

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr. VB220018-O/U

Mitwirkend: Die Obergerichtsvizepräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos Würgler, Oberrichter lic. iur. Ch. Prinz, Oberrichter lic. iur. A. Huizinga und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

## **Beschluss vom 4. Januar 2023**

in Sachen

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

Beschwerdeführer

gegen

**Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ...,**

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Dezember 2022 (BA220009-L)**

**Erwägungen:**

**I.**

1. Am 1. Dezember 2022 zeigte das Stadtmannamt Zürich ... (fortan: Beschwerdegegner) A.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführer) seine Ausweisung aus der 2,5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links inklusive Kellerabteil an der B.\_\_\_\_\_ -Strasse 1 in ... Zürich auf den 16. Dezember 2022 um 8.00 Uhr an (act. 5/2/2). Dagegen erhob dieser beim Bezirksgericht Zürich mit Eingabe vom 8. Dezember 2022 Beschwerde und beantragte sinngemäss die einstweilige Aussetzung der Ausweisung (act. 5/1). Nachdem der Beschwerdegegner die Ausweisungsanzeige in der Folge wiedererwägungsweise aufgehoben (act. 5/16) und den Ausweisungstermin am 15. Dezember 2022 neu auf den 12. Januar 2023 angesetzt hatte (act. 5/17), erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 16. Dezember 2022 beim Bezirksgericht Zürich erneut eine Aufsichtsbeschwerde, dieses Mal gegen die Ausweisungsanzeige vom 15. Dezember 2022. Wiederum beantragte er sinngemäss, es sei die nun auf den 12. Januar 2023 um 8.00 Uhr geplante Ausweisung zu stoppen (act. 6/1). Mit Beschluss vom 22. Dezember 2022 wies das Bezirksgericht die Beschwerde ab (act. 6/4 = act. 3).
2. Am 27. Dezember 2022 (act. 1) erhob der Beschwerdeführer bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Dezember 2022, Geschäfts-Nr. BA220009-L, innert Frist (act. 6/5/2) Beschwerde und stellte sinngemäss den Antrag, er ersuche um Anordnung eines Ausweisungstopps und um Aufhebung des erwähnten Beschlusses.
3. Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren und zog die Akten Geschäfts-Nrn. BA220009-L (act. 6/1-6), BA220008-L (act. 5/1-21) sowie MO220842-L (act. 7) bei.
4. Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 ZPO stellt die Rechtsmittelinstanz die Auf-

sichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schriftlichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde erweise sich als sofort unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme des Beschwerdegegners verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers ist nachfolgend einzugehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.

5. Auf das vorliegende Verfahren sind die Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (§ 84 GOG). Entsprechend kann mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren hingegen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

## II.

1. Gemäss § 80 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. § 18 Abs. 1 lit. k der Verordnung über die Organisation des Obergerichts (OrgV OG, LS 212.51) übt die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich die Aufsicht über die dem Obergericht unterstellten Gerichte und nach § 80 Abs. 2 GOG die mittelbare Aufsicht über die den Bezirksgerichten unterstellten Behörden aus (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde, welche sich gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. BA220009-L, act. 6) richtet, zuständig.
2. In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer sinngemäss die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1 S. 3). Der Aufsichtsbeschwerde kommt grundsätzlich zwar kein Suspensiveffekt zu (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., § 83 N 19). Wo der vorliegende Endent-

scheid ergeht, erweist sich dieses Ersuchen jedoch als gegenstandslos und ist abzuschreiben.

### III.

1. Das Bezirksgericht erwog zur Begründung des Beschlusses vom 22. Dezember 2022 (act. 3) zusammengefasst das Folgende: Es sei unbestritten, dass sich der Beschwerdeführer im Schlichtungsverfahren Geschäfts-Nr. MO220842-L verpflichtet habe, die oberwähnte Wohnung spätestens per 30. September 2022 zu räumen und den Vermietern ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Der Standpunkt des Beschwerdeführers, er sei von seinem damaligen Rechtsvertreter zu diesem Vergleich genötigt worden, könne im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden. Vielmehr hätte der Beschwerdeführer dies im Rahmen eines Revisionsbegehrens vorbringen müssen. Der gerichtliche Vergleich vom 17. August 2022 sei inzwischen in Rechtskraft erwachsen und vollstreckbar. Auf den gesundheitlichen Zustand des Beschwerdeführers und dessen Unterbringung sei anlässlich des Vollzugs der Ausweisung gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Beschwerde sei als unbegründet abzuweisen.
2. Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seiner Beschwerde (act. 1) im Wesentlichen das Folgende vor: Die Arztatteste von Dr. med. C.\_\_\_\_\_ vom 29. September 2022, von Dr. med. D.\_\_\_\_\_ vom 8. Dezember 2022 und von Dr. med. E.\_\_\_\_\_ vom 21. September 2009 seien vom Bezirksgericht Zürich in seinem Beschluss vom 22. Dezember 2022 überhaupt nicht beachtet worden. Aus diesen ergebe sich, dass er, der Beschwerdeführer, schwer krank und nicht fähig sei, einen Umzug vorzunehmen. Diese Tatsachen seien der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht Zürich seit Monaten bekannt gewesen. Auch habe er in der Beschwerdeschrift vom 16. Dezember 2022 darauf hingewiesen, dass es ihm infolge schwerer Erkrankung nicht möglich sei, demnächst umzuziehen. Zudem habe sich F.\_\_\_\_\_ der Psychiatrischen Universitätsklinik an der G.\_\_\_\_\_ -Strasse 1 in ... Zürich am

