

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF150044-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili.

## **Beschluss und Urteil vom 2. September 2015**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. \_\_\_\_\_ und / oder Rechtsanwalt MLaw

X2. \_\_\_\_\_,

betreffend

### **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 29. Mai 2015 (ER150033)

### Erwägungen:

1.

1.1. B.\_\_\_\_\_ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) leitete mit Eingabe vom 5. März 2015 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) ein (act. 1). Mit Verfügung vom 16. März 2015 setzte das Einzelgericht dem Beschwerdeführer Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin an (act. 5). Nachdem der Beschwerdeführer keine Stellungnahme eingereicht hatte, hiess das Einzelgericht mit Urteil vom 29. Mai 2015 das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut, verpflichtete den Beschwerdeführer, die Mieträumlichkeiten an der C.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., ... Zürich, im Einzelnen den Lagerraum unter der Autospritzwerkstatt sowie die zwei Räume im Kellergeschoss, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 = act. 25).

1.2. Sowohl die schriftliche Mitteilung der Verfügung vom 16. März 2015 als auch diejenige des Urteils vom 29. Mai 2015 an den Beschwerdeführer wurden jeweils via das Stadtammannamt Zürich angeordnet (act. 6 und act. 14). In beiden Fällen konnte der Zustellauftrag an den Beschwerdeführer trotz mehrmaligen Zustellversuchen nicht innert der vom Einzelgericht jeweils festgelegten Frist erledigt werden (act. 8 und act. 15). In der Folge publizierte das Einzelgericht die Verfügung vom 16. März 2015 am 8. Mai 2015 und das Urteil vom 29. Mai 2015 am 26. Juni 2015 im Amtsblatt des Kantons Zürich (act. 10 und act. 17).

1.3. Mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 13. Juli 2015 erhob der Beschwerdeführer bei der Kammer Beschwerde gegen das genannte Urteil (act. 26). Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz zur Wiederholung des Verfahrens. Zudem beantragt der Beschwerdeführer in prozessualer Hinsicht, es sei der Beschwerde die auf-

schiebende Wirkung zu erteilen, und stellt ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-23). Mit Präsidialverfügung vom 14. Juli 2015 wurde dem Beschwerdeführer unter Rücksendung der Rechtsmitteleingabe Frist angesetzt, um die Eingabe unterzeichnet wieder einzureichen und eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie Unterlagen zur geltend gemachten Mittellosigkeit einzureichen (act. 28). Innert dieser Frist reichte der Beschwerdeführer die unterzeichnete Rechtsmittelschrift sowie eine Kopie des angefochtenen Entscheides ein (act. 30 und act. 31). Ebenfalls mit Verfügung vom 14. Juli 2015 wurde der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung zuerkannt und der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um sich zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung zu äussern (act. 28). Dem kam die Beschwerdegegnerin fristgemäss nach. Sie verlangte die Entziehung der einstweilen zuerkannten aufschiebenden Wirkung (act. 32). Dieser Antrag wurde mit Beschluss der Kammer vom 31. Juli 2015 abgewiesen (act. 34). Gleichzeitig wurde der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um die Beschwerde zu beantworten. Die Beschwerdeantwort wurde unter dem 13. August 2015 rechtzeitig erstattet (act. 36). Die Beschwerdegegnerin beantragt, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen. Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet, weil sich das Verfahren als spruchreif erweist.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Ausnahmen davon rechtfertigt immerhin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (ZR 100/2001 Nr. 27).

2.2. Der angefochtene Entscheid wurde am 26. Juni 2015 im kantonalen Amtsblatt publiziert (act. 17). Die zehntägige Rechtsmittelfrist begann demnach am darauffolgenden Tag zu laufen, endete am 6. Juli 2015 (Art. 141 Abs. 2 und 142 Abs. 1 ZPO) und wurde mit der am 13. Juli 2015 der Kammer überbrachten Beschwerde vordergründig nicht gewahrt (Art. 143 Abs. 1 ZPO), worauf auch die Beschwerdegegnerin in der Beschwerdeantwort vom 13. August 2015 zutreffend hinweist (act. 36 S. 3). Vorausgesetzt für den Beginn der Rechtsmittelfrist ist jedoch, dass die Publikation des Urteils vom 29. Mai 2015 rechtmässig erfolgte. Gerade das bestreitet der Beschwerdeführer (vgl. nachfolgend E. 3.1). In Anwendung der Lehre und ständigen Rechtsprechung zur sogenannt doppelrelevanten Tatsache ist an dieser Stelle daher auf eine eingehende Klärung zu verzichten, weil die Frage der rechtmässigen Publikation nicht nur im Rahmen der Prüfung der Eintretensvoraussetzungen für die Rechtzeitigkeit des Rechtsmittels von Bedeutung, sondern auch in materieller Hinsicht bedeutsam ist. Von der Rechtmässigkeit der Publikation des Urteils vom 29. Mai 2015 hängt sowohl die Zulässigkeit als auch die Begründetheit der Klage ab. Eine solche zweifach erhebliche oder doppelt relevante Tatsache wird nur in einer Prüfungsstation untersucht. Die betroffene Zulässigkeitsvoraussetzung wird nicht geprüft, sofern sie – wie vorliegend – schlüssig behauptet wurde. Die Klärung der entsprechenden rechtlichen Frage erfolgt im Rahmen der materiellen Beurteilung und es wird ein Sachentscheid gefällt (KUKO ZPO-DOMEJ, 2. Aufl. 2014, Art. 60 N 6 f.; HOFFMANN-NOWOTNY, Doppelrelevante Tatsachen in Zivilprozess und Schiedsverfahren, Zürich/St. Gallen 2010, N 83 ff., N 187 ff. und N 211 ff.; BGE 122 III 249; BGE 137 III 32 E. 2.3, BGer, 4A\_31/2011 vom 11. März 2011, E. 2).

