Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 10

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Klagerückzug
Wie soeben dargestellt, führt der vorbehaltlose 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 Mietzinserhöhungen 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 Jahresnettomietzinserhöhung 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 sogenannt 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.

Ordentliches 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, substanziierte 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 Möglichkeit 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 beerdigt. 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 Mietzinserhöhungen).

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