

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 10

PDF erstellt am: **17.07.2024**

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.



Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Die neue Schweizerische Zivilprozessordnung

Auf den 1. Januar 2011 beginnt in der Schweiz ein neues Zeitalter, dasjenige der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Damit gilt erstmals in der Schweiz für gerichtliche Verfahren eine einheitliche Regelung, die insbesondere auch bei den Schlichtungsbehörden in Mietsachen einige Änderungen erfahren wird.

Obwohl schon in der Zeit der Helvetik (um 1800) Anstrengungen für eine einheitliche Regelung der Prozessordnungen stattfanden, bestehen bis heute 26 verschiedene kantonale Zivilprozessordnungen. Dies schadet der Rechtssicherheit und ist einer effizienten Rechtsdurchsetzung nicht förderlich. Mit der eidgenössischen Volksabstimmung vom 12. März 2000 verschafften Volk und Stände dem Bund die Verfassungsgrundlage für die Eidgenössische Zivilprozessordnung (nachfolgend ZPO). Nach einer achtjährigen Ausarbeitungsdauer wurde diese Zivilprozessordnung am 19. Dezember 2008 von den Eidgenössischen Räten verabschiedet und per 1. Januar 2011 in Kraft gesetzt.

Ziel dieser neuen Regelungen ist es, das Prozessrecht, das schliesslich zur Durchsetzung der materiell rechtlichen Ansprüche dient, schweizweit zu vereinheitlichen. Dabei musste natürlich auf die Kantone Rücksicht genommen werden, weshalb die eigentliche kantonale Gerichtsorganisation nach wie vor unterschiedlich sein wird. Zudem musste auf die bestehenden 26 kantonalen Prozessordnungen Rücksicht genommen werden, weshalb die neue Ordnung Elemente ganz unterschiedlicher Regelungen enthält. Den Kantonen vorbehalten bleibt weiterhin die Regelung über die Gerichtsgebühren, die ja weiterhin auch in ihre Kasse fliessen werden.

Schlichtungsversuch obligatorisch

Die wesentlichen Ziele der neuen ZPO liegen in der Stärkung der einvernehmlichen Streitbeilegung. So ist ein Schlichtungs-

versuch obligatorisch, bevor ein Gericht angerufen werden kann (einige Ausnahmen vorbehalten). Neben den bisherigen Schlichtungsstellen im Zivilrecht soll neu auch die Möglichkeit der Mediation gewählt werden können. Die Prozessverfahren sollen grundsätzlich einfacher gestaltet werden, indem bei Streitwerten bis 30 000 Franken ein vereinfachtes und vorwiegend mündliches Verfahren vorgesehen ist. Teilweise unterstehen die Verfahren zudem der sogenannten sozialen Untersuchungsmaxime. Darunter wird der Umstand verstanden, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen zu erforschen haben und nicht alles nur von den Parteien dargelegt werden muss. Darüber hinaus hat das Gericht nicht nur ein Fragerecht, sondern auch eine Fragepflicht, weshalb die neue ZPO eher laienfreundlich ausgestaltet ist.

Zu unterscheiden sind nun das Verfahren vor den Schlichtungsbehörden (die in vielen Fällen dem heutigen Friedensrichter entsprechen) ganz grundsätzlich und das mietrechtliche Schlichtungsverfahren. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das Letztgenannte.

Schlichtungsbehörden in Mietsachen

Die bisherigen Verfahrensbestimmungen der Art. 274 bis 274g OR werden allesamt aufgehoben. Art. 259i OR lautet neu wie folgt: «Das Verfahren richtet sich nach der ZPO.» Die Schlichtungsbehörde ist bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen paritätisch zusammengesetzt.¹ Interessanterweise ist die Wahl dieser Mieter- und Vermietervertreter nicht weiter geregelt worden und es ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Interessenverbände nach wie vor ein Vorschlagsrecht werden ausüben können. Neben der eigentlichen Schlichtungstätigkeit innerhalb eines Verfahrens dürfte die Aufgabe der Schlichtungsbehörde auch in der Beratung in mietrechtlichen Fragen liegen.² Zuständig für Klagen aus Miete und Pacht ist nach

wie vor die Schlichtungsbehörde beziehungsweise das Gericht am Ort der gelegenen Sache. Bei Wohn- und Geschäftsräumen kann auf diesen Gerichtsstand auch nicht zum Voraus oder durch Einlassung auf das Verfahren verzichtet werden.³

