

Schlichtungsbehörde und Gerichtsverfahren

Die Schlichtungsbehörde (auch «Mietamt», «Schlichtungskommission», «Wohnungsamt» genannt) ist zuständig, um Auseinandersetzungen bezüglich eines Mietvertrages für eine Wohnung oder für einen Geschäftsraum in erster Instanz zu beurteilen.

Im Gegensatz zum Gerichtsverfahren ist das Schlichtungsverfahren kostenlos. Die Schlichtungsbehörde wird auf Gesuch jener Partei tätig, welche eine Forderung an die andere Partei hat. Deshalb ist es notwendig, dass Sie Ihr Anliegen (wenn eine Frist besteht unbedingt fristgerecht) schriftlich (eingeschrieben und mit den Kopien aller Unterlagen) bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung können Sie zudem Ihren Standpunkt auch noch zusätzlich mündlich begründen.

Die Schlichtungsbehörde wird Ihnen einen genauen Termin für die Schlichtungsverhandlung mitteilen. Sobald Sie diese Angaben haben, sollten Sie bei Ihrem örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband einen Termin für eine Rechtsberatung vereinbaren. Diese ist insbesondere notwendig, wenn Sie den im MV-Mitgliederbeitrag inbegriffenen kostenlosen Rechtsschutz in Anspruch nehmen wollen. Nehmen Sie dazu alle Unterlagen mit (Mietvertrag, Mietzinsenerhöhung [evtl. auch frühere] etc.). In dieser Vorbereitungsphase wird der MV-Rechtsberater oder die Rechtsberaterin mit Ihnen die Schlichtungsverhandlung vorbereiten.

Die Schlichtungsbehörde setzt sich aus einer/einem Vorsitzenden und je gleich vielen VertreterInnen des MieterInnen- bzw. des Hauseigentümergebietes zusammen. Zudem ist in der Regel noch ein(e) Protokollführer(in) zugegen.

Grundsätzlich kommen der Schlichtungsbehörde drei Funktionen zu: Bei der

- Anfechtung einer Kündigung
- bei der Erstreckung des Mietverhältnisses
- bei der Verwendung von hinterlegten Mietzinsen (bei Mängeln)

kann die Behörde einen Entscheid fällen. Ist eine Partei mit dem Entscheid der Schlichtungsbehörde nicht einverstanden, so kann diese innert 30 Tagen an das (Miet)-Gericht gelangen¹. Dort kann dann das Verfahren neu aufgerollt werden.

In allen übrigen Fragen, wie

- Anfechtung einer Mietzinsenerhöhung
- Mietzinsreduktion bei Hypozinssenkungen
- Schadenersatzforderungen
- Rückforderungsbegehren bezüglich Nebenkostenabrechnung etc.

kann die Schlichtungsbehörde lediglich versuchen, 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 Sie jedoch unsicher, ob Ihnen der vorgeschlagene Kompromiss entspricht, so können Sie verlangen, dass Ihnen z.B. mit nachfolgendem Satz eine Bedenkfrist gewährt wird:

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

¹ Der Entscheid enthält eine sogenannte „Rechtsbelehrung“. Diese sollten Sie genau studieren: Sie enthält genaue Angaben, wie Sie sich zu verhalten haben, wenn Sie mit dem Entscheid nicht einverstanden sind (Anfechtungsfrist, -ort etc.).

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

**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 Mie-
terverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Konnte keine Einigung erzielt werden, so wird dies am Schluss des Verhandlungsprotokolls festgehalten zusammen mit dem Hinweis, dass diejenige Partei, welche auf ihrem Standpunkt beharren will, innerhalb von 30 Tagen an das zuständige (Miet)-Gericht gelangen kann. Am besten besprechen Sie diesen Schritt rechtzeitig mit dem Rechtsberater oder der Rechtsberaterin Ihres MieterInnenverbandes. Er oder sie wird Ihnen selbstverständlich auch vor dem (Miet)-Gericht zur Verfügung stehen.

Gericht/Gerichtsverfahren

Ist vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande gekommen, so kann ein Verfahren innert 30 Tagen an das (Miet)-Gericht weitergezogen werden. Diesen Schritt unternimmt jene Partei, welche von der anderen etwas will. So wird bei Mietzinsherabsetzungsbegehren, bei der Erstreckung oder für die Mängelbehebung der Mieter, bei Mietzinserhöhungen oder Nebkostennachforderungen der Vermieter klagen.

Das Verfahren ist kantonal geregelt. Im Unterschied zur Schlichtungsbehörde ist das Ziel keine Vermittlung, sondern ein Entscheid des Gerichts. Dabei kann der Richter völlig frei entscheiden, d.h. ein von der Schlichtungsbehörde gefällter Beschluss oder eine Vereinbarung muss von ihm nicht beachtet werden. Zudem werden Gerichts- und Anwaltskosten verlangt. Deren Höhe hängt vom sogenannten Streitwert ab. Sie müssen in der Regel von der unterliegenden Partei bezahlt werden. Sehr oft wird die Schuld nicht einer Partei zu 100% zugewiesen, 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.

Es empfiehlt sich, für diese Schritte einen auf das Mietrecht spezialisierten Anwalt oder eine Anwältin zuzuziehen. Für Mitglieder eines Mieterinnen- und Mieterverbandes werden in der Regel die Kosten (evtl. mit einem kleinen Selbstbehalt) durch die Rechtsschutzinstitution des Verbandes getragen (Kostenübernahme unbedingt vorher mit dem MV besprechen).

Anwalt/Anwältin

Muss für eine mietrechtliche Streitigkeit ein Anwalt oder eine Anwältin zugezogen werden, so empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass dieser oder diese auf das Mietrecht spezialisiert ist. Eine Liste solcher Anwälte erhalten Sie vom örtlichen Mieterinnen- und Mieterverband. Dieser wird Sie auch in der Frage beraten, ob Sie Ihr Anliegen selber vertreten können oder ob eine juristische Vertretung notwendig ist. Vor der Schlichtungsbehörde ist die anwaltliche Vertretung nicht unbedingt nötig (oder sogar ausgeschlossen). Vor Gericht sollten Sie sich aber von einer Anwältin oder einem Anwalt vertreten lassen.

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 Ihnen bereits am Anfang seiner Tätigkeit die Höhe seines Honorars ungefähr berechnen. Scheuen Sie sich nicht, von ihm diese Auskunft einzuholen. Anwaltskosten lassen sich verringern, wenn (z.B. bei einer Mietzinsanfechtung) alle Mieterinnen und Mieter der betreffenden Liegenschaft gemeinsam denselben Anwalt beauftragen und sich bei diesem durch eine Person vertreten lassen. Dieser «Sprecher» kann dann auch die Aufgabe übernehmen, alle notwendigen Unterlagen zusammenzutragen.

Für Mitglieder der Mieterinnen- und Mieterverbände werden die Anwaltskosten in der Regel (evtl. mit einem kleinen Selbstbehalt) übernommen.