22. Dezember 2022 telefonisch an Ersatzrichter lic. iur. ... gewandt und ihm mitgeteilt, dass er, der Beschwerdeführer, schwer krank sei. Er sei bereits seit seiner Kindheit mit verschiedenen schweren psychischen Krankheiten negativ belastet. Angesichts der Kenntnis über seine schwere Erkrankung könne man ihn nicht einfach per 12. Januar 2023 auf die Strasse stellen. Die Erwägung des Bezirksgerichts Zürich, dass sein damaliger Anwalt ihn nicht genötigt habe, sei sodann falsch. Dieser habe von seiner Erkrankung Kenntnis gehabt. Dennoch sei er, der Beschwerdeführer, erpresst und genötigt worden, den Vergleich zu unterzeichnen. Dies, obwohl er kundgetan habe, keinen Vergleich abschliessen zu wollen, und obwohl er angesichts der grossen Hitze an der Verhandlung an der H. \_\_\_\_\_-Strasse 1 in Zürich nicht mehr aufnahmefähig gewesen sei. Es sei ihm angedroht worden, auf ihn Druck auszuüben. Das Bezirksgericht Zürich hätte diesen Umstand in seinem Beschluss vom 22. Dezember 2022 berücksichtigen müssen.

- 3.1. Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag auf Aufhebung des Beschlusses des Bezirksgerichts Zürich vom 22. Dezember 2022 im Wesentlichen mit seiner Erkrankung, welche einen Umzug per 12. Januar 2023 nicht zulasse (act. 1 S. 1 f.).

Verlässt ein Mieter bei Ablauf des Mietvertrages ein Wohnobjekt nicht freiwillig, kann der Vermieter ihn gerichtlich ausweisen lassen, d.h. eine gerichtliche Verpflichtung beantragen, die Sache zu räumen, verbunden mit einer Vollstreckungsanweisung an das Gemeinde- bzw. Stadttammannamt für den Fall des nicht freiwilligen Verlassens des Wohnobjekts. Aus den beigezogenen Akten ergibt sich, dass sich die Parteien im Rahmen des Verfahrens Geschäfts-Nr. MO220842-L vergleichsweise auf eine ordnungsgemässe Übergabe der massgeblichen Wohnung spätestens per 30. September 2022 einigten. Dementsprechend hielt das Bezirksgericht im Beschluss vom 17. August 2022 (Geschäfts-Nr. MO220842-L) in Dispositiv-Ziffer 2 die entsprechende Räumung und ordnungsgemässe Übergabe des massgeblichen Wohnobjekts bis zum 30. September 2022 fest und wies den Beschwerdeführer in Dispositiv-Ziffer 3 an, die Verpflichtung des Beschwerdeführers

gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des Beschlusses auf erstes Verlangen der Kläger zu vollstrecken (act. 5/14a) S. 5). Gestützt auf den erwähnten Beschluss erliess der Beschwerdegegner am 15. Dezember 2022 die Ausweisungsanzeige (SGK Nr. 1977/22) und zeigte dem Beschwerdeführer an, dass er die Wohnung an der B.\_\_\_\_-Strasse 1 in Zürich per 12. Januar 2023 um 08.00 Uhr zu verlassen habe (act. 2/10). Bereits im der Ausweisung vorausgehenden Schlichtungsverfahren Geschäfts-Nr. MO220842-L war den Parteien und dem Gericht offenbar bekannt, dass der Beschwerdeführer gesundheitliche Probleme aufwies (act. 1 S. 2). Es ist möglich, dass dieser Umstand in den Vergleich einfluss, zumal er denn auch einen Grund zur Erstreckung eines Mietverhältnisses darstellt (Art. 272 Abs. 2 lit. c OR, BSK OR I-Weber, Art. 272 N 9). Im Rahmen der vorliegenden Ausweisung kann die Erkrankung des Beschwerdeführers hingegen nicht mehr berücksichtigt werden. Das Ausweisungsverfahren als Vollstreckungsverfahren ist insoweit an keine mit der Person des Beschwerdeführers verbundenen Bedingungen geknüpft, als sich solche weder aus dem aussergerichtlichen Vergleich noch aus dem Beschluss vom 17. August 2022, Geschäfts-Nr. MO220842-L, ergeben. Eine erneute Verzögerung der Ausweisung würde sich zulasten des Vermieters auswirken, wofür es keine Rechtfertigung bzw. keine gesetzliche Grundlage gibt. Die Erkrankung des Beschwerdeführers steht der Durchführung der Exmission demnach nicht entgegen. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, er dürfe angesichts seiner Erkrankung nicht einfach per 12. Januar 2023 auf die Strasse gestellt werden (act. 1 S. 2), so ist festzuhalten, dass sein Auszug im Rahmen des erwähnten Vergleichs bereits auf spätestens den 30. September 2022 terminiert wurde (Verfahren Geschäfts-Nr. MO220842-L). Dass er die Wohnung an der B.\_\_\_\_-Strasse 1 in ... Zürich verlassen muss, ist ihm demnach seit mehreren Monaten bekannt. Angesichts dessen, dass das Sozialamt mit dem Beschwerdeführer in dieser Sache in Kontakt steht sowie auch die Alterspsychiatrie und die Stadtärztlichen Dienste über die Angelegenheit orientiert sind (act. 5/11/1), ist nicht davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer am 12. Januar 2023 ohne Bleibe sein wird. Gemäss seinen eigenen Angaben konnte er per

