

Schlichtungsbehörde und Gerichtsverfahren

Wollen Mieterinnen und Mieter wegen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis für eine Wohnung oder einen Geschäftsraum gerichtlich 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, muss für die Durchsetzung der Forderung in den meisten Fällen das Gericht angerufen werden. Dieses Merkblatt des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands informiert über die mietrechtlichen Verfahren.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Im Gegensatz zum Gerichtsverfahren entstehen im Schlichtungsverfahren weder Gerichts- noch Parteikosten. Einige Juristinnen und Juristen vertreten zwar die Ansicht, seit dem Inkrafttreten der neuen Eidgenössischen Zivilprozessordnung am 1. Januar 2011 sei der Gang vor die Schlichtungsbehörde nur dann kostenlos, wenn im Mietstreit eine Einigung erzielt wird, nicht aber wenn es zu einem Urteilsvorschlag oder zu einer Entscheidung kommt. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband lehnt diese Einschätzung aufgrund der Gesetzesystematik sowie der Botschaft des Bundesrats strikt ab und wird mit allen Mitteln an der Kostenlosigkeit des Verfahrens vor den Schlichtungsbehörden festhalten.

Einleitung des Verfahrens

Mieterinnen und Mieter können ihr Gesuch für ein Verfahren schriftlich – am besten eingeschrieben – zusammen mit den Kopien aller Unterlagen bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Wer das vorzieht, kann auch persönlich bei der Schlichtungsbehörde vorbeigehen und dort das Verfahren einleiten. Auch ein elektronisch übermitteltes Gesuch ist möglich. Die von den Behörden bezeichneten Eingabeadressen sind auf www.admin.ch aufgeführt. Über die zuständige Schlichtungsbehörde informiert www.mieterverband.ch „MietrechtOnline“.

Grundsätzlich haben die Verfahrensbeteiligten ihren Standpunkt anlässlich der Schlichtungsverhandlung mündlich darzulegen. Das Verfahren ist nicht sehr formell, so dass auch juristisch wenig erfahrene Mieterinnen und Mieter zu recht kommen sollten. Die Fachrichterinnen und Fachrichter sind zudem verpflichtet, die Verfahrensbeteiligten zu befragen, bis der Sachverhalt klar ist. Ausnahmsweise kann die Schlichtungsbehörde vor der Verhandlung einen so genannten Schriftenwechsel anordnen, wenn es sich um einen komplizierten Sachverhalt handelt.

Die Schlichtungsverhandlung sollte innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung des Gesuchs stattfinden. Die Behörden sollten die Vorladung mindestens 10 Tage vor dem Schlichtungstermin versenden. Sobald Mieterinnen und Mieter diese erhalten haben, sollten sie rechtzeitig einen Termin mit dem zuständigen Mieterinnen- und Mieterverband vereinbaren. Dies ist insbesondere notwendig, wenn die Vermieterschaft den im MV-Mitgliederbeitrag inbegriffenen kostenlosen Rechtsschutz in Anspruch nehmen will. Mitzunehmen sind dazu sämtliche Unterlagen wie Mietvertrag und Briefwechsel mit der Vermieterschaft. Sofern es um die Höhe des Mietzinses geht, sollten die gegenwärtige und möglichst alle früheren Änderungsanzeigen (Erhöhung oder Senkung) mitgebracht werden. In dieser Vorbesprechung wird der MV-Rechtsberater oder die Rechtsberaterin mit der Vermieterschaft die Schlichtungs-

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

verhandlung vorbereiten und entschieden, ob eine anwaltliche Vertretung nötig ist.

Erscheinen, Parteivertretung und Zusammensetzung der Behörde

Im Schlichtungsverfahren müssen die Parteien persönlich erscheinen. Mieterinnen und Mieter können sich von einer Vertrauensperson oder einem Rechtsbeistand begleiten lassen. Der Vermieter kann sich durch die Verwaltung vertreten lassen, soweit diese zum Abschluss eines Vergleichs mandatiert ist. Ausnahmen vom persönlichen Erscheinen sind ein ausserkantonaler oder ausländischer Wohnsitz, eine Krankheit oder andere wichtige Gründe.

Die Schlichtungsbehörde setzt sich paritätisch aus einer/einem Vorsitzenden und je einem oder einer FachrichterIn des Mieterinnen- und Mieterverbands sowie der Hauseigentümergebände zusammen. Zudem ist in der Regel eine protokollführende Person anwesend.

Die Funktionen der Schlichtungsbehörde

Vergleich

Hauptaufgabe der Schlichtungsbehörde ist, eine gütliche Einigung (Vergleich) zwischen den Parteien zu erzielen. Ein solcher Kompromiss zwischen Mieter- und Vermieterschaft wird schriftlich festgehalten und von beiden Seiten unterzeichnet. Grundsätzlich ist damit das Verfahren abgeschlossen und kann nicht mehr angefochten werden. Sind Mieterinnen und Mieter unsicher, ob ihnen der Vergleich wirklich entspricht, können sie eine Bedenkfrist (auch Widerrufsfrist) verlangen. Dies kann etwa mit dem nachfolgenden Satz formuliert werden:

«Der Mieterschaft steht das Recht zu, innerhalb von 10 Tagen mittels schriftlicher Mitteilung an die Schlichtungsbehörde von dieser Vereinbarung zurückzutreten».

Urteilsvorschlag

Das Gesetz sieht vor, dass die Schlichtungsbehörde den Parteien in den im Gesetz vorgesehenen Fällen einen **Urteilsvorschlag** unterbreiten kann. Ein Urteilsvorschlag in folgenden Streitigkeiten aus dem Mietvertrag von Wohn- und Geschäftsräumen möglich und kann mit einer kurzen Begründung versehen werden:

- 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;
- Bei den übrigen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken.

