

Eigenheiten des Verfahrens in Miet

Um vor der Mietschlichtungsbehörde aufzutreten, braucht der Vermieter nicht unbedingt einen Rechtsanwalt. Er sollte aber gewisse Besonderheiten dieses Verfahrens kennen.

BENJAMIN DÜRIG*

ZUSTÄNDIGKEIT UND ANRUFUNG DER MIETSCHLICHTUNGSBEHÖRDE. In Mietstreitigkeiten muss grundsätzlich immer (ausser bei der Ausweisung, siehe dazu Teil 4 dieser Artikelserie) die Mietschlichtungsbehörde (im Kanton Bern Mietamt, im Kanton Zürich Schlichtungsbehörde genannt) angerufen werden. Dies kann schriftlich oder mündlich geschehen. Jedenfalls ist das Gesuch mit Anträgen zu versehen, kurz zu begründen und es sind ihm die relevanten Unterlagen beizugeben.

PERSÖNLICHES ERSCHEINEN. Der Vermieter (= Eigentümer der Mietliegenschaft) muss grundsätzlich persönlich an der Verhandlung erscheinen. Im Kanton Zürich kann der Vermieter ohne weiteres jemanden von der Verwaltung an die Verhandlung schicken, im Kanton Bern ist dazu vorab ein Dispensationsgesuch zu stellen. Die bernischen Mietämter sind aber grosszügig bei der Bewilligung von Gesuchen um Erlass des persönlichen Erscheinens, wenn stattdessen jemand von der Verwaltung an der Verhandlung teilnimmt. Lässt sich der Grundeigentümer von der Verwaltung vertreten, so hat diese in jedem Fall den Verwaltungsvertrag einzureichen resp. spätestens an die Verhandlung mitzubringen.

KOMPETENZ DER SCHLICHTUNGSBEHÖRDE. Vor der Mietschlichtungsbehörde wird das Mietschlichtungsverfahren durchgeführt, anlässlich dessen die Schlichterinnen und Schlichter versuchen, eine gütliche Einigung herbeizuführen. Scheitert dieser Versuch, so kann die Mietschlichtungsbehörde in der Regel nur die Nichteinigung feststellen (Art. 274e OR). Alsdann muss die Partei, welche auf einem Entscheid beharrt, innert 30 Tagen das ordentliche Gericht, d.h. den Gerichtspräsidenten am Kreisgericht (BE) resp. das Mietgericht (ZH) am Ort der gelegenen Sache anrufen.

In Verfahren, in denen es um die Anfechtung von Kündigungen (Art. 273 Abs. 4 OR) und/oder die Erstreckung von Wohn-/Geschäftsraum-Mietverhältnissen (Art. 273 Abs. 4 OR) oder um das Schicksal von im Zusammenhang mit Mängeln hinterlegten Mietzinsen geht (Art. 259i OR), muss die Mietschlichtungsbehörde hingegen bei Nichteinigung von Gesetzes wegen (Art. 274e Abs. 2 und 3 OR) einen Entscheid

«in der Sache» fällen, welcher anschliessend in 30 Tagen an das ordentliche Gericht weiter gezogen werden kann.

KOSTEN DES VERFAHRENS. Das Verfahren vor der Mietschlichtungsbehörde ist kostenlos und es werden in der Regel auch keine Parteientschädigungen (Umtriebe, Anwaltskosten etc.) zugesprochen.

KÜNDIGUNGSPERRFRIST. Während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens kann das Mietverhältnis nicht gekündigt werden. Des Weiteren ist die Kündigung nach Abschluss eines solchen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens während drei Jahren (!) nicht zulässig bzw. anfechtbar (Art. 271a Abs.1 lit. e OR), wenn der Vermieter:

- in diesem Verfahren grösstenteils unterlegen ist;
- seine Forderung zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
- nach Feststellung der Nichteinigung im Schlichtungsverfahren innert 30 Tagen nicht den Richter angerufen hat;
- mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat.

» Schliesst ein Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich ab, so kann er ihm während drei Jahren nicht kündigen.«

Benjamin Dürig

Die Kündigungssperrfrist gilt darüber hinaus sogar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat (Art. 271a Abs. 2 OR)!

Der Vermieter sollte es sich deshalb ganz genau überlegen, ob er sich mit dem Mieter über irgendwelche Forderungen einigen will, sei dies vor Gericht oder aussergerichtlich! Ausserdem muss er, wenn vor der Mietschlichtungsbehörde keine Einigung zustande kommt und kein Fall vorliegt, in dem die Mietschlichtungsbehörde «in der Sache» entscheiden kann, innert 30 Tagen das Gericht



Bild: istockphoto.

anrufen, wenn er die Sperrfrist vermeiden möchte.

Ficht der Mieter eine während der dreijährigen Kündigungssperrfrist vermietenseitig ausgesprochene Kündigung innert der 30-tägigen Frist fristgemäss an, muss die Schlichtungsbehörde (bzw. bei Weiterzug die Rechtsmittelinstanz) die Kündigung bereits aufgrund des formellen Verstosses gegen die Sperrfrist als missbräuchlich aufheben, ohne dass geprüft wird, ob die Kündigung materiell berechtigt ist, und die dreijährige Kündigungssperrfrist beginnt von neuem zu laufen.

Die Kündigungssperrfrist gilt jedoch dann nicht, wenn der Vermieter gekündigt hat (Art. 271a Abs. 3 OR):

- wegen dringenden Eigenbedarfs für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;
- wegen Zahlungsrückstand des Mieters (ausserordentlich im Sinne von Art. 257d OR; siehe dazu Teil 3 dieser Artikelserie);
- wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme;
- infolge Veräusserung der Sache;
- aus wichtigen Gründen (das Mietverhältnis muss unzumutbar geworden sein, weil wirklich ausserordentliche Umstände vorliegen);

streitigkeiten



→ wegen Konkurs des Mieters

FAZIT. Wer von einem Mieter vor die Mietschlichtungsbehörde gezerrt wird oder seine Forderungen selbst auf dem Rechtsweg eintreiben möchte, sollte sich gut auf das Verfahren vorbereiten und nicht zu gutmütig oder nachgiebig sein und «dem Frieden zuliebe» in Vergleiche einwilligen, wenn gute Chancen bestehen, das Verfahren zu gewinnen. Ansonsten wird der Vermieter den entsprechenden Mieter nämlich während drei Jahren nicht mehr los, was äusserst unangenehm sein kann, zumal ja bereits die Tatsache, dass es überhaupt zu einem Rechtsstreit gekommen ist, beweist, dass es mit dem Mietverhältnis nicht zum Besten steht.

Diesen Rat zu beherzigen kann manchmal schwierig sein, da die Schlichtungs- und Gerichtsbehörden zuweilen – in extensiver Interpretation von Art. 274e Abs. 1 OR – einen erheblichen Vergleichsdruck ausüben, um die Parteien zu einer gütlichen Einigung zu bewegen. ●



*BENJAMIN DÜRIG

Benjamin Dürig arbeitet seit kurzem als Rechtsanwalt bei Froriep Renggli Rechtsanwälte in Zürich, nachdem er bisher im Kanton Bern bei SchaerPartners Rechtsanwälte angestellt war. Bevor er anwaltlich tätig wurde, arbeitete er während 4 Jahren als Gerichtsschreiber an einem zürcherischen Bezirksgericht, wo er unter anderem auch bei der Mietschlichtungsbehörde und beim Mietgericht tätig war.

WEITERE INFORMATIONEN

finden Sie unter www.froriep.com (Navigation: Zürich).

tmb fotorama

der Immobilienfotograf



Mit **tmb fotorama**
Luftbilder vom Boden - Hochstativ-Fotografie



Steigern Sie Ihre Abschlüsse
mit aussagekräftigen Bildern
von **tmb fotorama!**

tmb fotorama

Markus Brunner Kaufdorfstrasse 58 · 3125 Toffen

Rufen Sie uns jetzt an! 031 819 1983 · tmb.fotorama@belponline.ch · www.tmb-fotorama.ch