Einleitung des Verfahrens und Verfahrensablauf

Eingeleitet wird das Schlichtungsverfahren durch ein schriftlich oder sogar elektronisch eingereichtes Gesuch bei der zuständigen Behörde. Dabei muss ein solches Gesuch alle notwendigen Elemente zur Individualisierung des entsprechenden Streites enthalten: Die Klägerpartei, die beklagte Partei, ein Rechtsbegehren und den Streitgegenstand.⁴ Als Ordnungsvorschrift ist dann vorgesehen, dass innerhalb von zwei Monaten eine Verhandlung stattzufinden hat. Ausnahmsweise kann die Behörde auch einen Schriftenwechsel anordnen, insbesondere wenn ein sogenannter Urteilsvorschlag oder ein Entscheid infrage kommt.⁵ Wie bis anhin häufig vorgesehen, müssen die Parteien grundsätzlich persönlich erscheinen, sie dürfen sich aber durch eine Vertrauensperson oder einen Rechtsbeistand begleiten lassen. Das Verfahren ist nicht öffentlich, wobei die Öffentlichkeit ausnahmsweise zugelassen werden kann. Wegen der Vertraulichkeit des Verfahrens dürfen Äusserungen der Parteien weder protokolliert noch für spätere Prozesse verwendet werden.⁶ Für die Erledigung des Verfahrens stehen neu fünf Möglichkeiten zur Verfügung.

Einigung

Unproblematisch ist die Einigung der Parteien, die einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug umfassen kann. In diesen Fällen wird ein Protokoll erstellt und diese Einigungen führen zur sogenannten materiellen Rechtskraft der Entscheidung und zur Vollstreckbarkeit der gefundenen Lösung. >

**Klagerückzug**

Wie soeben dargestellt, führt der vorbehalten Klagerückzug anlässlich der Verhandlung dazu, dass die Sache definitiv erledigt ist. Demgegenüber führt ein Rückzug vor einer Verhandlung nicht zu diesem Resultat und die Klägerschaft könnte die Klage neu starten.

Nichteinigung bei Klagebewilligung

Führen die Schlichtungsgespräche nicht zu einer Einigung, so wird grundsätzlich die sogenannte Klagebewilligung erteilt. Dies entspricht den heutigen Fällen, in denen eine Nichteinigung festgestellt wurde. Grundsätzlich hat dabei immer die klagende Partei vorzugehen und innert 30 Tagen das Gericht (in Zürich das Mietgericht) anzurufen. Bei der Anfechtung von Mietzins-erhöhungen hat aber wie bis anhin die Vermieterschaft – die ja etwas durchsetzen will – das Gericht anzurufen.

Urteilsvorschlag

Neu geregelt ist der sogenannte Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde, der ebenfalls der Verfahrenserledigung dienen kann. Dieser ist nicht in allen mietrechtlichen Schlichtungsverfahren möglich, sondern nur bei Hinterlegungs-, Kündigungs-, Erstreckungs- und Mietzinsanfechtungsverfahren. Bei den übrigen Forderungsstreitigkeiten ist der Urteilsvorschlag bei einem Streit bis 5000 Franken Streitwert zulässig. Es obliegt der Behörde, ob sie einen Urteilsvorschlag abfassen und versenden will. Sie kann ihn auch mit einer kurzen Begründung versehen. Entscheidend ist nun, dass beide Parteien nach Zustellung des Urteilsvorschlages eine Ablehnungsfrist von 20 Tagen haben, ansonsten dieser Urteilsvorschlag als anerkannt gilt und in Rechtskraft erwächst. Wird der Urteilsvorschlag von einer Partei abgelehnt, erhält die ablehnende Partei hierauf die normale Klagebewilligung. Wird die Klage dann nicht eingereicht, so gilt der Urteilsvorschlag rückwirkend als anerkannt.

