

*Gestützt auf Artikel 274 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (in der Fassung vom 15. Dezember 1989)<sup>1</sup>, Artikel 23 der Verordnung des Bundesrates über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG)<sup>2</sup> und Artikel 52 Absatz 2 Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>3</sup>*

*vom Grossen Rat erlassen am 30. November 1994<sup>4</sup>*

## **I. Allgemeines und Organisation der Schlichtungsbehörden**

### **Art. 1 Anzahl**

Jeder Bezirk hat eine Schlichtungsbehörde.

### **Art. 2 Zusammensetzung**

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde besteht aus einem Vorsitzenden und je einem Vertreter der Mieter und Vermieter sowie je einem Stellvertreter. Wo es die örtlichen Verhältnisse oder andere Gründe erfordern, kann die Wahlbehörde je einen weiteren Stellvertreter wählen.

<sup>2</sup> Die Wahlbehörde entscheidet über die grundlegenden organisatorischen Fragen des Sekretariates und bestimmt dessen Sitz.

<sup>3</sup> Die Schlichtungsbehörde wählt den Sekretär.

### **Art. 3 Wahl**

<sup>1</sup> Das Bezirksgericht wählt die Mitglieder der Schlichtungsbehörde für die Dauer von vier Jahren.

<sup>2</sup> Ersatzwahlen während der Amtsdauer sind möglich.

<sup>3</sup> Die Mieter- und Vermieterorganisationen unterbreiten Vorschläge für die Wahl ihrer Vertreter.

### **Art. 4 Aufsicht**

Die Aufsicht über die Schlichtungsbehörden obliegt dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft.

### **Art. 5 Kosten**

<sup>1</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Schlichtungsbehörde richtet sich nach der Verordnung über die Verfahrenskosten und Entschädigungen im Zivilverfahren<sup>5</sup> sowie dem Kostentarif im Zivilverfahren<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Die Kosten der Schlichtungsbehörde werden durch die Gemeinden im Verhältnis ihrer Einwohnerzahl gedeckt.

### **Art. 6 Meldungen**

Das Bezirksgericht meldet Zusammensetzung und Adresse der Schlichtungsbehörde sowie entsprechende Änderungen unverzüglich dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft.

### **Art. 7 Gleichstellung der Geschlechter**

Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen in dieser Verordnung beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn der Verordnung nicht etwas anderes ergibt.

## **II. Aufgaben der Schlichtungsbehörden**

### **Art. 8 Allgemeines**

Die Aufgaben der Schlichtungsbehörde richten sich nach den bundesrechtlichen Vorschriften, insbesondere nach Artikel 274a Absatz 1 OR<sup>7</sup> und Artikel 21 VMWG<sup>8</sup>.

### **Art. 9 Hinterlegungsstelle**

Die Schlichtungsbehörde ist Hinterlegungsstelle für Mietzinse im Sinne von Artikel 259g OR.<sup>9</sup>

### **Art. 10 Beratung**

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde richtet einen Beratungsdienst ein, der von Mietern und Vermietern auch ausserhalb eines Verfahrens beansprucht werden kann.

<sup>2</sup> Die Beratung obliegt in der Regel dem Sekretariat. Sie kann auch einzelnen Mitgliedern übertragen werden.

#### **Art. 11 Schlichtung**

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde versucht in allen Fällen zwischen den Parteien eine Einigung zu erzielen.

<sup>2</sup> In den Fällen, in welchen die Schlichtungsbehörde nicht entscheiden muss, kann der Vorsitzende eine Einigung versuchen. Kommt sie nicht zustande, führt die Schlichtungsbehörde einen Einigungsversuch durch, sofern die Parteien nicht darauf verzichten.

#### **Art. 12 Entscheid**

<sup>1</sup> Kommt keine Einigung zustande, fällt sie in folgenden Fällen einen begründeten Entscheid:

- a) Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259g ff. OR) <sup>10</sup>;
- b) Anfechtung der Kündigung (Art. 273 OR) <sup>11</sup>;
- c) Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 273 OR) <sup>12</sup>.

<sup>2</sup> In allen anderen Fällen stellt der Vorsitzende oder die Schlichtungsbehörde das Nichtzustandekommen der Einigung fest. Das Protokoll gilt in solchen Fällen als Leitschein im Sinne von Artikel 73 der Zivilprozessordnung <sup>13</sup> und hat die dort vorgesehenen Angaben zu enthalten.

### **III. Verfahren vor den Schlichtungsbehörden**

#### **1. ALLGEMEINES**

##### **Art. 13 Verfahrensrecht**

Es gelten sinngemäss die Vorschriften der Zivilprozessordnung <sup>14</sup> über das beschleunigte Verfahren, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen aufgestellt werden.

##### **Art. 14 Ausstand**

<sup>1</sup> Der Ausstand eines Mitgliedes der Schlichtungsbehörde richtet sich grundsätzlich nach den Artikeln 17 ff. des Gerichtsverfassungsgesetzes. <sup>15</sup>

<sup>2</sup> Dies gilt nicht für die Beratungstätigkeit durch den Sekretär.

##### **Art. 15 Gesuch**

<sup>1</sup> Das Gesuch um Durchführung eines Verfahrens ist schriftlich im Doppel oder mündlich zu Protokoll bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einzureichen unter genauer Bezeichnung der Parteien, ihrer Wohnsitze und Adressen oder Firma und Adresse, Name und Adresse allfälliger Vertreter sowie einer allgemeinen Umschreibung des Streitgegenstandes.

<sup>2</sup> In den Fällen gemäss Artikel 12 Absatz 1 hat das Gesuch das Rechtsbegehren sowie die wesentlichen Tatsachen und Beweismittel zu enthalten.

##### **Art. 16 Unterlagen**

<sup>1</sup> Mit dem Gesuch sind die erforderlichen Unterlagen einzureichen.

<sup>2</sup> Die Schlichtungsbehörde kann von den Parteien unter Ansetzung einer Frist weitere Unterlagen und Ergänzungen verlangen.

<sup>3</sup> Kommt eine Partei dieser Aufforderung nicht nach, kann sie mit Kosten belastet werden.

##### **Art. 17 Streitanhängigkeit**

Mit Eingabe des Gesuches bei der Schlichtungsbehörde tritt die Streitanhängigkeit ein.

##### **Art. 18 Aufschiebende Wirkung**

<sup>1</sup> Die Kündigungsanfechtung sowie das Begehren um Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses haben aufschiebende Wirkung.

<sup>2</sup> Bei offensichtlich verspätet eingereichten Gesuchen kann der Vorsitzende die aufschiebende Wirkung entziehen.

## **Art. 19 Vernehmlassung**

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörde kann in allen Fällen unter Ansetzung einer kurzen Frist eine Vernehmlassung einholen.

<sup>2</sup> In den Fällen von Artikel 12 Absatz 1 ist sie dazu verpflichtet.

## **Art. 20 Beweisverfahren**

In den Fällen gemäss Artikel 12 Absatz 1 erhebt die Schlichtungsbehörde die notwendigen Beweise von Amtes wegen.

## **Art. 21 Vorladung**

Die Schlichtungsbehörde lädt die Parteien schriftlich zur Verhandlung vor.

## **Art. 22 Persönliches Erscheinen, Vertretung**

<sup>1</sup> Die Parteien haben persönlich zur Verhandlung zu erscheinen.

<sup>2</sup> Vertretung ist zulässig. Auch in diesen Fällen haben die Parteien persönlich zu erscheinen.

<sup>3</sup> Über begründete Ausnahmen entscheidet der Vorsitzende. In diesen Fällen hat sich der allfällige Vertreter mit einer schriftlichen Vollmacht auszuweisen.

## **Art. 23 Ausbleiben der Parteien**

<sup>1</sup> Erscheint der Gesuchsteller ohne genügende Entschuldigung nicht zur Verhandlung, gilt das Gesuch als zurückgezogen.

<sup>2</sup> Erscheint die Gegenpartei ohne genügende Entschuldigung nicht, gilt die Einigung als gescheitert. In den Fällen von Artikel 12 Absatz 1 entscheidet die Schlichtungsbehörde aufgrund der Akten.

<sup>3</sup> In den Vorladungen ist auf diese Folgen hinzuweisen.

## **Art. 24 Verhandlung**

<sup>1</sup> Die Verhandlung ist nicht öffentlich.

<sup>2</sup> Der Vorsitzende leitet das Verfahren. Er gibt den Parteien Gelegenheit, ihren Standpunkt zu begründen.

<sup>3</sup> Die Schlichtungsbehörde stellt den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigt die Beweise nach freiem Ermessen, wobei sie das Verhalten der Parteien berücksichtigt.

## **Art. 25 Protokoll**

<sup>1</sup> Über die Verhandlung ist ein kurzes Protokoll zu führen.

