Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission

Geschäfts-Nr. VV260016-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsidentin lic. iur. F. Schorta, Oberrichterin lic. iur. Ch. von Moos, Oberrichter lic. iur. A. Wenker, Oberrichter lic. iur. D. Oehninger und Oberrichterin Dr. E. Borla-Geier sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

Beschluss vom 19. August 2026

in Sachen

A._____,
Klägerin und Vermieterin

vertreten durch B._____

gegen

C._____,
Beklagte und Mieterin

betreffend **Umteilung Prozess Nr. MO250500-… des Bezirksgerichts D._____ in Sachen A._____ gegen C._____ betreffend Forderung (Beendigung Mietverhältnis)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 6. Juli 2025 [recte: 2026] (act. 1) stellte das Bezirksgericht D._____ bei der Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich das Ersuchen, den Prozess in Sachen A._____ (fortan: Klägerin) gegen C._____ (fortan: Beklagte) betreffend Forderung (Geschäfts-Nr. MO250500-…) einer anderen Schlichtungsbehörde im Kanton Zürich zuzuweisen. Zur Begründung brachte es vor, die Beklagte sei als Beisitzerin des Mietgerichts des Bezirks D._____ für die …-seite für die Amtsdauer 2020–2026 gewählt und kandidiere für die kommende Amtsperiode. Der Gerichtspräsident lic. iur. E._____ amte als Präsident des Mietgerichts des Bezirkes D._____. Er erachte den von der Beklagten angeführten Ausstandsgrund als gegeben und trete von sich aus in den Ausstand. Da gemäss der Konstituierung des Bezirksgerichts D._____ alle Richter befugt und verpflichtet seien, einander im Bedarfsfalle gegenseitig zu vertreten, sei davon auszugehen, dass alle Richter gestützt auf Art. 47 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 48 ZPO in den Ausstand treten würden, sollte ihnen das Verfahren zur Bearbeitung zugewiesen werden. Die Beklagte ersuche selbst um Überweisung des Verfahrens.

1.2. Mit Verfügung vom 13. Juli 2026 (act. 4) wurde die Klägerin zur allfälligen Stellungnahme eingeladen. Am 18. Juli 2026 (act. 6) liess sie dem Gericht durch ihre Vertreterin mitteilen, dass sie einer Umteilung ablehnend gegenüberstehe. Zur Begründung liess sie vorbringen, das Vorgehen der Beklagten sei querulatorisch und weise prozessverzögernden Charakter auf. Im Falle einer Umteilung sei das Verfahren dem Bezirksgericht Hinwil zuzuweisen. Die Beklagte äusserte sich bereits am 28. Juni 2026 gegenüber der Schlichtungsbehörde dahingehend, dass sie eine Umteilung des gesamten Verfahrens ans Bezirksgericht Pfäffikon wünsche (act. 3/14). Von einer Fristansetzung zur Gewährung des rechtlichen Gehörs konnte daher abgesehen werden.

2. Zuständig zur Behandlung des vorliegenden Gesuchs um Umteilung ist die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich als unmittelbare (bezüglich einer allfälligen Umteilung des Verfahrens vor Mietgericht) bzw. als mittelbare Aufsichtsbehörde (bezüglich einer allfälligen Umteilung

des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde; § 80 Abs. 2 GOG; bestätigt durch den Beschluss der Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. April 2013, Geschäfts-Nr. KD130001-O, E. 3.2).

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. Im Gesuch des Bezirksgerichts D._____ wird um Umteilung des Schlichtungsverfahrens Geschäfts-Nr. MO250500-… ersucht (act. 1 S. 1). Den Akten kann entnommen werden, dass dieses zwar noch pendent ist, jedoch mit Beschluss vom 8. Juni 2026 bereits ein Entscheidvorschlag gefällt wurde (act. 3/12). Dieser wurde von der Beklagten abgelehnt (act. 3/14). Gestützt auf Art. 211 Abs. 2 ZPO ist die Schlichtungsbehörde daher verpflichtet, die Klagebewilligung auszustellen. Ein Ermessensspielraum steht ihr nicht zu, zumal ein solcher dem klaren Wortlaut der genannten Bestimmung widersprechen würde (siehe BK ZPO-Alvarez/Peter, 2026, Art. 211 N 13 und Art. 212 N 10). Vor diesem Hintergrund ist von einer Umteilung des Schlichtungsverfahrens Geschäfts-Nr. MO250500-… abzusehen bzw. das entsprechende Ersuchen abzuweisen, da einzig noch die zwingend notwendige Klagebewilligung auszustellen und das Verfahren sodann beendet ist. Ohnehin wurde in Bezug auf den Spruchkörper des Schlichtungsverfahrens kein Ausstandsgrund geltend gemacht und ist ein solcher auch nicht ersichtlich.

