

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Schlichtungsverhandlungen



Rahel Remund

Stv. Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA

Aufgaben der Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde ist seit dem Jahr 2013 als eigenständige Behörde den jeweiligen Bezirksgerichten administrativ zugeordnet. Sie berät unentgeltlich als neutrale Behörde Rat suchende Mieter und Vermieter in Angelegenheiten rund um das Mietverhältnis. Mieter und Vermieter können jederzeit mit ihren Schlichtungsbegehren an die Behörde gelangen. Nach dem Eingang eines Begehrens lädt die Schlichtungsbehörde den Mieter sowie den Vermieter zu einer gemeinsamen Verhandlung ein. Ziel der Schlichtungsverhandlung ist es eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.

Entscheidungsbefugnis der Schlichtungsbehörde

Kann an der Verhandlung keine Einigung mit den beiden Parteien erzielt werden, so kann die Schlichtungsbehörde bei einem Streitwert bis zu CHF 2'000.– auf Antrag einer Partei einen erstinstanzlichen, zivilrechtlichen Entscheid fällen. Bei einem Streitwert bis zu CHF 5'000.– kann sie einen Urteilsvorschlag erlassen. Bei Anfechtung von Mietkündigungen, bei Ersuch um Mieterstreckung, bei Mietzinshinterle-

gungen wegen Mängel an der Mietsache und auch bei Anfechtungen von missbräuchlichen Mietzinsen kann die Schlichtungsbehörde ebenfalls einen Urteilsvorschlag erlassen.

In 50.7 % der Fälle führt die Schlichtungsstelle zu einer Einigung zwischen den Parteien.

„Ein proaktives Verhalten sorgt für Verständnis und Zufriedenheit bei der Mieterschaft.“

Anfechtungsmöglichkeiten der Entscheide der Schlichtungsbehörde

Ein von der Schlichtungsbehörde gefällter Entscheid kann an das Obergericht weitergezogen werden. Ein Urteilsvorschlag kann innert 20 Tagen seit Eröffnung von den Parteien abgelehnt werden. Ohne Ablehnung innert dieser Frist kommt dem Urteilsvorschlag die Stellung eines gerichtlichen Urteils zu.

Keine Einigung vor Schlichtung

Bei Nichteinigung sowie bei abgelehnten Urteilsvorschlägen erlässt die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung, mit welcher dann die Streitsache innert 30 Tagen ab Zustellung an das jeweilige Bezirksgericht weitergezogen werden kann.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2014



www.realit.ch

Schlichtungsverhandlungen

Verhinderung von Schlichtungsfällen

Die Mieterschaft tritt im Verlaufe eines Mietverhältnisses immer wieder mit den verschiedensten Anliegen an die Vermieterschaft. Einige Begehren sind geringfügig und können leicht gelöst werden.

Bei schwerwiegenden Problemen, wie zum Beispiel einem groben Mangel (Schimmel, Wasserschaden etc.) an der Mietsache, sollte sofort gehandelt werden. Bei solchen Anliegen, ist es wichtig, mit dem Mieter unverzüglich in Kontakt zu treten um das Problem gut und schnell zu

digungssperrfrist zu Gunsten des Mieters, verhindert werden.

Fazit

Wir empfehlen proaktiv auf die Anliegen der Mieter einzugehen. Eine Begehung vor Ort, eine klärende Aussprache, die genaue Analyse des Anliegens sowie die rasche Einleitung von Massnahmen sorgt für Verständnis und Zufriedenheit bei der Mieterschaft.

Wir sind stets darum bemüht, uns genau nach diesem Grundsatz den Problemfällen bei den Liegenschaften, welche wir für Sie

Gesamt-schweizerisch erledigte Fälle im 1. Halbjahr 2013

Einigung zwischen den Parteien:
50.7 %

Andersweitige Erledigung:
26.1 %

Feststellung Nichteinigung:
14.7 %

Urteilstvorschlag angenommen:
5.0 %

Ablehnung des Urteilstvorschlags:
3.0 %

Entscheid:
0.4 %

Tätigkeit der Schlichtungsbehörde im Kanton Aargau im 1. Halbjahr 2013

Übersicht über die Pendenzen und Erledigungen (A)

Berichtsperiode	Kanton	Pendenzen Vorsemester	Neueingänge	Total zu behandeln	Total Erledigungen	Pendenzen
1. Semester 2013	AG	332	1'126	1'458	1'170	288

Detailangaben zu den erledigten Prozessen (B)

Grund der Anrufung (II)	Art der Erledigung (I)						Total
	Einigung ¹	Feststellung Nichteinigung ²	Urteilstvorschlag angenommen ³	Klagebewilligung nach abgelehntem Urteilstvorschlag ⁴	Entscheid ⁵	Anderweitig ⁶	
Anfangsmietzins	7	0	2	1	0		10
Mietzinserhöhung	30	1	5	3	1		40
Mietzinsenkung	104	7	31	4	0		146
Nebenkosten	52	1	0	6	0		59
Ordentliche Vertragskündigung	90	8	10	11			119
Ausserordentliche Vertragskündigung ⁷	37	4	3	2			46
Erstreckung Mietverhältnis	98	5	14	11			128
Forderung auf Zahlung ⁸	167	23	22	22	2		236
Mängel an der Mietsache ⁹	67	4	15	7	0		93
Andere Gründe ¹⁰	113	4					117
Total Erledigungen	765	57	102	67	3	176	1'170
In %	65.4%	4.9%	8.7%	5.7%	0.3%	15.0%	100%

Mediation (C)

Direkte Erledigung im Mediationsverfahren ¹¹	Davon: Gesuch um Genehmigung der Vereinbarung ¹²	Davon: Mitteilung des Scheiterns der Mediation ¹³	0
0	0	0	

bearbeiten sowie zu lösen. Stellt der Mieter beispielsweise trotzdem einen Anspruch auf Mietzinsreduktion, kann oft mit einem klärenden Gespräch eine aussergerichtliche Einigung gefunden und somit ein Schlichtungsfall vermieden werden.

Mit einer aussergerichtlichen Einigung kann zudem im Falle, dass der Vermieter an der Schlichtungsverhandlung unterliegen sollte, die dreijährige Kün-

bewirtschaften dürfen, anzunehmen. So kann der Gang vor die Schlichtungsbehörde oft vermieden werden.

Sollten Sie noch Fragen zu diesem oder anderen Themen haben, steht Ihnen die REALIT TREUHAND AG gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg für das Jahr 2014 und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
CH-5600 Lenzburg 1

Telefon 062 885 88 00
Telefax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch