

# Das Verfahren vor Schlichtungsbehörde und Gericht

Wollen Mieter\*innen rechtlich gegen die Vermieterschaft vorgehen, müssen sie an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen gelangen. Diese hat den Auftrag, in einem kostenlosen Verfahren eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Gelingt dies nicht, ist zur Durchsetzung des Anspruchs in den meisten Fällen das Gericht anzurufen. Dieses Merkblatt informiert über die mietrechtlichen Verfahren. Im Gegensatz zum Gerichtsverfahren entstehen im Schlichtungsverfahren weder Gerichts- noch Parteikosten.

Mieter\*innen können ihr Gesuch für ein Verfahren schriftlich – am besten eingeschrieben – zusammen mit den Kopien aller Unterlagen bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Wenn sie das vorziehen, können sie auch persönlich bei der Schlichtungsbehörde vorbeigehen und dort das Verfahren einleiten.

Grundsätzlich haben die Verfahrensbeteiligten ihren Standpunkt an der Schlichtungsverhandlung mündlich darzulegen. Das Verfahren ist nicht sehr formell, so dass auch juristisch wenig erfahrene Mieter\*innen zurechtkommen. Die Fachrichter\*innen sind zudem verpflichtet, die Verfahrensbeteiligten zu befragen, bis der Sachverhalt klar ist. Bei komplizierten Sachverhalten kann die Schlichtungsbehörde vor der Verhandlung ausnahmsweise einen sogenannten Schriftenwechsel anordnen.

Die Schlichtungsverhandlung sollte innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung des Gesuchs stattfinden. Die Behörden sollten die Vorladung mindestens 10 Tage vor dem Schlichtungstermin versenden. Es empfiehlt sich, nach Erhalt der Vorladung die Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) aufzusuchen, um die Schlichtungsverhandlung vorzubereiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Vermieterschaft den im MV-Mitgliederbeitrag inbegriffenen kostenlosen Rechtsschutz in Anspruch nehmen will.

## Erscheinen, Parteivertretung und Zusammensetzung der Behörde

Im Schlichtungsverfahren müssen die Parteien persönlich erscheinen. Sie können sich von einer Vertrauensperson oder einem Rechtsbeistand begleiten lassen. Die

Vermieterschaft kann sich durch eine Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen, soweit diese zum Abschluss eines Vergleichs mandatiert ist. Ausnahmen vom persönlichen Erscheinen sind möglich bei ausserkantonalem oder ausländischem Wohnsitz, Krankheit oder aus anderen wichtigen Gründen. Die Schlichtungsbehörde setzt sich paritätisch zusammen: ein\*e Vorsitzende\*r, je ein\*e Fachrichter\*in des MV sowie der Hauseigentümerverbände, ein\*e Protokollführer\*in.

## Funktionen der Schlichtungsbehörde

### Vergleich

Hauptaufgabe der Schlichtungsbehörde ist, eine gütliche Einigung (Vergleich) zwischen den Parteien zu erzielen. Ein solcher Kompromiss wird schriftlich festgehalten und von beiden Seiten unterzeichnet. Grundsätzlich ist damit das Verfahren abgeschlossen. Dieselbe Rechtsfrage kann nicht mehr neu aufgerollt werden. Wer unsicher ist, ob der Vergleich wirklich entspricht, kann eine Bedenkfrist (auch Widerrufsfrist) verlangen.

### Klagebewilligung im Fall einer Nicht-Einigung

Kann vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt werden, wird eine «Klagebewilligung» ausgestellt. Diese erhält grundsätzlich die klagende Partei. Sie kann dann innert 30 Tagen das Gericht anrufen. Bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen muss jedoch die Vermieterschaft das Gericht anrufen, wenn sie an ihrer Forderung festhalten will.

### Urteilstvorschlag

Das Gesetz sieht vor, dass die Schlichtungsbehörde den Parteien in gewissen Fällen einen Urteilstvorschlag unterbreiten kann, der einen verbindlichen Entscheid darstellt. Dies ist der Fall:

- bei der Hinterlegung des Mietzinses infolge von Mängeln an der Mietsache
- bei der Anfechtung von Kündigungen,
- bei Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses nach einer Kündigung,
- bei der Anfechtung des Mietzinses.

Lehnt keine Verfahrenspartei den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen ab, wird er rechtskräftig. Erfolgt innert dieser Frist eine Ablehnung, stellt die Schlichtungsbehörde der ablehnenden Verfahrenspartei die Klagebewilligung für die Anrufung des Gerichts zu. Ruft diese das Gericht dann nicht innert 30 Tagen an, tritt der Urteilsvorschlag dennoch in Kraft. Ein Urteilsvorschlag läuft somit auf das Gleiche hinaus wie ein anfechtbarer Entscheid.

