Verordnung über die Paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- und Pachtsachen

(vom 27. Juni 1990)¹

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Zusammensetzung und Aufgaben

§ 1. In jedem Bezirk besteht eine Paritätische Schlichtungsbehörde. Sie ist administrativ dem Bezirksgericht angegliedert und untersteht dessen Aufsicht.

Das Bezirksgericht regelt die Geschäftsführung der Schlichtungsbehörde.

§ 2. Das Bezirksgericht wählt auf seine Amtsdauer die erforderlichen Schlichter, und zwar gleich viele Mieter und Vermieter. Es holt von den entsprechenden Verbänden Wahlvorschläge ein.

Das Bezirksgericht wählt ferner auf eigene Amtsdauer aus der Zahl seiner juristischen Kanzleibeamten die erforderlichen unabhängigen Vorsitzenden.

Das Amt eines Mitgliedes der Schlichtungsbehörde ist unvereinbar mit demjenigen eines Mitgliedes des Mietgerichts.

§ 3. Die Bezirksgerichte veröffentlichen die Zusammensetzung der Paritätischen Schlichtungsbehörden und deren örtlichen Zuständigkeitsbereich nach der Wahl und in der Folge jeweils auf Jahresende.

§ 4. Die Schlichtungsbehörde wird für jede Sitzung mit einem Vorsitzenden sowie mit je einem Schlichter aus der Gruppe der Mieter und der Vermieter besetzt.

§ 5. Die Schlichter haben Anspruch auf Sitzungsgeld und Entschädigungen nach den Ansätzen, die für Mietrichter gelten.

§ 6. Die örtliche Zuständigkeit der Paritätischen Schlichtungsbehörden ist durch den Bezirk begrenzt.

Jede Paritätische Schlichtungsbehörde richtet einen Beratungsdienst ein, der auch ausserhalb des Anfechtungsverfahrens in Anspruch genommen werden kann. Diese Aufgabe kann einzelnen Mitgliedern der Schlichtungsbehörde übertragen werden.

211.3 V über die Paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- u. Pachtsachen

II. Verfahren

§ 7. Das Begehren um Durchführung des Schlichtungsverfahrens kann bei der zuständigen Paritätischen Schlichtungsbehörde mündlich oder schriftlich angebracht werden.

§ 8. Die Verhandlungen sind mündlich. Die Parteien haben dazu persönlich zu erscheinen, wobei ein Beistand zugezogen werden darf. Der Verwalter der Liegenschaft kann den Vermieter vertreten.

In begründeten Fällen kann der Vorsitzende zur Vorbereitung der Schlichtungsverhandlung einen Schriftenwechsel anordnen.

§ 9. Der Vorsitzende gibt den Parteien Gelegenheit, ihren Standpunkt zu begründen.

Die Schlichter können Fragen stellen.

§ 10. Für das Verfahren gelten sinngemäss die §§ 204–209 der ZPO³, soweit diese Verordnung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die Schlichtungsbehörde stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie würdigt die eingereichten Urkunden und kann die Parteien formlos befragen sowie Augenscheine durchführen. Weitere Beweismittel sind nicht zulässig.

§ 11. Über die Verhandlung wird ein Kurzprotokoll geführt, das mindestens über folgende Tatsachen Aufschluss gibt:

- Datum der Schlichtungsverhandlung
- Besetzung der Schlichtungsbehörde
- Datum des Begehrens um Durchführung des Schlichtungsverfahrens
- Parteien
- Miet- bzw. Pachtobjekt
- Anträge der Parteien und deren Begründung
- Ergebnis der Verhandlung unter Berücksichtigung allfälliger Parteierklärungen wie Vergleiche usw. mit Angabe der den Parteien zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe.

Für das Protokoll können Formulare verwendet werden. Es wird vom Vorsitzenden oder durch eine Hilfsperson gemäss § 142 Abs. 3 GVG² geführt.

Das Ergebnis der Verhandlung wird den Parteien schriftlich mitgeteilt, im Falle eines Entscheides mit einer kurzen Zusammenfassung der Entscheidungsgründe.

§ 12. Bleibt der Kläger der Schlichtungsverhandlung ohne genügende Entschuldigung fern, so wird auf das Begehren nicht eingetreten.

Bleibt der Beklagte ohne genügende Entschuldigung aus, so kann der Kläger verlangen, dass die Schlichtungsverhandlung als durchgeführt betrachtet wird. Ist zu entscheiden, geschieht dies aufgrund der Akten.

In gleicher Weise wird verfahren, wenn der Beklagte unbekannt abwesend ist oder sich im Ausland aufhält, ohne in der Schweiz einen Vertreter bestellt zu haben. Fällt die Schlichtungsbehörde einen Entscheid, muss dieser auch dem unbekannt abwesenden oder im Ausland weilenden Beklagten schriftlich mitgeteilt werden.

§ 13. Im übrigen finden die Vorschriften des Gerichtsverfassungsgesetzes² und der Zivilprozessordnung³ sinngemäss Anwendung, soweit das Bundesrecht⁶ keine abweichenden Bestimmungen enthält.

III. Die Paritätische Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht

§ 14. Die Parteien können die Paritätische Schlichtungsbehörde in Streitigkeiten, die in deren Zuständigkeitsbereich fallen, als Schiedsgericht anrufen.

Schlichter und Vorsitzender werden vom Präsidenten des Mietgerichts bestimmt. Im übrigen findet das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 10. März 1985⁴ sinngemäss Anwendung.

Als Schiedsgericht wendet die Paritätische Schlichtungsbehörde die in gleichen Fällen für das Mietgericht massgebenden Verfahrensvorschriften an. Sie ist zum Erlass vorsorglicher Massnahmen befugt.

§ 15. Die Paritätische Schlichtungsbehörde behandelt Gesuche um Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen gestützt auf Art. 259 g und 288 OR⁵.

Hinterlegungsstelle ist die Kasse des Bezirksgerichts.

IV. Inkrafttreten

§ 16. Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft. Auf den gleichen Zeitpunkt wird die Verordnung über die Paritätischen Schlichtungsstellen in Mietsachen vom 5. Juli 1972 aufgehoben.

211.3 V über die Paritätischen Schlichtungsbehörden in Miet- u. Pachtsachen

Bis zur Konstituierung der Paritätischen Schlichtungsbehörde können Begehren um Durchführung des Schlichtungsverfahrens der bisherigen Schlichtungsstelle in Mietsachen eingereicht werden.

¹ OS 51, 184.

² [211.1.](#)

³ [271.](#)

⁴ [274.](#)

⁵ [SR 220.](#)

⁶ [SR 221.213.](#)