

Informationsblatt

zum mietrechtlichen Schlichtungsverfahren nach der neuen
Schweizerischen Zivilprozessordnung

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), welche am 1. Januar 2011 in Kraft getreten ist, hat das Schlichtungsverfahren gesamtschweizerisch vereinheitlicht und neu geregelt.

Dieses Informationsblatt soll eine Übersicht über das neue mietrechtliche Schlichtungsverfahren verschaffen. Es bezieht sich in erster Linie auf Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.



Das mietrechtliche Schlichtungsverfahren richtet sich im Wesentlichen nach den Artikeln 197 bis 218 ZPO (SR 272).

Die Schlichtungsbehörden

- Bei mietrechtlichen Streitigkeiten ist die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung zwingend vorgeschrieben. In der Regel ist es nicht möglich, ohne einen Schlichtungsversuch direkt ans Gericht zu gelangen. Allerdings können die Parteien bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert von mindestens 100'000 Franken gemeinsam auf die Durchführung des Schlichtungsverfahrens verzichten.
- Zuständig ist die Schlichtungsbehörde am Ort, wo sich die Mietsache befindet.
- Die Schlichtungsbehörde ist paritätisch zusammengesetzt, d.h. der Behörde gehören mindestens ein Vertreter der Vermieterschaft und der Mieterschaft an. Den Vorsitz führt eine unabhängige Person.
- Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist grundsätzlich kostenlos, d.h. es werden keine Parteientschädigungen und keine Gerichtskosten gesprochen. Allerdings ist noch unklar, ob bei der Ausstellung eines Urteilsvorschlags oder bei der Fällung eines Entscheids allenfalls Gerichtskosten auferlegt werden können.
- Die Aufgaben der Schlichtungsbehörden bestehen einerseits aus der Rechtsberatung und andererseits aus der Schlichtungstätigkeit, welche als Kernfunktion die Durchführung eines Schlichtungsversuchs zwischen den Parteien verlangt.

Die Einleitung des Schlichtungsverfahrens

- Das Verfahren wird durch das Einreichen des Schlichtungsgesuchs eingeleitet. Dieses kann von den Parteien mündlich, schriftlich oder elektronisch (mit einer anerkannten elektronischen Signatur) eingereicht werden. Die inhaltlichen Anforderungen an das Gesuch sind gering. Es braucht weder eine umfassende Darstellung des Sachverhalts noch eine ausführliche Begründung. Die klagende Partei hat jedoch die Gegenpartei, das Rechtsbegehren und den Streitgegenstand zu bezeichnen. Allfällige Urkunden können beigelegt werden. Viele Kantone verfügen über ein entsprechendes Gesuchsformular.
- Die Schlichtungsverhandlung sollte innert zwei Monaten seit Eingang des Gesuchs stattfinden und das Verfahren spätestens nach 12 Monaten abgeschlossen sein.
- Die Parteien müssen in der Regel persönlich zur Schlich-

tungsverhandlung erscheinen. Sie dürfen sich jedoch von einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten lassen.

Wer wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist, muss nicht persönlich erscheinen und kann sich vertreten lassen.

Die Gegenpartei ist über die Vertretung vorgängig zu informieren.

- Die Einreichung eines Schlichtungsgesuchs begründet Rechtshängigkeit und löst eine Kündigungssperre aus (Art. 271a Abs. 1 Bst. d OR).
- Die Verhandlungen sind in der Regel nicht öffentlich.