Der Urteilsvorschlag wird den Parteien schriftlich zugestellt. Wird der Urteilsvorschlag von keiner Partei abgelehnt, wird er rechtskräftig. Die Frist für eine Ablehnung beträgt nur gerade 20 Tage. Eine Ablehnung muss nicht begründet werden, eine einfache Erklärung genügt. In der Folge stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung für die Anrufung des Gerichts zu. Bei Verfahren über eine Mietzinshinterlegung, den Mietzins, bei Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses erhält diejenige Partei die Klagebewilligung, die den Urteilsvorschlag abgelehnt hat. In allen übrigen Verfahren erhält die Partei die Klagebewilligung, die das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde eingereicht hat. Wird der Urteilsvorschlag zwar abgelehnt, aber nicht fristgerecht beim Ge-

richt eine Klage eingereicht, gilt der Urteilsvorschlag ebenfalls rückwirkend als anerkannt. Somit entspricht der Urteilsvorschlag im Ergebnis mehr oder weniger dem „Entscheid“ der Schlichtungsbehörden nach dem alten Recht bei Hinterlegungen des Mietzinses, bei der Anfechtung von Kündigungen und der Erstreckung des Mietverhältnisses.

Problematisch ist aus Sicht des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, dass die Mietschlichtungsbehörden nicht verpflichtet sind, einen Urteilsvorschlag zu erlassen, sondern nach freiem Ermessen darüber entscheiden können. Bisher mussten sie in den vorgenannten, gravierenden Fällen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter einen verbindlichen Entscheid fällen, wenn zuvor keine Einigung zustande kam. Mieterinnen und Mietern blieb damit in vielen Fällen die Anrufung des Gerichts erspart, bei dem mit wenigen kantonalen Ausnahmen Kosten entstehen und damit ein Risiko eingegangen werden muss.

Wie die Schlichtungsbehörden mit dem neuen Handlungsspielraum umgehen werden, muss sich in der Praxis erst noch zeigen. Es wäre bedauerlich, wenn die Kompetenz zur Unterbreitung eines Urteilsvorschlags nicht genützt und damit der Mieterschutz abgebaut würde.

Entscheid

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

Klagebewilligung im Fall einer Nicht-Einigung

Konnte vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt werden, so wird die sogenannte Klagebewilligung erteilt. Grundsätzlich hat für eine gerichtliche Durchsetzung immer die klagende Partei vorzugehen und innert 30 Tagen das Gericht anzurufen. Bei Anfechtung von Mietzins erhöhungen durch Mieterinnen und Mieter ist es jedoch der Vermieter, der das Gericht anrufen muss, wenn er an seiner Forderung festhält.

Gerichtsverfahren

Vereinfachtes Verfahren

Ist vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande gekommen, 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)-Gericht¹ ein vereinfachtes Verfahren eingeleitet werden. Der Vorteil für Mieterinnen und Mieter liegt darin, dass der Sachverhalt von Amtes wegen festgestellt wird. Dabei kann der Richter oder die Richterin völlig frei beurteilen; ein von der Schlichtungsbehörde gefällter Beschluss oder eine Vereinbarung muss von ihm nicht beachtet werden. Zudem werden in diesem Verfahren Gerichts- und Anwaltskosten verlangt. 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 gar an das Bundesgericht, weitergezogen werden.

¹ In einigen Kantonen wie Zürich, Genf, Waadt und Neuenburg bestehen spezialisierte Mietgerichte

Es empfiehlt sich, für diese Schritte einen auf das Mietrecht spezialisierten Anwalt oder eine Anwältin zuzuziehen. Für Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbandes trägt die Rechtsschutzinstitution des Verbandes in der Regel die Kosten mit einem kleinen Selbstbehalt. Dazu muss jedoch unbedingt eine entsprechende Absprache mit der zuständigen Sektion erfolgen.

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, substantiierte Klage einzureichen, die insbesondere alle Tatsachen und Beweismittel zu umfassen hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch ausnahmsweise berücksichtigt.

Anwaltliche Vertretung

Muss für eine mietrechtliche Streitigkeit eine anwaltliche Vertretung zugezogen werden, empfiehlt es sich, dass diese auf das Mietrecht spezialisiert ist. Eine Liste von Fachanwälten erhalten Mitglieder von ihrem zuständigen Mieterinnen- und Mieterverband. Dieser wird die Mieterinnen und Mieter auch in der Frage beraten, ob sie ihr Anliegen vor selber vertreten können oder ob eine juristische Vertretung notwendig ist.

Anwaltskosten

Die Anwaltskosten sind von Kanton zu Kanton verschieden. Sie werden aufgrund des «Streitwertes» festgelegt, d.h., je höher die umstrittene Forderung ist, umso höher sind die Anwaltskosten. Der Anwalt kann bereits am Anfang seiner Tätigkeit die ungefähren Kosten berechnen. Anwaltskosten lassen sich verringern, wenn beispielsweise alle Mietende einer Liegenschaft bei einer Mietzinsanfechtung gemeinsam dieselbe Anwaltschaft beauftragen und sich bei dieser durch eine Person vertreten lassen. Dieser «Sprecher» kann dann auch die Aufgabe übernehmen, alle notwendigen Unterlagen zusammenzutragen.

Für Mitglieder des Mieterinnen- und Mieterverbandes werden die Anwaltskosten nach Ablauf der Karenzfrist in der Regel mit einem kleinen Selbstbehalt übernommen.