

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **74 (1999)**

Heft 11: **Selbst ist der Mann und der Heimwerker**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Rechtsauskünfte erteilen:  
Dr. iur. Salome Zimmermann,  
lic. iur. Annetta Simeon

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Di 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr  
oder über Internet: [www.svw.ch](http://www.svw.ch)

# Recht

## Verfahren vor Schlichtungsbehörden

**Auch Mieter und Mieterinnen von Wohnbaugenossenschaften machen ihre Rechte aus dem Mietvertrag vor den Schlichtungsbehörden geltend. Die Genossenschaft erhöht ihre Chance in einem solchen Verfahren, wenn sie sich gut vorbereitet und sachlich argumentiert.**

**Der Abschluss eines Vergleichs ist letztlich in den meisten Fällen billiger als der Weitzerzug des Verfahrens ans Gericht.**

SALOME ZIMMERMANN

Die Schlichtungsbehörden haben in den verschiedenen Kantonen unterschiedliche Namen, so heissen sie im Kanton Bern Mietamt und in vielen Kantonen Schlichtungsstelle oder Schlichtungsbehörde. In einigen Kantonen handelt es sich um Laienbehörden, in anderen sind sie mit Jurist/innen besetzt. Rechtlich gesehen handelt es sich weder um Gerichts- noch um Verwaltungsbehörden, sondern um eine eigene besondere Behörde. Dennoch gelten ähnliche Verfahrensvorschriften und -garantien wie in einem Zivilverfahren.

### Nur in drei Fällen ein Entscheid

Die Schlichtungsbehörden amten hauptsächlich als Vermittlungsinstanz in Streitfällen, die Mietrechtsfragen betreffen. Können sich die Parteien nicht einigen, fällt die Schlichtungsbehörde nur in folgenden drei Fällen einen Entscheid: ob eine Mietzins hinterlegung gerechtfertigt, eine Kündigung zurecht angefochten und eine Erstreckung zu gewähren sei. In allen anderen Fragen stellt sie lediglich fest, dass sich die Parteien nicht geeinigt haben.<sup>1</sup> Diejenige Partei, die auf ihrem Begehren beharren will, hat dann 30 Tage Zeit, um an das zuständige Gericht zu gelangen.<sup>11</sup>

Das Verfahren vor Schlichtungsbehörde ist kostenlos. Nur ausnahmsweise, bei sog. mutwilliger Prozessführung, kann die Schlichtungsbehörde einer Partei die Ver-

fahrenskosten ganz oder zum Teil auferlegen und sie auch verpflichten, der anderen Partei eine Entschädigung zu bezahlen.<sup>111</sup>

### Vorbereitung auf die Schlichtungsverhandlung

Eine Schlichtungsverhandlung ist keine Schikane aufmüpfiger Mieterinnen und Mieter, sondern ein vom Gesetz zur Verfügung gestellter Weg, Differenzen zwischen Vermietenden und Mietenden in einem vorgegebenen Verfahren beizulegen. Dementsprechend ruhig und seriös kann sie vorbereitet werden.

Die Schlichtungsbehörde lädt mit eingeschriebener Post zur Verhandlung vor. Verschiebungen des Termins erfolgen nur auf schriftliches Gesuch hin, wobei die Gründe und deren Handhabung von Kanton zu Kanton variieren. Wichtig ist, dass die Person, welche die Genossenschaft an der Verhandlung vertritt, vertretungsbefugt ist, d. h. insbesondere dem Abschluss eines Vergleichs zustimmen kann. Dies bedingt, dass sie einzelzeichnungsberechtigt ist oder – wo sie nur kollektiv zeichnen kann – eine Vollmacht mitbringt, die ihr für dieses Geschäft das Einzelzeichnungsrecht einräumt. Mit Vorteil wird eine solche Vollmacht von zwei anderen Zeichnungsberechtigten unterschrieben. Einige Schlichtungsbehörden verlangen die Vorlage eines Handelsregisterauszuges.

Erscheint die Mietpartei an der Verhandlung zu zweit, z. B. bei Ehegatten oder wenn die Mieterin anwaltlich vertreten ist, empfiehlt es sich, ebenfalls zu zweit zu gehen. Die Vertretung durch den Rechtsdienst des SVW oder einen Anwalt ist dann ratsam, wenn die Mietpartei ebenfalls vertreten ist, sonst nur bei komplexen Fällen. Die Genossenschaft soll aber in jedem Fall vor der Verhandlung mit dem Rechtsdienst des SVW oder mit einem im Miet- und Genossen-

schaftsrecht spezialisierten Anwalt oder einer Anwältin Kontakt aufnehmen.

Wichtig ist, dass diejenigen, die an der Verhandlung teilnehmen, voll über das Geschehen informiert sind. Oft empfiehlt es sich, beispielsweise den Hauswart mitzunehmen. Unterlagen, die zur Klärung des Falles beitragen, sind dem Gericht vorgängig zuzusenden oder wenigstens an die Verhandlung mitzubringen, und zwar mindestens in zwei Exemplaren.

Es ist ratsam, sie zu nummerieren und mit dem Stempel der Genossenschaft zu versehen; dann weiss das Gericht, welche Partei sie eingereicht hat. Sind viele Unterlagen vorhanden, sollen sie in einem Mäppchen oder in einem Ordner zusammengefasst und mit einem Beilagenverzeichnis versehen werden.