2.3. Im Übrigen wurde die vorliegende Beschwerde schriftlich und mit einem Antrag versehen bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beschwerde ist entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin (act. 36 S. 3 und S. 7 f.) zudem begründet (vgl. nachfolgend E. 3.1). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist demnach auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Der Beschwerdeführer macht mit der Beschwerde zusammengefasst geltend, er habe erst im Zusammenhang mit der Vollstreckung des angefochtenen Ausweisungsentscheides durch die Stadt von diesem erfahren. Er habe vom Ausweisungsverfahren keine Kenntnis gehabt, weil er nie etwas zugestellt bekommen habe. Die Zustellungen der Gerichtsunterlagen an ihn seien nicht korrekt bzw. gar nicht erfolgt. Er habe keine Zustellungsversuche mitbekommen, obwohl er täglich ganztags vor Ort gewesen sei (act. 26).

3.2. Die Beschwerdegegnerin macht demgegenüber im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe sich dafür entschieden, die Verfügung vom 16. März 2015 und das Urteil vom 29. Mai 2015 an den Beschwerdeführer über das Stadtmannamt zuzustellen (act. 36 S. 3 f.). Dieser Entscheid liege im Ermessen des Gerichts. Er sei zulässig und mit Blick auf das frühere Verhalten des Beschwerdeführers angezeigt. Der Beschwerdeführer habe sich in der Vergangenheit konsequent geweigert, eingeschriebene Postsendungen von ihr im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses entgegenzunehmen (act. 36 S. 4 f.). Die Vorinstanz habe mehrmals und jeweils während mehreren Wochen erfolglos versucht, die Zustellung der Verfügung und des Urteils an den Beschwerdeführer durch das Stadtmannamt zu bewirken. Sie musste deshalb davon ausgehen, dass auch alternative Methoden oder ein längeres Zuwarten erfolglos geblieben wären, weshalb die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung rechtmässig gewesen sei und die Zustellungen wirksam erfolgt seien (act. 36 S. 5 f.)

3.3. Das Gericht hat Vorladungen, Verfügungen und Entscheide sowie Eingaben der Gegenpartei den betroffenen Personen zuzustellen (Art. 136 ZPO). Die Zustellung von Vorladungen, Verfügungen und Entscheiden erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Im Kanton Zürich fallen nebst der eingeschriebenen Postsendung insbesondere die Zustellung durch Angehörige des Gerichts, den Gemeindeammann oder die Polizei in Betracht (§ 121 Abs. 1 GOG). Ist die Zustellung unmöglich oder mit ausserordentlichen Umtrieben verbunden, so erfolgt die Zustellung durch Publikation im kantonalen Amtsblatt (Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO)