Ebenfalls möglich ist ein Urteilsvorschlag bei Streitigkeiten um Geldforderungen von nicht mehr als 5'000 Franken. In diesen Fällen muss im Falle der Ablehnung aber diejenige Partei das Gericht anrufen, die das Verfahren eingeleitet hat. Somit weist diese Art von Urteilsvorschlägen gegenüber einem Vergleichsvorschlag kaum einen Mehrwert auf.

Problematisch ist aus Sicht des MV, dass die Schlichtungsbehörden nicht verpflichtet sind, einen Urteilsvorschlag vorzulegen, sondern nach freiem Ermessen darüber entscheiden können. Beschränkt sich eine Schlichtungsbehörde im Falle einer Kündigungsanfechtung oder eines Begehrens um Mieterstreckung auf einen Vergleichsvorschlag, und die Vermieterschaft lehnt diesen ab, muss die Mieterschaft ans Gericht gelangen, sonst erhält sie nicht die geringste Mieterstreckung. Damit wird das Recht auf Kündigungsschutz weitgehend ausgehebelt, denn für ein Gerichtsverfahren muss die Mieterschaft Kosten vorschliessen und trägt dabei ein erhebliches finanzielles Risiko.

### Entscheid

Bei einem Streitwert bis 2'000 Franken kann die Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällen, wenn die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt. Die Schlichtungsbehörde ist jedoch frei, dem Antrag zu folgen. Ohne Antrag kann sie den Parteien einen Vergleich oder einen Urteilsvorschlag unterbreiten.

## Gerichtsverfahren

### Vereinfachtes Verfahren

Kommt vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande, kann mit der Klagebewilligung bei einem Streitwert von unter 30'000 Franken sowie bei Streitigkeiten bei Hinterlegung des Mietzinses, bei Mietzinsanfechtungen, Kündigungen oder Erstreckungen beim (Miet)-Gericht ein vereinfachtes Verfahren eingeleitet werden. (Hinweis: in einigen Kantonen wie Zürich, Genf, Waadt und Neuenburg bestehen spezialisierte Mietgerichte.) Der Vorteil für die Mieterschaft liegt dabei darin, dass der Sachverhalt von Amtes wegen festgestellt wird. Im Verfahren fallen jedoch Gerichts- und Anwaltskosten an. Deren Höhe hängt vom sogenannten Streitwert ab,

wobei die klagende Partei einen Vorschuss leisten muss.

Sehr oft wird vor Gericht nicht einer Partei zu 100% Recht gegeben, sondern der Entscheid liegt in der Mitte. In diesem Fall werden die Kosten halbiert. Ein richterliches Urteil kann meist noch innert kurzer Zeit an eine weitere kantonale Instanz, unter Umständen sogar an das Bundesgericht, weitergezogen werden.

Es empfiehlt sich, für diese Schritte aufs Mietrecht spezialisierte anwaltliche Unterstützung beizuziehen. Ist die Mieterschaft MV-Mitglied, übernimmt bis auf einen kleinen Selbstbehalt in der Regel der Rechtsschutz des MV diese Kosten. Dazu ist jedoch unbedingt eine Absprache mit der zuständigen MV-Sektion erforderlich.

### Ordentliches Verfahren

Liegt ein Streitwert von über 30'000 Franken vor, kommt das sogenannte ordentliche Verfahren zum Zug. Dabei ist nach Erteilung der Klagebewilligung eine schriftliche, begründete Klage einzureichen, die insbesondere alle Tatsachen und Beweismittel zu erwähnen hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch ausnahmsweise berücksichtigt.

## Anwaltliche Vertretung

Muss für eine mietrechtliche Streitigkeit eine Anwaltliche Vertretung zugezogen werden, empfiehlt sich jemand, die bzw. der auf das Mietrecht spezialisiert ist. Eine Liste von Fachanwält\*innen ist beim MV erhältlich.

## Kosten für die anwaltliche Vertretung

Die Anwaltskosten sind von Kanton zu Kanton verschieden. Sie werden aufgrund des Streitwertes festgelegt: Je höher die umstrittene Forderung ist, umso höher sind die Anwaltskosten. Die anwaltliche Vertretung kann bereits am Anfang ihrer Tätigkeit die ungefähren Kosten berechnen. Sie lassen sich verringern, wenn sich beispielsweise alle Mieter\*innen einer Liegenschaft bei einer Mietzinsanfechtung gemeinsam dieselbe anwaltliche Vertretung beauftragen und sich dort durch eine Person vertreten lassen. Diese\*r «Sprecher\*in» kann dann auch die Aufgabe übernehmen, alle notwendigen Unterlagen zusammenzutragen.

### Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9-12:30 Uhr,

montags von 9-15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist\*innen