Die Durchführung der Verhandlung

- Der Schlichtungsversuch zwischen den Parteien findet im Rahmen einer formlosen Verhandlung statt. Es wird weder ein Schriftenwechsel noch eine förmliche Parteibefragung durchgeführt. Die Schlichtungsbehörde arbeitet immer auf einen Interessenausgleich der Parteien hin und hat stets die Schlichtung im Auge.
- Das Verfahren ist vertraulich. Die Parteiäusserungen werden in der Regel nicht protokolliert und sie dürfen für spätere Prozesse nicht verwendet werden.
- Ein eigentliches Beweisverfahren findet nicht statt. Die Schlichtungsbehörde stellt jedoch sicher, dass ihr alle nötigen Unterlagen vorgelegt werden. Sie kann auch einen Augenschein durchführen. Das Verfahren soll möglichst formlos und einfach bleiben. Die Schlichtungsbehörde muss dabei die Gleichbehandlung der Parteien beachten und diesen die Möglichkeit zur Stellungnahme einräumen. Anders verhält es sich, wenn ein Urteilsvorschlag oder ein Entscheid in Frage kommt. Hier dürfen die Aussagen der Parteien protokolliert und verwendet werden und es dürfen ergänzende Beweise abgenommen werden. Dadurch darf das Verfahren allerdings nicht übermässig verzögert werden.
- Bei Säumnis der klagenden Partei gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschlossen. Säumnis liegt vor, wenn eine Partei unentschuldigt nicht zum Termin erscheint. Bei Säumnis der beklagten Partei verfährt die Schlichtungsbehörde, wie wenn keine Einigung zu Stande gekommen wäre und es wird die Nichteinigung festgestellt. Bei Säumnis beider Parteien wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschlossen.

Die Beendigung des Schlichtungsverfahrens

Das Schlichtungsverfahren kennt hauptsächlich vier Erledigungsarten:

Einigung der Parteien

Eine Einigung der Parteien kann einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug umfassen. Es wird ein Protokoll erstellt, das von den Parteien unterschrieben wird. In allen drei Fällen hat die Einigung die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Nichteinigung der Parteien

Kommt es zu keiner Einigung, wird die Klagebewilligung erteilt. Die Klagebewilligung ermächtigt die betreffende Partei zur Einreichung einer Klage beim urteilenden Gericht. Die Klagefrist beträgt bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen 30 Tage. Nach Ablauf der Frist fällt die Klagebewilligung dahin.

Die Klagebewilligung wird bei Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen der Vermieterschaft erteilt. In den übrigen Fällen wird sie der klagenden Partei ausgestellt.

Urteilsvorschlag

Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Dieser nimmt eine Mittelstellung zwischen einem Vergleichsvorschlag und einem Entscheid ein. Der Urteilsvorschlag hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt. Bei Ablehnung des Urteilsvorschlags stellt die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung aus.

Der Urteilsvorschlag ist möglich:

- bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, wenn die Hinterlegung von Mietzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung eines Mietverhältnisses betroffen ist, dies unabhängig vom Streitwert;
- bei den übrigen mietrechtlichen Forderungsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5'000 Franken.

Die Schlichtungsbehörde kann frei entscheiden, ob sie den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten will oder nicht.

Entscheid

Bei mietrechtlichen Forderungsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken kann die Schlichtungsbehörde über den Streitgegenstand entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt. Der Antrag kann auch erst an der Schlichtungsverhandlung gestellt werden. Auch hier kann die Schlichtungsbehörde frei entscheiden, ob

sie einem Antrag um Entscheid folgen will. Das Entscheidungsverfahren ist grundsätzlich mündlich. Ein Entscheid der Schlichtungsbehörde ist mit Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz anfechtbar. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage.

Mediation

Die Mediation ist ein aussergerichtliches Verfahren der Streitbeilegung, mit welchem die Parteien versuchen, eine geeignete Lösung zu finden, die den Bedürfnissen und Interessen der Parteien entspricht. Die Mediation ist eine freie und gleichwertige Alternative zur Schlichtung.

Eine Mediation kann an die Stelle des Schlichtungsverfahrens treten, wenn sämtliche Parteien dies im Schlichtungsgesuch oder an der Schlichtungsverhandlung beantragen.

Gelingt die Mediation, können die Parteien gemeinsam die Genehmigung der erzielten Vereinbarung bei der Schlichtungs- oder Gerichtsbehörde beantragen. Die genehmigte Vereinbarung hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Kommt keine Einigung zustande und teilt eine Partei der Schlichtungsbehörde das Scheitern der Mediation mit, so wird eine Klagebewilligung ausgestellt.

Grundsätzlich tragen die Parteien die Kosten der Mediation selber. Sie können die Kostenverteilung selbständig regeln, wobei eine hälftige Aufteilung üblich ist.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch