

Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



Geschäfts-Nr. VV190014-O/U

Mitwirkend: Der Obergerichtspräsident lic. iur. M. Burger, Vizepräsident lic. iur. M. Langmeier, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Oberrichterin lic. iur. F. Schorta und Oberrichter lic. iur. C. Prinz sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Heuberger Golta

Beschluss vom 27. Mai 2019

in Sachen

A. _____,

Mieter

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Vermieter

1, 2 vertreten durch D. _____

betreffend **Umteilung Prozess Nr. MM190028-... der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts D. _____ in Sachen A. _____ gegen B. _____ und C. _____ betreffend Kündigungsschutz/Erstreckung**

Erwägungen:

1. Prozessverlauf

1.1. Mit Eingabe vom 3. April 2019 an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts D._____ (act. 2/1) focht der Mieter die Kündigung der Vermieter vom 7. März 2019 über die 3-Zimmer-Wohnung an der E._____ -Strasse ... in F._____ als ungültig und missbräuchlich an und verlangte eventualiter eine Er-streckung des Mietverhältnisses (act. 2/2/5).

1.2. Mit Verfügung vom 23. April 2019 überwies die Vorsitzende der Schlich-tungsbehörde die Akten der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kan-tons Zürich mit dem Ersuchen, den Prozess einer anderen Schlichtungsbehörde des Kantons Zürich zuzuweisen (act. 1). Zur Begründung brachte sie vor, dass die Vertreterin der Vermieter, die vorliegend die Kündigung ausgesprochen habe, als Schlichterin der Schlichtungsbehörde D._____ amte. Im Zuge der Kündigung sei es zu Streitigkeiten gekommen; der Mieter werfe der Vertreterin der Vermieter – mithin also einer Schlichterin der angerufenen Behörde – gar strafbares Verhal-ten vor (act. 1 S. 2).

1.3. Mit Verfügung vom 7. Mai 2019 wurden die Parteien sowie die Vertreterin der Vermieter persönlich zu einer allfälligen Stellungnahme eingeladen, unter An-nahme des Verzichts im Unterlassungsfall (act. 3). Innert Frist hat sich niemand vernehmen lassen.

2. Prozessuales

Zuständig zur Behandlung des vorliegenden Gesuchs um Umteilung ist die Ver-waltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich als mittelbare Auf-sichtsbehörde (§ 80 Abs. 2 GOG; bestätigt durch den Beschluss der Rekurskom-mission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. April 2013, KD130001).

3. Materielles

3.1. Kann ein Gericht infolge Ausstands nicht mehr durch den Beizug von Ersatzmitgliedern besetzt werden oder ist der Beizug von solchen nicht angebracht, so überweist die Aufsichtsbehörde die Streitsache einem anderen Gericht gleicher sachlicher und funktionaler Zuständigkeit (§ 117 GOG).

3.2. Beim Bezirksgericht D._____ handelt es sich um ein mittelgrosses Landgericht. Als Vorsitzende der Schlichtungsbehörde in Mietsachen amten dort nebst der Leitenden Gerichtsschreiberin und dem Leitenden Gerichtsschreiber bzw. deren Stellvertreterin Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber des Bezirksgerichts (vgl. § 64 Abs. 1 lit. a GOG). Ihnen stehen Schlichterinnen und Schlichter zur Seite. Zwischen den Mitgliedern bzw. Mitarbeitenden des Bezirksgerichts und der Schlichtungsbehörde sowie den Schlichterinnen und Schlichtern besteht in der Regel ein kollegiales, wenn nicht sogar freundschaftliches Verhältnis. Es ist daher nicht angebracht, die Vorsitzenden und die weiteren Beisitzenden ein Verfahren behandeln zu lassen, dem die Kündigung durch eine Kollegin zugrunde liegt, zumal der Mieter dieser im Vorfeld der Kündigung strafbares Verhalten vorwarf (vgl. act. 2/2/1: "... Jetzt zu Ihren falschen Anschuldigungen: Morddrohungen? Geht's noch? Sie wissen, was Sie hier schreiben, ist strafbar. Haben Sie Beweise, haben Sie mit mir geredet? Nein – Sie ernennen sich hier zum selbsternannten Sheriff und Richter..."). Gegen aussen könnte dadurch der Eindruck erweckt werden, erstere seien nicht ausreichend unabhängig. Entsprechend äusserte sich auch die Vorsitzende des Verfahrens MM190028-... (act. 1). Es erscheint auch nicht sinnvoll, das Schlichtungsverfahren lediglich mit Ersatzmitgliedern durchzuführen, ohne es an eine andere Schlichtungsbehörde umzuteilen. Blicke das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde D._____ anhängig, könnte gegen aussen der Eindruck erweckt werden, auch ausserordentliche Mitglieder seien nicht ausreichend unabhängig. Dasselbe gilt auch für die mitwirkenden Auditorinnen und Auditoren der Schlichtungsbehörde und – im Falle der Fortführung des Verfahrens – die Richterinnen und Richter und die übrigen juristischen Mitarbeitenden des Mietgerichts. Es ist deshalb davon abzusehen, zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens ein Ersatzmitglied heranzuziehen.

3.3. Unter diesen Umständen erscheint es weder aus der Sicht der Verfahrensbeteiligten noch aus der Sicht der Öffentlichkeit angebracht, das Verfahren durch die Schlichtungsbehörde des Bezirkes D._____ behandeln zu lassen, zumal sich die Verfahrensbeteiligten auch nicht gegenteilig geäußert haben. Demzufolge ist das Verfahren MM190028-... der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Winterthur zur weiteren Behandlung zu überweisen.

Es wird beschlossen:

1. Das bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts D._____ anhängige Verfahren MM190028-... wird der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Winterthur zur Behandlung überwiesen.
2. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
 - den Mieter,
 - die Vermieter,
 - die Vertreterin der Vermieter persönlich,
 - das Bezirksgericht Winterthur, Schlichtungsbehörde in Mietsachen
 - das Bezirksgericht D._____, unter Rücksendung der Akten MM190028-... mit dem Hinweis, selbige nach Abschreibung am Register direkt der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Winterthur zu übersenden.

3. **Rechtsmittel:**

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der Zustellung an gerechnet, bei der Rekurskommission des Obergerichts, Hirschengraben 13/15, Postfach, 8021 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung.

Zürich, 27. Mai 2019

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger Golta

versandt am: