

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

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

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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

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.¹ Diejenige Partei, die auf ihrem Begehren beharren will, hat dann 30 Tage Zeit, um an das zuständige Gericht zu gelangen.¹¹

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.¹¹¹

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.

¹ Art. 274a OR
² Art. 274f OR
³ 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

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