

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 10

PDF erstellt am: **16.08.2024**

### **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.

**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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

**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.

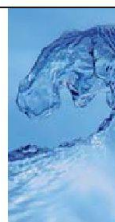
Die Gründe für das Scheitern sind in einer Opposition aus ganz unterschiedlichen Standpunkten zu suchen. So waren einerseits die Vertreter der Vermieterseite mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Variante nicht mehr einverstanden, während die Mieterseite sich gespalten zeigte und sowohl der Westschweizer 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, rappwt@rapp.ch

