

Schlichtungsbehörde

Das Verfahren vor Schlichtungsbehörde und Gericht

Wollen Mieterinnen und Mieter rechtlich gegen den Vermieter vorgehen, müssen sie an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen gelangen. Dieses Merkblatt informiert über die mietrechtlichen Verfahren vor der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht.

Schlichtungsbehörde 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. Im Gegensatz zum Gerichtsverfahren entstehen im Schlichtungsverfahren weder Gerichts- noch Parteikosten.

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. Wenn Sie das vorziehen, können Sie auch persönlich bei der Schlichtungsbehörde vorbeigehen und dort das Verfahren einleiten.

Grundsätzlich haben die Verfahrensbeteiligten ihren Standpunkt anlässlich der Schlichtungsverhandlung mündlich darzulegen. Das Verfahren ist nicht sehr formell, so dass auch juristisch wenig erfahrene Mieter zu recht kommen sollten. Die 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. Es empfiehlt sich, nach Erhalt der Vorladung die Rechtsberatung des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) aufzusuchen, um die Schlichtungsverhandlung vorzubereiten. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Mieter 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. Der Vermieter kann sich auch durch eine Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen, soweit diese zum Abschluss eines Vergleichs mandatiert ist. Ausnahmen vom persönlichen Erscheinen sind möglich bei

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

ausserkantonalem oder ausländischem Wohnsitz, Krankheit oder aus anderen wichtigen Gründen.

Die Schlichtungsbehörde setzt sich paritätisch aus einer oder einem Vorsitzenden und je einem Fachrichter des MV sowie der Hauseigentümerverbände zusammen. Zudem ist in der Regel ein Protokollführer anwesend.

Die 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 ihm der Vergleich wirklich entspricht, kann eine Bedenkfrist (auch Widerrufsfrist) verlangen.

Klagebewilligung im Fall einer Nicht-Einigung

Konnte vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt werden, so wird die sogenannte Klagebewilligung ausgestellt. Grundsätzlich erhält die klagende Partei diese. Sie hat dann innert 30 Tagen das Gericht anzurufen. Bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen ist es jedoch der Vermieter, der das Gericht anrufen muss, wenn er an seiner Forderung festhalten will.

Urteilsvorschlag

Das Gesetz sieht vor, dass die Schlichtungsbehörde den Parteien in gewissen Fällen einen **Urteilsvorschlag** unterbreiten kann, der eigentlich 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 hingegen 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 Be-

gehens um Mieterstreckung auf einen Vergleichsvorschlag, und der Vermieter lehnt diesen ab, muss der Mieter ans Gericht gelangen. Sonst erhält er nicht die geringste Mieterstreckung. Damit wird sein Recht auf Kündigungsschutz weitgehend ausgehebelt, denn für ein Gerichtsverfahren muss er Kosten vorschliessen und trägt dabei ein erhebliches finanzielles Risiko.

Entscheid

Bei einem Streitwert bis 2000 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

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 den Mieter 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 einen auf das Mietrecht spezialisierten Anwalt zuzuziehen. Ist der Mieter MV-Mitglied, übernimmt in der Regel der Rechtsschutz des MV bis auf einen kleinen Selbstbehalt dessen 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.

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

Anwaltliche Vertretung

Muss für eine mietrechtliche Streitigkeit ein Anwalt zugezogen werden, empfiehlt sich einer, der auf das Mietrecht spezialisiert ist. Eine Liste von Fachanwälten ist beim MV erhältlich.

Anwaltskosten

Die Anwaltskosten sind von Kanton zu Kanton verschieden. Sie werden aufgrund des «Streitwertes» festgelegt. Das heisst, 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 Mieter einer Liegenschaft bei einer Mietzinsanfechtung 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.

(März 2015)