Entscheid

Neu ist gesamtschweizerisch vorgesehen, dass die Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von 2000 Franken entscheiden

kann, sofern die Klägerschaft einen entsprechenden Antrag gestellt hat. Die Schlichtungsbehörde ist jedoch frei, diesem Antrag zu folgen. Gegen einen allfälligen Entscheid hat diejenige Partei, die damit nicht einverstanden ist, eine Beschwerdemöglichkeit an das zuständige Gericht.⁷ Die bisherige Praxis, wonach der Streitwert bei Mietzinsanfechtungen mit dem 20-fachen Betrag der Jahresnettomietzinsenerhöhung gerechnet wird, ist neu in die ZPO entsprechend aufgenommen worden.⁸

Gerichtliches Verfahren

Selbstverständlich regelt die Zivilprozessordnung auch die Frage, wie vorzugehen ist, wenn die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung ausstellt. In einem sogenannten vereinfachten Verfahren sind alle Verfahren enthalten, die einen Streitwert unter 30 000 Franken haben. Zusätzlich sind Klagen für die Hinterlegung des Mietzinses, der Mietzinsanfechtung, der Kündigung und der Erstreckung unabhängig des Streitwertes diesem vereinfachten Verfahren unterstellt worden. Der Vorteil für die Mieterseite liegt darin, dass der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist. Die Klage kann begründet oder nicht begründet eingereicht werden, im ersten Fall wird der befragten Partei eine Frist zur Stellungnahme angesetzt, im zweiten wird sogleich zur Verhandlung vorgeladen. Ziel ist es, die Streitsache möglichst am ersten Verhandlungstermin bei der ersten Instanz erledigen zu können.

Ordentliche Verfahren

Liegt demgegenüber ein Streitwert von über 30 000 Franken vor, kommt das sogenannte ordentliche Verfahren zum Zuge. Dabei ist nach Erteilung der Klagebewilligung eine schriftliche, substantiierte Klage einzureichen, die insbesondere alle Tatsachen und Beweismittel zu umfassen hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nämlich nur noch ausnahmsweise berücksichtigt werden.

Verfahren ab dem 1. Januar 2011

Es dürfte interessant zu sehen sein, inwieweit die Schlichtungsbehörden von ihren neuen Möglichkeiten Gebrauch machen werden und insbesondere die neue Mög-

lichkeit des Urteilsvorschlages nützen. Der SVW-Rechtsdienst ist an dieser Stelle natürlich interessiert, über entsprechende Verfahrenserledigungen von seinen Mitgliedern informiert zu werden, damit wir möglichst bald über die neue Praxis berichten können.

- 1 vgl. Art. 200 ZPO
- 2 vgl. Art. 201 Abs. 2 ZPO
- 3 vgl. Art. 35 Abs. 1 lit. e ZPO
- 4 vgl. Art. 202 ZPO
- 5 vgl. die nachfolgenden Ausführungen
- 6 vgl. Art. 205 Abs. 1 ZPO, wobei dies im Falle des Urteilsvorschlages oder des Entscheides nicht gilt
- 7 vgl. Art. 319 ZPO
- 8 vgl. Art. 92 Abs. 2 ZPO


In Kürze**Mietrechtsrevision gescheitert – ausser Spesen nichts gewesen**

Am ersten Tag der Herbstsession hat der Nationalrat die Mietrechtsrevision mit seinem Nichteintretensentscheid endgültig beendet. Nachdem er bereits früher nicht auf die Vorlage eingetreten war, fällte er seinen erneuten Entscheid mit 88 zu 86 Stimmen. Entsprechend bleibt der Mietzins auch inskünftig an den sogenannten Referenzzinssatz gekoppelt, soweit nicht behördlich kontrollierte Mietzinse vorliegen.

Die Gründe für das Scheitern sind in einer Opposition aus ganz unterschiedlichen Standpunkten zu suchen. So waren einerseits die Vertreter der Vermieterseite mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Variante nicht mehr einverstanden, während die Mieterseite sich gespalten zeigte und sowohl der Westschweizer Mieterverband mit dem Referendum drohte als auch einzelne Sektionen des Deutschschweizer Mieterverbandes mit dem von den Parteien vereinbarten Kompromiss aus dem Jahr 2007 ihre liebe Mühe hatten.

Aufgrund dieser Situation dürften Bestrebungen zur Veränderung des Mietrechtes in absehbarer Zeit nicht mehr aufgenommen werden. Es dürfte nun wieder bei den Verbänden liegen, allfällige Einzelaspekte von Revisionen auf anderem Wege vorzubringen (wie beispielsweise die Frage der Faksimile-Unterschrift bei Mietzins-erhöhungen).

Anzeige



Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen
Präzises Erfassen und zuverlässiges Abrechnen mittels neuester Technologie für individuelle Verbrauchserfassungen aufgrund von Konzepten und Messsystemen durch unsere Spezialisten.

Kompetenz durch langjährige Erfahrung

**Rapp** | Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel
Tel. +41 61 335 77 44
Fax +41 61 335 77 99
www.rapp.ch, rappw@rapp.ch

