

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VB240012-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Vizepräsident lic. iur. Ch. Prinz, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter lic. iur. A. Wenker sowie die Gerichtsschreiberin MLaw C. Honegger

Beschluss vom 29. August 2024

in Sachen

A. _____ [Verein],

Beschwerdeführer

gegen

1. **Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Uster,**

2. **B. _____,**

Beschwerdegegner

betreffend **Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Uster vom 10. Juli 2024 (BA240002-I)**

Erwägungen:

I.

1. Mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 29. Juni 2024 (act. 5/1) erhob der A._____ [Verein] (fortan: Beschwerdeführer) beim Bezirksgericht Uster eine Aufsichtsbeschwerde gegen die Paritätische Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirkes Uster (fortan: Beschwerdegegnerin 1). Darin beantragte er die Annullierung der Schlichtungsverhandlung, die Anweisung an die Polizei, das per 30. April 2024 ausgesprochene Hausverbot zu vollstrecken, und die Kostenaufgabe auf B._____ (fortan: Beschwerdegegner 2) (act. 5/1). Er führte zur Begründung zusammengefasst aus, dass er nur einen Beherbergungsbetrieb betreibe und deshalb mit den Gästen lediglich Beherbergungsverträge und keine Mietverträge abgeschlossen würden. Obwohl die Schlichtungsstelle wisse, dass sie nicht zuständig sei, habe sie aber zur Schlichtung vorgeladen.
2. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Uster vom 10. Juli 2024 (act. 3) wurde die Beschwerde des Beschwerdeführers abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Zur Begründung hielt das Bezirksgericht Uster im Wesentlichen fest, dass die Vorbringen des Beschwerdeführers gegen die eigentliche Prozessleitung zielten, was nicht mit einer Aufsichtsbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde beanstandet werden könne, sondern vielmehr durch die rechtsprechende Gewalt zu beurteilen sei. Der Beschwerdeführer mache im Übrigen keine (eigentlichen) Verletzungen irgendwelcher Amtspflichten der Beschwerdegegnerin 1 geltend.
3. Mit Eingabe vom 16. Juli 2024, hierorts eingegangen am 22. Juli 2024 (act. 1), erhob der Beschwerdeführer gegen das Urteil vom 10. Juli 2024 fristgerecht Beschwerde und stellte die folgenden Anträge (act. 1):
 - "1) Das Urteil sei vollumfänglich aufzuheben.
 - 2) Die Schlichtungsstelle sei anzuweisen, dass kein Schlichtungsverfahren, dass kein Mietrecht zur Anwendung kommt.
 - 3) Allfällige Kosten sind auf Staatskosten zu nehmen resp. dem primären Verursacher B._____ aufzuerlegen."

4. Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren und zog die Akten des Bezirksgerichts Uster Geschäfts-Nr. BA240002-I (act. 5/1–5) bei.
5. Nach § 83 Abs. 2 des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde 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 der Beschwerdegegner verzichtet werden (vgl. zum Ganzen HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG, 2. Aufl., 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.
6. 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 (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG, 2. Aufl., 2017, § 80 N 1 und § 84 N 1). Die Verwaltungskommission ist daher zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde, welche sich gegen das Urteil des Bezirksge-

richts Uster vom 10. Juli 2024 (Geschäfts-Nr. BA240002-I, act. 3) richtet, zuständig.

2. Betreffend die Unterscheidung zwischen administrativer und sachlicher Beschwerde kann grundsätzlich auf die zutreffenden Ausführungen in E. 3.2 des vorinstanzlichen Urteils (act. 3) verwiesen werden. Ergänzend ist jedoch betreffend die sachliche Aufsichtsbeschwerde Folgendes festzuhalten: Steht kein Rechtsmittel zur Verfügung und ist auf die sachliche Aufsichtsbeschwerde somit einzutreten, prüft die Aufsichtsbehörde nicht die materielle Richtigkeit des angefochtenen Entscheides, sondern einzig die Frage, ob sich die Auffassung der Vorinstanz als offensichtlich haltlos oder mutwillig erweist bzw. ob sie qualifiziert falsch ist (Urteile des Obergerichts des Kantons Zürich vom 24. November 2014, Geschäfts-Nr. VB140014, E. III.1.1, sowie vom 17. August 2022, Geschäfts-Nr. VB220003, E. 3.1; HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG, 2. Aufl., 2017, § 82 N 30). Die Aufsichtsbehörde nimmt damit nicht eine rechtsmittelartige materielle Prüfung des Entscheides vor, sondern schreitet nur dann ein, wenn sich der angefochtene Entscheid geradezu als Amtspflichtverletzung erweist, vergleichbar mit einem sonstigen Verhalten eines Richters, welches die Aufsichtsbehörde im Falle einer administrativen Beschwerde diesem gegenüber zur Vornahme aufsichtsrechtlicher Massnahmen veranlassen würde (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 17. August 2022, Geschäfts-Nr. VB220003, E. 3.1; HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG, 2. Aufl., 2017, § 82 N 11, 22 und 29).
3. Der Beschwerdeführer rügt die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung durch die Beschwerdegegnerin 1, da er der Auffassung ist, dass diese nicht für das vorliegende Verfahren zuständig sei, da es sich beim mit dem Beschwerdegegner 2 abgeschlossenen Vertrag nicht um einen Miet- sondern um einen Beherbergungsvertrag handle. Mit der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung habe die Beschwerdegegnerin 1 dem Beschwerdegegner 2 die Möglichkeit geboten, "seine Hausbesetzung zu legalisieren", weshalb eine "Begünstigung" und damit ein Amtsmissbrauch vorliege. Die Einleitung der Schlich-