### Teilnahme an der Verhandlung

In der Regel treffen sich die beiden Verhandlungsparteien im Wartezimmer. Eine höfliche gegenseitige Begrüssung schafft ein Klima des Respektes und kann bereits den Grundstein für eine Einigung legen. Auch die Verhandlungen sollen sachlich, allenfalls auch hart, aber ohne unnötige Vorwürfe geführt werden. Es empfiehlt sich, den Vergleichsvorschlag des Gerichtes abzuwarten und nicht selber einen zu unterbreiten. Folgende Überlegungen sollte man anstellen, wenn es darum geht, einen Vorschlag der Behörde anzunehmen oder abzulehnen:

- Wie gut ist die Rechtsposition der Genossenschaft? Weiterzumachen lohnt sich, wenn die Rechtslage klar zugunsten der Genossenschaft spricht oder eine umstrittene Rechtsfrage zu lösen ist. Im übrigen ist ein Vergleich in der Regel billiger als ein Entscheid, besonders wenn noch ein Beweisverfahren durchgeführt werden muss.

# Recht

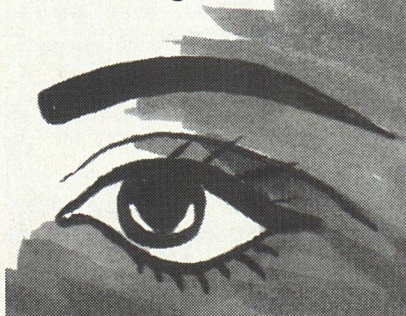
## Verfahren vor Schlichtungsbehörden

- Welcher Betrag ist im Spiel? Das Verfahren vor Gericht (Mietgericht, Zivilgericht usw.) ist nicht mehr gratis wie das Schlichtungsverfahren und bei kleinen Beträgen sind die Gebühren fast gleich hoch wie die Streitsumme.
- Wie gross ist der Aufwand für das weitere Verfahren? Hier ist insbesondere der Zeitaufwand der Vertreter der Genossenschaft zu berücksichtigen, und zwar mit einem angemessenen, wenn wohl auch nicht marktüblichen Ansatz.
- Was hat der Vergleich für Folgen? Wenn der Entscheid rechtliche oder faktische Auswirkungen auf andere Mieter und Mieterinnen hat, sind auch diese zu berücksichtigen.

Faustregel ist, dass ein Vergleich, mit dem man leben kann, besser ist als ein Entscheid nach einem jahrelangen Verfahren.

<sup>1</sup> Art. 274a OR  
<sup>2</sup> Art. 274f OR  
<sup>3</sup> Art. 274d OR

## Fern- Ueberwachung Ihrer Heizung



# BOSSHARD

Heizungstechnik mit Ideen  
Zürich 01-311 81 14



## «Jetzt buche ich meine Ferien öfters auf Balkonia!»

Mit der COVER-Balkonverglasung wird Ihr Balkon zum vielseitigen Allwetter-Freizeitraum. Lässt sich bei schönem Wetter vollständig öffnen und ist kinderleicht zu reinigen.

 **COVER®**  
**BALKONVERGLASUNG**

JA, diese raffinierte Balkonverglasung interessiert mich. Schicken Sie mir Unterlagen und die Liste der Regionalvertretungen.

Name.....  
Strasse.....  
PLZ.....  
Ort.....  
Tel. .... WOH

Coupon ausschneiden und senden an:

SIO AG, Rötzmattweg 66, 4600 Olten  
Tel. 062 207 07 07, Fax 062 207 07 00  
mail: info@cover.ch

Infos im Internet: [www.cover.ch](http://www.cover.ch)

# PRIMOBÄU AG

MIT PRIMOBÄU BAUEN –  
AUF REFERENZEN BAUEN

**Baugenossenschaft GISA, Zürich**  
23 Reiheneinfamilienhäuser in Affoltern

**Baugenossenschaft Schönaug, Zürich**  
Schönauring mit 190 Wohnungen  
3. Bauetappe mit 48 Wohnungen

**Baugenossenschaft Halde, Zürich**  
63 Wohnungen «im neuen Stückler»  
Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen  
Einfamilienhäuser am Wickenweg/Vetterliweg  
Mehrfamilienhäuser mit 121 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 24 Alterswohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen  
Drei Hochhäuser mit 114 Wohnungen

**Baugenossenschaft Alpenblick, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen

**Baugenossenschaft Wiese, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 57 Wohnungen

**Baugenossenschaft Frohheim, Zürich**  
10 Einfamilienhäuser in Richterswil

**Eisenbahnerbaugenossenschaft, Zürich-Altstetten**  
Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse  
Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen

**Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

**Wohnkolonie Leimgrübel, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 189 Wohnungen

**BAHOGE, Zürich**  
Siedlung Tramstrasse, Mehrfamilienhäuser  
mit 70 Wohnungen  
Siedlung Roswiesen, Mehrfamilienhäuser  
mit 71 Wohnungen

**Baugenossenschaft Gstallden, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 219 Wohnungen

**Baugenossenschaft Arve, Horgen**  
Überbauung Kalchofen mit 160 Wohnungen

**Baugenossenschaft Tannenbach, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 54 Wohnungen

**Gewerbebaugenossenschaft Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen

**Baugenossenschaft Industrie, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen

**Baugenossenschaft HORGA, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohnungen

**Baugenossenschaft Holberg, Kloten**  
Mehrfamilienhäuser mit 52 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohnungen

**Baugenossenschaft  
der eidgenössischen Beamten, Zürich-Flughafen**  
32 Wohnungen

## Wünschen Sie weitere Referenzen?

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

PRIMOBÄU AG

Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten

Seestrasse 520 8038 Zürich Tel. 01/482 83 83