieser Nachfrist nicht geleistet, so tritt das Gericht auf die Klage oder auf das Gesuch nicht ein (Art. 101 Abs. 1 und 3 ZPO). Das Gericht hat die Parteien auf diese Säumnisfolgen hinzuweisen (Art. 147 Abs. 3 ZPO).

Nachdem die Vorinstanz das Gesuch der Pächterin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege mit Verfügung vom 11. Juni 2018 abgewiesen und ihr mithin keine Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen zugestanden hatte, durfte sie ihr gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von einstweilen Fr. 1'400.– ansetzen (act. 30, Dispositivziffern 1 und 2). Nachdem die Klägerin die ihr dafür angesetzte 14-tägige Frist unbenutzt hatte verstreichen lassen, wies die Vorinstanz die Pächterin mit Verfügung vom 9. Juli 2018 explizit auf die gesetzlich vorgesehene Säumnisfolge des Nichteintretens bei Nichtleistung des Kostenvorschusses hin (vgl. act. 32 E. 2 und Dispositivziffer 1). Zwar konnte die entsprechende Verfügung der Pächterin nicht zugestellt werden, doch ist dieser Umstand von ihr zu verantworten, denn gemäss der in Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO geregelten Zustellfiktion gilt eine Sendung gleichwohl am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch als dem Empfänger zugestellt, sofern der Empfänger der Sendung mit gewisser Wahrscheinlichkeit mit einer Zustellung rechnen musste (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a letzter Satz). Diese Voraussetzung war hier ohne weiteres erfüllt, war es doch die Pächterin, die beim Gericht eine Klage anhängig gemacht hatte, und wusste sie auch bereits aus der Verfügung vom 11. Juni 2018 (act. 30), dass das Gericht von ihr eine Zahlung erwartete. Aus act. 33 ist sodann ersichtlich, dass die Sendung mit der Verfügung der Vorinstanz vom 9. Juli 2018 betreffend Nachfristansetzung auch tatsächlich avisiert und dann für 7 Tage zur Abholung durch die Pächterin auf der Poststelle aufbewahrt worden war. Der Pächterin wäre es damit ohne weiteres möglich gewesen, die Sendung

während der 7-tägigen Abholfrist auch tatsächlich entgegenzunehmen (vgl. dazu LUKAS HUBER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 138 N 60). Daran vermag auch die von der Pächterin nun erwähnte Abwesenheit von einigen Tagen nichts zu ändern (wobei mangels konkreter Ausführungen der Pächterin bereits unklar ist, ob diese Abwesenheit überhaupt in den fraglichen Zeitraum der Aufbewahrungsfrist [12. Juli 2018 bis 18. Juli 2018] gefallen ist), denn eine über ein laufendes Verfahren informierte Partei hat gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben dafür besorgt zu sein, dass eine Zustellung jederzeit trotz Abwesenheit erfolgen kann (vgl. BGer 4A_660/2011, Urteil vom 9. Februar 2012, E. 2.4.1). Da die Verfügung vom 9. Juli 2018 der Pächterin als am 18. Juli 2018 zugestellt gilt, ist die damit angesetzte 7-tägige Nachfrist zur Leistung des Kostenvorschusses unter Berücksichtigung der Gerichtsferien am 22. August 2018 unbenutzt abgelaufen. In Anwendung von Art. 101 Abs. 3 ZPO durfte die Vorinstanz mit Verfügung vom 5. September 2018 auf die Klage der Pächterin deshalb nicht eintreten.

6. Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass die Vorinstanz insoweit korrekt vorgegangen ist und es ist insbesondere auch nicht zu beanstanden, dass sie auf die Klage der Pächterin letztlich mit Verfügung vom 5. September 2018 nicht eingetreten ist. Auf ihre Einwendungen gegen die Verfügung vom 11. Juni 2018 muss nicht eingegangen werden, da diese nicht Gegenstand dieses Rechtsmittelverfahrens ist, wie oben erwähnt wurde.

7. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet.

8. Der Vollständigkeit halber sei sodann erwähnt, dass aus den Eingaben der Pächterin auch keine Umstände ersichtlich sind, welche eine Wiederherstellung der Frist zur Leistung des Kostenvorschusses gestützt auf Art. 148 ZPO zu rechtfertigen vermöchten.

III.

Zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren

1. Die Pächterin hat auch für das Rechtsmittelverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gestellt (vgl. act. 38 und act. 39, Beschwerdeanträge 1 und 2).
2. Wie die vorstehenden Erwägungen (E. II./1 - 7) zeigen, erweist sich die Beschwerde jedoch von vornherein als aussichtslos. Das Gesuch der Pächterin ist bereits deshalb abzuweisen. Damit erübrigt sich die Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege im Sinne von Art. 117 lit. a ZPO für das zweitinstanzliche Verfahren.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Da die Pächterin im Rechtsmittelverfahren vollumfänglich unterliegt, wird sie kostenpflichtig (Art. 106 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 7'980.– (vgl. dazu vorstehende E. II./1.) und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich vorliegend um einen weder zeitaufwendigen noch rechtlich schwierigen Fall handelte, ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 7 lit. b GebV OG auf Fr. 150.– festzusetzen.
2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; der Pächterin nicht aufgrund ihres Unterliegens (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) und der Verpächterin nicht, weil sie in das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht involviert wurde und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Klägerin und Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit dem nachfolgenden Erkenntnis.

Sodann wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Uster vom 5. September 2018 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren wird auf Fr. 150.– festgesetzt und der Klägerin und Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte und Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 38, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Uster, je gegen Empfangsschein.

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

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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 7'980.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

MLaw R. Schneebeili

versandt am:
19. November 2018