und § 121 Abs. 2 GOG). Dabei darf in der Regel erst von einer Unmöglichkeit ausgegangen werden, wenn entsprechende Versuche des Gerichts tatsächlich gescheitert sind, beispielsweise wenn der Zustellungsempfänger eine Zustellung vereitelt, indem er weder die eingeschriebene Postsendung abholt, noch zuhause persönlich angetroffen werden kann (KUKO ZPO-WEBER, 2. Aufl. 2014, Art. 141 N 2; LUKAS HUBER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 141 N 16 f.; BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, 2. Aufl. 2013, Art. 141 N 3). Auch die Unzumutbarkeit der ordentlichen Zustellung, also wenn diese mit ausserordentlichen zeitlichen, personellen oder finanziellen Umständen verbunden wäre, muss sich konkret abzeichnen. Immerhin darf sich das Gericht in beiden Fällen auf allgemein- oder gerichtsnotorische Tatsachen stützen. In der Lehre werden als Beispiele Bürgerkriegswirren, eine gänzlich fehlende staatliche Struktur des Landes, die permanente Weigerung eines Regimes, Rechtshilfe zu leisten oder der Umstand, dass Rechtshilfebegehren zwar entgegen genommen, aber in der Folge erst nach Jahren oder gar nicht bearbeitet werden, genannt (KUKO ZPO-WEBER, 2. Aufl. 2014, Art. 141 N 2; ZK ZPO-STAEHELIN, 2. Aufl. 2013, Art. 141 N 2; BK ZPO-FREI, Art. 141 N 12; LUKAS HUBER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 141 N 16 f.; BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, 2. Aufl. 2013, Art. 141 N 3). Daraus erhellt, dass die Wahl der ordentlichen Zustellungsart durchaus im Ermessen des Gerichts liegt. Die Publikation gestützt auf den Auffangtatbestand gemäss Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO darf hingegen als ultima ratio nur zur Anwendung gelangen, wenn die genannten Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

3.4. Die Vorinstanz beschränkte sich im Vorfeld der Publikationen auf die Zustellung der Verfügung und des Urteils an den Beschwerdeführer durch das Stadtammannamt. Diese Zustellungen an den Beschwerdeführer in den Mieträumlichkeiten an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, erwiesen sich zwar als unmöglich, alleine deshalb kann aber nicht darauf geschlossen werden, dass eine ordentliche Zustellung überhaupt unmöglich ist. Daran ändert auch nichts, dass das Stadtammannamt jeweils innerhalb einer gewissen Zeitspanne mehrere (gleichartige) Zustellversuche unternommen hat. Der Gemeindeammann hinterlässt im Gegensatz zur eingeschriebenen Postsendung dem Zustellungsempfänger nach erfolglosem Zustellversuch keinerlei Hinweise auf diesen. Trifft der Gemeindeammann

den Zustellempfänger nicht an, muss davon ausgegangen werden, dass dieser auch keine Kenntnis des Zustellversuches des Gemeindeammannes hat, unabhängig davon, ob der Gemeindeammann letztlich nur einmal oder mehrere Male vor Ort war. Vor diesem Hintergrund kann nicht grundsätzlich angenommen werden, der Zustellempfänger hätte sich bewusst den – wenn auch wiederholten – Zustellungsversuchen durch den Gemeindeammann entzogen und die Zustellung dadurch unmöglich gemacht. Zwar äussert der Beschwerdeführer selber, täglich den ganzen Tag vor Ort gewesen zu sein. Unklar bleibt dabei aber, welche konkrete Zeitspanne "der ganze Tag" umfasst. Da es sich beim "Ort" um ein Atelier handelt (act. 4/2), muss vermutungsweise davon ausgegangen werden, dass er zumindest die Morgen- und Abendstunden nicht dort verbracht hat, zumal der Beschwerdeführer an einer anderen Adresse (c/o D.\_\_\_\_\_, ... [Adresse]) wohnhaft ist (act. 37). Zudem kann den Mitteilungen des Stadtmannamtes Zürich 3 vom 30. April 2015 und 18. Juni 2015 nicht entnommen werden, wie oft, an welchen Tagen und insbesondere zu welcher Morgen-, Tages- und/oder Abendzeit konkrete Zustellversuche stattgefunden haben. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Stadtmann und der Beschwerdeführer tatsächlich verpasst haben.

3.5. Nach dem oben Ausgeführten hätte die Vorinstanz somit vor der Publikation ihrer Entscheide weitere Arten der ordentlichen Zustellung (erfolglos) versuchen müssen, damit die ordentliche Zustellung im Sinne von Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO als unmöglich gilt, es sei denn, die Unmöglichkeit von Zustellungen an den Beschwerdeführer sei allgemein- oder gerichtsnotorisch oder die übrigen ordentlichen Zustellungsarten wären mit konkreten ausserordentlichen Umtrieben verbunden. Für Letzteres bestehen vorliegend keine Hinweise. Im Gegenteil muss zumindest die Vornahme zusätzlicher Zustellversuche mittels eingeschriebener Postsendung gegen Empfangsbestätigung angesichts der Adresse des Beschwerdeführers in der Schweiz (vgl. act. 37) und unter Berücksichtigung des dabei verhältnismässig geringen administrativen, personellen und finanziellen Aufwandes als zumutbar und auch möglich erachtet werden. Alleine die persönlichen Erfahrungen der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit postalischen Zu-

stellungen an den Beschwerdeführer vermögen noch keine allgemeine oder gar gerichtliche Notorietät begründen.