13. Dezember 2022 für rund vier Wochen in die Klinik für Alterspsychiatrie an der G.\_\_\_\_-Strasse 1 in ... Zürich eintreten (act. 5/5). Der Beschwerdeführer könnte sich darum bemühen, einstweilen dort zu bleiben.
- 3.2. Der Beschwerdeführer beanstandet ferner, dass das Bezirksgericht Zürich seine Vorbringen betreffend die Nötigung seines damaligen Anwalts im Rahmen der Entscheidfindung ausser Acht gelassen habe (act. 1 S. 3). Dem kann nicht gefolgt werden. Das Bezirksgericht erwog dazu in Erwägung 4 seines Beschlusses vom 22. Dezember 2022, eine allfällige Nötigung des damaligen Rechtsvertreters könne im aufsichtsrechtlichen Beschwerdeverfahren nicht überprüft werden. Dieser Einwand hätte der Beschwerdeführer im Rahmen eines Revisionsverfahrens gegen den Entscheid der Schlichtungsbehörde vorbringen müssen. Festgehalten werden könne, dass die Mitteilung des Rechtsanwalts, dass er sein Mandat niederlegen werde, keine Nötigung darstelle (act. 3 E. 4). Der Auffassung des Bezirksgerichts betreffend den Rechtsmittelweg ist zuzustimmen. Richtigerweise wies es darauf hin, dass der Einwand der Nötigung im Rahmen eines Rechtsmittel- bzw. Revisionsverfahrens gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 17. August 2022, Geschäfts-Nr. MO220842-L, hätte erhoben werden müssen. Dass der Beschwerdeführer ein solches eingeleitet hätte, macht er selbst nicht geltend. Im vorliegenden aufsichtsrechtlichen Beschwerdeverfahren kann der Einwand der Nötigung hingegen nicht mehr berücksichtigt werden. In diesem ist auf den erwähnten Beschluss vom 17. August 2022, welcher inzwischen in Rechtskraft erwachsen und vollstreckbar ist (act. 5/11/2), abzustellen.
4. Abschliessend ist damit festzuhalten, dass die Argumente des Beschwerdeführers in seiner Beschwerdeschrift vom 27. Dezember 2022 nicht zu überzeugen vermögen bzw. in der Sache unbegründet sind, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

#### IV.

- 1.1. Der Gesuchsteller ersucht für das vorliegende Verfahren sinngemäss um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 1 S. 3 unten). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie einerseits nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (sog. "Mittellosigkeit" oder "Bedürftigkeit") und andererseits ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO i.V.m. § 83 Abs. 3 GOG). Als aussichtslos sind dabei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Prozessbegehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (BGE 138 III 217 E. 2.2.4).
- 1.2. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, war die Aufsichtsbeschwerde von Anfang an aussichtslos. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist daher abzuweisen. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 500.- festzulegen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG). Entschädigungen sind keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, Zürich 2017, § 84 N 1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 5A\_961/2014 vom 19. Januar 2015).

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

1. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.



2. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
3. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
4. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
5. Die Kosten des Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
6. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
  - den Beschwerdeführer,
  - den Beschwerdegegner, unter Beilage einer Kopie von act. 1,
  - das Bezirksgericht Zürich als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Beilage einer Kopie von act. 1 sowie unter Rücksendung der beigezogenen Akten Geschäfts-Nrn. MO220842-L, BA220008-L sowie BA220009-L (act. 5-7).

Zürich, 4. Januar 2023

Obergericht des Kantons Zürich  
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: