



Das Schlichtungsverfahren

Worum es geht

Das Ziel der Schlichtungsbehörde ist es, eine gütliche Einigung zwischen den streitenden Parteien zu finden. Deshalb ist es grundsätzlich ratsam, Einigungsbereitschaft zu signalisieren. Das Ergebnis ist in diesem Fall eine Vereinbarung, die von beiden Parteien unterzeichnet wird.

Kommt keine Einigung zustande, erteilt die Schlichtungsbehörde in der Regel eine Klagebewilligung oder sie macht einen Entscheidvorschlag.

Tipp: Keine Einigung um jeden Preis. Sind Sie unsicher, ob Sie einen Einigungsvorschlag annehmen sollen, können Sie einen sogenannten Widerrufsvorbehalt verlangen und den Einigungsvorschlag innert einer gerichtlich bestimmten Frist von einer Fachperson prüfen lassen.

Wer ist anwesend

Die Schlichtungsbehörde in Mietsachen verhandelt immer in Dreierbesetzung. Die Verhandlung leitet die **vorsitzende Gerichtsperson**. Diese wird unterstützt durch je eine **Fachrichterin** oder einen **Fachrichter** des Mieter- oder Hauseigentümerverbands. Zusätzlich anwesend ist eine Gerichtsperson für die Protokollführung (es wird kein Wortprotokoll erstellt).

Alle Personen, die von der Schlichtungsbehörde vorgeladen wurden, müssen persönlich anwesend sein. Mieter*innen dürfen eine Vertrauensperson mitnehmen. Auch die Vermieterschaft darf eine Begleitperson mitnehmen oder sich durch die Verwaltung vertreten lassen. Kann jemand nicht teilnehmen, muss vorgängig eine Dispensation beantragt werden. An der Verhandlung wird eine entsprechende Vollmacht verlangt.

Bestellt eine Partei eine Anwältin oder einen Anwalt, so wird die Gegenpartei von der Schlichtungsbehörde vorher darüber informiert.

Was kostet das Schlichtungsverfahren

Das Schlichtungsverfahren ist für die Parteien kostenlos. Es wird durch Steuergelder finanziert.

Wie läuft die Schlichtungsverhandlung ab

1. **Vorstellung des Gerichts** durch die vorsitzende Gerichtsperson.
2. **Vorfragen** (d.h. prozessuale Fragen) können gestellt werden (z.B. wenn Mieter*innen eine Gerichtsperson näher kennen, kann diese wegen Befangenheit abgelehnt werden).
3. **Parteivorträge**: Das Wort wird zuerst der Person erteilt, die das Schlichtungsgesuch eingereicht hat. Die Mitglieder der Schlichtungsbehörde haben die eingereichten Akten bereits gelesen. Deshalb sind langfädige Ausführungen zu bereits Geschriebenem zu vermeiden. Gestellte Rechtsbegehren können bestätigt oder allenfalls abgeändert oder ergänzt werden (d.h. die Mieterschaft kann erklären, was sie will / nicht will, was sich seit Klageeinreichung allenfalls bereits erledigt oder verändert hat).

Anschliessend hat die Gegenpartei, also die Vermieterschaft, das Wort. Bei Bedarf wird das Wort zurück an die / den Mieter*in gegeben und wiederum an die Vermieterschaft.

4. Wenn der Sachverhalt danach noch unklar ist, stellen die Mitglieder der Schlichtungsbehörde **Fragen**.
5. Bei Bedarf werden die Parteien für einen kurzen Moment aus dem Gerichtssaal geschickt, damit sich die Mitglieder der Schlichtungsbehörde untereinander **beraten** können.
6. Anschliessend werden **Vergleichsgespräche** mit beiden Parteien zusammen oder getrennt geführt.

7. Wenn die Parteien sich nicht finden, macht die Schlichtungsbehörde allenfalls einen konkreten **Einigungsvorschlag**.

8. Kommt eine Einigung zustande, unterzeichnen Mieter*innen und Vermieter*innen einen so genannten **Vergleich**. Dieser wird gerichtlich genehmigt.

Das Verfahren ist damit abgeschlossen und die Mieterschaft ist während drei Jahren vor einer ordentlichen Kündigung geschützt (d.h. eine ausserordentliche Kündigung ist dennoch möglich). Dies nennt sich Sperrfrist.

9. Wenn keine Einigung zustande kommt, macht die Schlichtungsbehörde einen **Entscheidvorschlag** (provisorischer Entscheid) oder erteilt in der Regel der klagenden Partei die Klagebewilligung. Eine Ausnahme stellt hier die Mietzinserhöhung dar. Es besteht eine Frist von 30 Tagen, um beim Regionalgericht Klage einzureichen. Hier ist eine anwaltliche Vertretung nötig, was zu hohen Kosten führen kann.

Beide Parteien können den Entscheidvorschlag innert einer Frist von **20 Tagen** ohne Begründung ablehnen. Wer den Entscheidvorschlag ablehnt, erhält danach von der Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung. Wird der Entscheidvorschlag nicht abgelehnt oder nach der Ablehnung keine Klage eingereicht, so tritt der Entscheidvorschlag in Kraft.

Wir sind für Sie da

Montag bis Donnerstag

9.00 – 12.30h und 14.00 – 17.00h

Freitag

9.00 – 12.30h und 14.00 – 16.00h

Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern

031 378 21 21

mv@mvbern.ch

mvbern.ch