3.5. Aus diesen Gründen erweisen sich sowohl die Publikation der Verfügung vom 16. März 2015 als auch diejenige des Urteils vom 29. Mai 2015 als unzulässig. In der Folge gelten die beiden Entscheide mangels gehöriger Zustellung als nicht mitgeteilt und damit ungültig (BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, 2. Aufl. 2013, Art. 136 N 10). Sie entfalten keine Rechtswirkungen, was von Amtes wegen zu beachten ist (BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, 2. Aufl. 2013, Art. 136 N 10 und N 12 sowie Art. 138 N 26; BGE 116 Ia 215 E. 2, BGE 122 I 97 E. 3, 127 II 32 E. 3g sowie BGE 137 I 273 E. 3.1 mit Verweisen auf weitere jüngere Entscheide). In diesem Fall ist die fehlerhafte Zustellung grundsätzlich zu verbessern, indem die Zustellung zu wiederholen ist. Da dem Beschwerdeführer jedoch bereits die Verfügung vom 16. März 2015 nicht zugestellt worden ist, er deshalb am Verfahren, von welchem er keine Kenntnis erhalten hat, nicht teilnehmen konnte, ist das Urteil vom 29. Mai 2015 mit einem derart schwerwiegenden Verfahrensmangel behaftet, dass es nichtig erscheint (BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, 2. Aufl. 2013, Art. 138 N 26; BGE 129 I 361 E. 2.1 f.; BGer 5P.330/2005 vom 17. November 2005, BGE 137 I 273 E. 3.1 mit Verweisen auf weitere jüngere Entscheide).

3.6. In Gutheissung der Beschwerde ist die Nichtigkeit des Urteils vom 29. Mai 2015 festzustellen. Die Sache ist zur erneuten Zustellung der Verfügung vom 16. März 2015 an den Beschwerdeführer und Wiederholung des weiteren Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Angesichts des nun bestehenden Prozessrechtsverhältnisses kann nach Art. 138 Abs. 3 ZPO verfahren werden.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer verlangt für das Beschwerdeverfahren die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Gemäss Art. 117 ZPO ist einer Partei die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO).

Die gesuchstellende Person hat dabei ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse darzulegen (Art. 119 Abs. 2 ZPO).

4.2. Der Beschwerdeführer reichte weder mit dem Gesuch noch innert der ihm mit Verfügung vom 14. Juli 2015 angesetzten Frist Belege zur geltend gemachten Mittellosigkeit ein, weshalb das Gesuch androhungsgemäss auf Grund der Akten zu entscheiden ist (act. 28). Da den Akten keine Anhaltspunkte für die Bedürftigkeit des Beschwerdeführers entnommen werden können und der Beschwerdeführer auch nach entsprechender Aufforderung keinerlei Belege zu seinen finanziellen Verhältnissen eingereicht hat, ist sein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege mangels Nachweis der Bedürftigkeit beziehungsweise wegen Verletzung der Mitwirkungspflicht abzuweisen.

5.

5.1. Die Prozesskosten setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr im Kanton Zürich berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

5.2. Der Streitwert berechnet sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45, mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007). Praxisgemäss ist dabei insgesamt mit einer Dauer von sechs Monaten zu rechnen. Demnach beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses von Fr. 650.-- (act. 3/3) Fr. 3'900.--.

5.3. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 500.-- festzusetzen. Eine Umtriebsentschädigung (an den Beschwerdeführer) ist nicht festzuset-

zen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO). Die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO) beträgt Fr. 650.-- (§ 2, § 4 Abs. 1, § 9, § 11 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 GebV OG).

5.4. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einer Rückweisungsentscheidung kann die obere Instanz indes die Verteilung der Prozesskosten der Vorinstanz überlassen (Art. 104 Abs. 1 und 4 ZPO). Das bildet die Regel und davon ist nur bei Vorliegen von besonderen Gründen abzuweichen (ZK ZPO-JENNY, 2. Aufl. 2013, Art. 104 N 11). Hier sind keine solchen besonderen Gründe ersichtlich, weshalb die Kostenverteilung für das Beschwerdeverfahren der Vorinstanz zu überlassen ist.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Sodann wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Nichtigkeit des Urteils vom 29. Mai 2015 festgestellt und die Sache zur Wiederholung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt.
3. Die Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 650.-- festgesetzt.
4. Eine Umtriebsentschädigung wird nicht festgesetzt.
5. Die Regelung der Prozesskosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens wird dem neuen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vorbehalten.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdeführer unter Beilage des Doppels von act. 36, und an die Obergerichtskasse sowie – unter Beilage der Akten – an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.
7. 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. 3'900.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:  
3. September 2015