3.3. Zu prüfen bleibt indes, ob ein allfälliges Verfahren vor Mietgericht in dieser Sache an ein anderes Gericht umzuteilen ist. Grundsätzlich hat sich ein Umteilungsersuchen zwar auf ein bestimmtes, in aller Regel bereits eingeleitetes Verfahren zu beziehen und darf eine Umteilung nicht für allfällige künftige, noch nicht konkretisierbare Verfahren erteilt werden (Beschluss VK OG ZH vom 16. Mai 2024, Geschäfts-Nr. VV240009-O, E. 5). Vorliegend ist das Erfordernis des hinreichend bestimmbaren Verfahrens jedoch gegeben, geht es doch um die Umteilung eines allfälligen Mietgerichtsverfahrens in Sachen der Parteien betreffend Forderung (Beendigung Mietverhältnis) im Sinne einer

Fortsetzung des mit dem Schlichtungsverfahren Geschäfts-Nr. MO250500-… eingeleiteten Prozesses.

In seinem Gesuch beruft sich die Gerichtsleitung in Bezug auf alle Bezirksgerichtsmitglieder auf den Ausstandsgrund nach Art. 47 Abs. 1 lit. f i.V.m. Art. 48 ZPO (act. 1). Das Mietgericht setzt sich aus einem vom Bezirksgericht gewählten Präsidenten sowie zwei Beisitzenden zusammen (§ 16 Abs. 1 i.V.m. § 10 lit. b GOG), nämlich je einem Vertreter der Mieter- und Vermieterseite bzw. der Pächter- und Verpächterseite. Die Beklagte ist Beisitzerin des Mietgerichts auf …-seite (act. 2/1 und www.gerichte-zh.ch -> Bezirksgericht D._____ - Personalbestand - Mietgericht). Es erweist sich daher als nicht sachgerecht, den Präsidenten des Mietgerichts ein Verfahren behandeln zu lassen, welches eine Kollegin eingeleitet hat. Gegen aussen könnte dadurch der Eindruck erweckt werden, er sei nicht ausreichend unabhängig. Dies gilt unabhängig davon, dass die Beklagte lediglich als Beisitzerin der …-seite und nicht als solche in Mietstreitigkeiten tätig ist. Auch in solchen Verfahren arbeitet der Mietgerichtspräsident mit der Beklagten zusammen. Da zudem alle Richter des Bezirksgerichts D._____ befugt und verpflichtet sind, einander im Bedarfsfalle gegenseitig zu vertreten (act. 1 S. 2, act. 2/2 S. 5), besteht der Anschein der Befangenheit für sämtliche Richterinnen und Richter des Bezirksgerichts D._____. Aufgrund der besagten Umstände erscheint es weder aus der Sicht der Verfahrensbeteiligten noch aus der Sicht der Öffentlichkeit angebracht, das Mietgericht D._____ ein Verfahren behandeln zu lassen, in welchem die Beklagte Parteistellung inne hat. Das allenfalls eingeleitete Mietgerichtsverfahren in Sachen der Parteien betr. Forderung (Beendigung Mietverhältnis) ist daher umzuteilen. Die Umteilung hat entgegen der Beklagten (act. 3/14) ans Bezirksgericht Hinwil zu erfolgen, nachdem in der näheren Vergangenheit bereits einmal so entschieden worden war (Beschluss VK OG ZH vom 17. Januar 2024, Geschäfts-Nr. VV230011-O, Dispositiv-Ziffer 1).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Umteilung des bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirkes D._____ hängigen Verfahrens MO250500-… wird abgewiesen.

2. Das Gesuch um Umteilung des beim Mietgericht D._____ allenfalls anhängig gemachten Verfahrens in Sachen der Parteien betreffend Forderung (Beendigung Mietverhältnis) wird gutgeheissen. Ein entsprechendes, beim Bezirksgericht D._____ eingehendes Verfahren wird dem Bezirksgericht Hinwil zur Behandlung überwiesen.

3. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:

   - die Klägerin,
   - die Beklagte,
   - das Bezirksgericht Hinwil unter Beilage einer Kopie von act. 1 und
   - das Bezirksgericht D._____, unter Rücksendung der Akten Geschäfts-Nr. MO250500-….

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

Zürich, 19. August 2026

Obergericht des Kantons Zürich
Verwaltungskommission

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Leu

versandt am: