

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD180014-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 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 / unentgeltliche Rechtspflege**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Uster  
vom 11. Juni 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 Loch, C. \_\_\_\_\_" vom inzwischen verstorbenen D. \_\_\_\_\_ an A. \_\_\_\_\_ (heutige Beschwerdeführerin) und ihren Ehemann E. \_\_\_\_\_ verpachtet (act. 4/19/1). 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 D. \_\_\_\_\_ indes dahingehend abgeändert, dass nur noch die Pachtparzelle "1 (...) im Loch C. \_\_\_\_\_" 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. 4/11). 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 Loch C. \_\_\_\_\_ auf den 30. April 2020 (act. 4/4/1). 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 "... ... C. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_" (act. 4/1). Gleichzeitig stellte sie ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 4/5).

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. 4/20). Mit Eingabe vom 8. März 2018 reichte die Klägerin einige Unterlagen nach (act. 4/28 und act. 4/29/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. 4/30 = act. 3, nachfolgend zitiert als act. 3). Die Verfügung vom 11. Juni 2018 wurde der Pächterin am 15. Juni 2018 zugestellt (act. 4/31). 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. 4/32). Diese Verfügung konnte der Pächterin nicht zugestellt werden und wurde durch die Post mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an die Vorinstanz retourniert (act. 4/33). Die Nachfrist für die Leistung des Kostenvorschusses ist 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 Parteienschädigung zugesprochen (act. 4/34).

6. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2018 (Datum Poststempel, act. 2) erhebt die Pächterin nun gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 (act. 3) Beschwerde bzw. gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 5. September 2018 Berufung bei der Kammer. Damit stellt sie die folgenden Anträge (act. 2):

- "1. unentgeltliche Rechtsverteidigung 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 ihrer Eingabe vom 6. Oktober 2018 wies die Pächterin darauf hin, dass sie die Beilagen zu ihrer Beschwerde bzw. Berufung inkl. Verzeichnis nachsenden werde (act. 2 S. 2), was sie schliesslich auch tat: Mit Eingabe vom 7. Oktober 2018 (Datum Poststempel, act. 5) reichte sie diverse Beilagen zur Beschwerde bzw. Berufung nach (vgl. act. 6 und act. 40/1-10 im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. NG180013-O).
8. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 4/1-35). Da sich die Beschwerde – wie noch zu zeigen sein wird – sofort als unzulässig erweist, kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin verzichtet sowie ohne Weiterungen entschieden werden. Das Verfahren ist damit spruchreif.
9. Die Berufung gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 5. September 2018 bildet Gegenstand des separaten Verfahrens mit der Geschäfts-Nr. NG180013-O.

## II.

### Zur Beschwerde im Einzelnen

1. Gemäss Art. Art. 321 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 119 Abs. 3 und Art. 121 ZPO beträgt die Frist zum Erheben einer Beschwerde gegen einen die unentgeltliche Rechtspflege ablehnenden Entscheid 10 Tage ab Zustellung des begründeten Entscheids. Die gleiche Frist gilt für eine Beschwerde gegen einen Entscheid über die Leistung von Vorschüssen (Art. 103 ZPO i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die

Vorinstanz hat die Pächterin in der Verfügung vom 11. Juni 2018 korrekt über das Rechtsmittel bzw. die geltende Rechtsmittelfrist orientiert (vgl. act. 3, Dispositivziffer 4).

2. Die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 ist der Pächterin am 15. Juni 2018 zugestellt worden (act. 4/31). Mithin hat die Rechtsmittelfrist am 16. Juni 2018 zu laufen begonnen und ist am 25. Juni 2018 abgelaufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). 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), ist die nun erst mit Eingabe vom 6. Oktober 2018 (Datum Poststempel) erhobene Beschwerde der Pächterin gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 verspätet.

3. Weil es somit an einer Eintretensvoraussetzung (Wahrung der gesetzlichen Rechtsmittelfrist) mangelt, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. Aus den Eingaben der Pächterin sind zudem keine Umstände ersichtlich, die eine Wiederherstellung der Rechtsmittelfrist gestützt auf Art. 148 ZPO zu rechtfertigen vermöchten.

### III.

#### **Zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren**

1. Die Pächterin hat auch für das Rechtsmittelverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gestellt (vgl. act. 2, Beschwerdeanträge 1 und 2).

2. Wie die vorstehenden Erwägungen (E. II./1 - 3) zeigen, erweist sich die Beschwerde 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**

Umstände halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Auch 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. Auf die Beschwerde der Klägerin und Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch der Klägerin und Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Uster, 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 Entscheid über einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw R. Schneebeili

versandt am:  
19. November 2018