tung sei mutwillig und da der Hauptmietvertrag beendet sei, sei auch keine Schlichtung möglich.

4. Die vorliegende Aufsichtsbeschwerde richtet sich somit gegen die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung, weshalb die Beschwerde sachlicher Natur ist. Bei einer Vorladung handelt es sich um eine prozessleitende Verfügung (Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 9. Februar 2021, Geschäfts-Nr. RU21004, E. 2.1). Die Beschwerde gegen eine Vorladung ist im Gesetz nicht ausdrücklich vorgesehen. Die Beschwerde ist daher nur zulässig, wenn dem Beschwerdeführer infolge des angefochtenen prozessleitenden Entscheides ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (vgl. Ar. 319 lit. b ZPO). Da mit der Vorladung im gegenwärtigen Stadium des Verfahrens noch nicht unmittelbar in die Rechte des Beschwerdeführers eingegriffen wird, ist er im jetzigen Verfahrensstadium noch nicht beschwert, es fehlt mithin am nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil. Da eine zivilprozessuale Beschwerde somit (noch) nicht zulässig ist, ist eine Aufsichtsbeschwerde im jetzigen Zeitpunkt – entgegen der Ausführungen der Vorinstanz – grundsätzlich noch möglich (vgl. auch Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 17. August 2022, Geschäfts-Nr. VB220003, E. 3.1), weshalb auf die Aufsichtsbeschwerde einzutreten ist.
5. Im vorliegenden Verfahren kann nach dem eingangs Ausgeführten (vgl. E. II.3) jedoch nicht geprüft werden, ob die Vorladung inhaltlich rechtens ist, da die materielle Richtigkeit der angefochtenen Verfügung nicht überprüft werden kann. Vielmehr ist vorliegend einzig zu klären, ob die Beschwerdegegnerin 1 mit ihrem Vorgehen eine aufsichtsrechtlich relevante Pflichtverletzung begangen hat, sich mithin die Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 als offensichtlich haltlos oder mutwillig erweist bzw. qualifiziert falsch ist.
6. Wie die Vorinstanz korrekt festhält (act. 3, E. 3.3), ist vorliegend nicht ausgeschlossen, dass es sich um eine mietrechtliche Streitigkeit handeln könnte: So werden im "Beherbergungsvertrag" (act. 5/2/1) insbesondere Begrifflichkeiten wie "Mietsache", "Mietzeit", "Mietbeginn", "Mietzins" und "Mietverhältnis" verwendet und darüber hinaus wurde der Vertrag auf unbestimmte Zeit

abgeschlossen. Damit scheint aber auch die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde in Mietsachen jedenfalls nicht ausgeschlossen.

7. Damit ist die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung weder offensichtlich haltlos noch mutwillig oder qualifiziert falsch, weshalb die Aufsichtsbeschwerde abzuweisen ist.

III.

1. Die Gerichtsgebühr für die Aufsichtsbeschwerde ist auf Fr. 500.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 der Gebührenverordnung des Obergerichts [GebV OG, LS 211.11]). Entschädigungen sind entsprechend dem Verfahrensausgang keine zu entrichten.
2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössisches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (Urteile des Bundesgerichts 4A_448/2015 vom 14. September 2015 sowie 5A_961/2014 vom 19. Januar 2015; HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG, 2. Aufl., 2017, § 84 N 1).

Es wird beschlossen:

1. Die Aufsichtsbeschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine entrichtet.
5. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - den Beschwerdeführer,

- die Beschwerdegegner, je unter Beilage einer Kopie von act. 1, sowie
- das Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde, unter Beilage einer Kopie von act. 1 und unter Rücksendung der Akten Geschäfts-Nr. BA240002-I (act. 5/1–5).

Zürich, 29. August 2024

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Honegger

versandt am: