

# Obergericht des Kantons Zürich

Verwaltungskommission



---

Geschäfts-Nr.: VV140005-O/U

Mitwirkend: Obergerichtspräsident lic. iur. R. Naef, Vizepräsident lic. iur. M. Burger, Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Oberrichter lic. iur. P. Helm und Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Leu

## **Beschluss vom 4. Juni 2014**

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_**,  
Kläger

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG ...**,  
Beklagte

vertreten durch C.\_\_\_\_\_ AG,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Umteilung Geschäft MK140045-I** i.S. **A.\_\_\_\_\_** gegen **B.\_\_\_\_\_ AG**  
betreffend **Anfechtung Mietzinserhöhung**

**Erwägungen:**

**I.**

1. Am 8. Januar 2014 ging bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Uster eine Klage betreffend Anfechtung der Mietzinserhöhung von lic. iur. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Kläger) gegen die B.\_\_\_\_\_ AG Zürich (nachfolgend: Beklagte) ein. Der Kläger stellte folgende Anträge (act. 2/1):

"1. Es sei die Nichtigkeit der Mietzinserhöhungen per 1. April 2012, per 1. Oktober 2012, per 1. Juli 2013 und per 1. April 2014 festzustellen und es sei die Vermieterin zu verpflichten, dem Mieter den von ihm zu viel bezahlten Mietzins im Umfang von mindestens Fr. 1'990.- zurück zu erstatten.

2. Eventualiter sei die Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung per 1. April 2014 festzustellen.

3. Es sei der Mietzins per 1. April 2014 an den Referenzzinssatz per 3. September 2013 von 2.00% anzupassen.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten, sollte es zu einem Mietgerichtsverfahren kommen."

2. Am 8. Mai 2014 gelangte das Bezirksgericht Uster an die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich und ersuchte um Zuweisung des Schlichtungsverfahrens an ein anderes Gericht des Kantons Zürich (act. 1). Zur Begründung brachte es vor, beim Kläger handle es sich um einen Gerichtsschreiber des Bezirksgerichts Uster. Da er u.a. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen sei, hätte im Falle der Durchführung des Verfahrens am Bezirksgericht Uster ein anderer Gerichtsschreiber und Arbeitskollege des Klägers den Vorsitz. Aufgrund der überschaubaren Grösse des Gerichts stünden die Mitarbeiter in der Regel in täglichem Kontakt zueinander, welcher öfters nicht nur kollegiale, sondern auch freundschaftliche Züge aufweise. Die meisten Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde würden sich daher befangen fühlen, müssten sie in einem Verfahren den Vorsitz führen, bei dem ein anderer

Vorsitzender Partei sei. Zur Vermeidung von internen Problemen würde ein solches Verfahren sodann wohl besonders behandelt. Gegenüber der Gegenpartei würde auf jeden Fall der Anschein der Befangenheit erweckt.

3. Mit Verfügung vom 13. Mai 2014 wurden die Parteien zur allfälligen Stellungnahme eingeladen (act. 3). Am 20. Mai 2014 legitimierte sich Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_ mittels Vollmacht als Rechtsvertreter der Beklagten und teilte dem Gericht mit, dass diese gegen eine Umteilung keine Einwendungen erhebe (act. 4). Mit Eingabe vom 26. Mai 2014 erklärte der Kläger, aufgrund seines Wohnsitzes würde er eine Zuteilung an eine umliegende Schlichtungsbehörde wie beispielsweise des Bezirkes Pfäffikon, Hinwil, Bülach oder Zürich begrüssen (act. 6).
4. Zuständig zur Behandlung des vorliegenden Gesuchs um Umteilung ist die Verwaltungskommission des Obergerichts des Kantons Zürich als mittelbare Aufsichtsbehörde (§ 80 Abs. 2 GOG; bestätigt durch den Beschluss der Rekurskommission des Obergerichts des Kantons Zürich vom 18. April 2013, KD130001).

## II.

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).
2. Beim Bezirksgericht Uster handelt es sich um ein mittelgrosses Landgericht mit zehn Bezirksrichterinnen und Bezirksrichtern sowie dreissig juristischen und fünfzehn kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Vorsitzende der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen sind die Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber sowie die Leitenden Gerichtsschreiber des Bezirksgerichts (§ 64 Abs. 1 lit. a

GOG), welchen Schlichterinnen und Schlichter zur Seite stehen. Die Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde arbeiten als Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber des Bezirksgerichts eng mit einander zusammen. Insoweit erscheint es als glaubhaft, dass zwischen den verschiedenen Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde ein kollegiales Verhältnis besteht. Es ist daher nicht angebracht, die Vorsitzenden ein Verfahren behandeln zu lassen, das durch einen Kollegen, der ebenfalls Vorsitzender ist, eingeleitet wurde. Gegen Aussen könnte dadurch der Eindruck erweckt werden, sie seien nicht ausreichend unabhängig, auch wenn sich vorliegend die Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber selbst nicht zur Frage des Ausstandes geäussert haben. Ebenso wenig erscheint es sinnvoll, die Schlichtungsbehörde lediglich durch einen ausserordentlichen Vorsitzenden präsidieren zu lassen, ohne das Verfahren an ein anderes Gericht umzuteilen, zumal nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Schlichterinnen und Schlichter bereits einmal ein Verfahren mit dem Kläger als Vorsitzender führten oder in Zukunft ein solches führen werden.

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 Bezirksgerichts Uster behandeln zu lassen. Demzufolge ist die Klage bzw. das Verfahren der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Zürich zur weiteren Behandlung zu überweisen.

**Es wird beschlossen:**

1. Das bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Uster anhängige Verfahren MK140045 wird der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Zürich zur Behandlung überwiesen.

2. Schriftliche Mitteilung, je gegen Empfangsschein, an:
- den Kläger, unter Beilage einer Kopie von act. 4,
  - die Beklagte, unter Beilage einer Kopie von act. 6,
  - die Paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Zürich sowie
  - die Paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Uster, unter Rücksendung der Akten und mit dem Hinweis, die Akten des Verfahrens MK140045 nach Abschreibung am Register direkt der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Zürich 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 2401, 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, 4. Juni 2014

---

OBERGERICHT DES KANTONS ZÜRICH  
Verwaltungskommission  
Die Gerichtsschreiberin

lic. iur. A. Leu

versandt am