<sup>2</sup> In dieses sind insbesondere aufzunehmen:

- a) Datum der Eingabe des Gesuches;
- b) Datum der Verhandlung;
- c) Besetzung der Schlichtungsbehörde;
- d) Parteien und allfällige Vertreter;
- e) Mietobjekt;
- f) Anträge der Parteien;
- g) Ergebnis der Verhandlungen;
- h) Vergleiche im vollen von den Parteien unterzeichneten Wortlaut;
- i) Rechtsmittelbelehrung;
- k) Datum der Mitteilung.

<sup>3</sup> Das Protokoll ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und den Parteien sowie dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zuzustellen.

## **Art. 26 Offenhalten des Protokolls**

<sup>1</sup> Das Protokoll kann auf begründeten Antrag einer Partei längstens drei Monate offengehalten werden.

<sup>2</sup> Die Offenhaltungsfrist ist im Protokoll zu vermerken.

<sup>3</sup> Kommt bis zum Ablauf der Frist keine Einigung zustande, hat die Schlichtungsbehörde dies festzustellen oder in den vorgeschriebenen Fällen zu entscheiden.

#### **Art. 27 Eröffnung des Entscheides**

Der Entscheid ist zu begründen, schriftlich auszufertigen, mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und den Parteien sowie dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zuzustellen.

### **2. SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN**

#### **Art. 28 Allgemeines**

Für das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht sind die Bestimmungen der Artikel 140 ff. der Zivilprozessordnung <sup>16</sup> sinngemäss anwendbar.

#### **Art. 29 Einigungsversuch**

Der schiedsgerichtlichen Erledigung hat in jedem Fall ein Einigungsversuch gemäss Artikel 11 voranzugehen.

### **3. KOSTEN**

#### **Art. 30 Grundsatz**

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist im Rahmen des Bundesrechtes kostenlos.

#### **Art. 31 Ausnahme**

Bei mutwilliger Prozessführung kann die fehlbare Partei ganz oder teilweise zur Bezahlung der amtlichen Kosten und zur Leistung einer Entschädigung an die Gegenpartei verpflichtet werden.

#### **Art. 32 Berechnung**

Die Berechnung der amtlichen Kosten richtet sich nach der Verordnung über die Verfahrenskosten und Entschädigungen im Zivilverfahren <sup>17</sup> sowie dem Kostentarif im Zivilverfahren <sup>18</sup> für Verfahren vor dem Einzelrichter.

### **IV. Weiteres Verfahren**

#### **Art. 33 Verfahrensrecht**

Im Verfahren vor Gerichtsinstanzen gelten sinngemäss die Vorschriften der Zivilprozessordnung über das beschleunigte Verfahren.

#### **Art. 34 Keine Einigung**

Hat die Schlichtungsbehörde das Nichtzustandekommen einer Einigung festgestellt, muss diejenige Partei, welche auf ihrem Begehren beharrt, innert 30 Tagen die zuständige Gerichtsinstanz anrufen.

#### **Art. 35 Entscheid**

Gegen Entscheide der Schlichtungsbehörde im Sinne von Artikel 12 Absatz 1 kann die unterlegene Partei innert 30 Tagen die zuständige Gerichtsinstanz anrufen.

#### **Art. 36 Sachliche Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis Fr. 5000.– ist der Bezirksgerichtspräsident zuständig.

<sup>2</sup> Im übrigen richtet sich die sachliche Zuständigkeit nach Artikel 18 und 19

der Zivilprozessordnung. <sup>19</sup>

#### **Art. 37 Feststellung des Streitbetrages**

Die Feststellung des Streitbetrages erfolgt gemäss den Bestimmungen von Artikel 22 der Zivilprozessordnung. <sup>20</sup>

## **Art. 38 Eingabe an Gericht**

Die Eingabe an das Gericht hat den Erfordernissen gemäss Artikel 82 der Zivilprozessordnung<sup>21</sup> zu genügen.

## **Art. 39 Weiterzug richterlicher Entscheide**

<sup>1</sup> Entscheide des Bezirksgerichtspräsidenten sowie des Bezirksgerichtsausschusses können mittels Beschwerde gemäss Artikel 232 ff. Zivilprozessordnung<sup>22</sup> an den Kantonsgerichtsausschuss weitergezogen werden.

<sup>2</sup> Entscheide des Bezirksgerichtes sind mittels Berufung im Sinne von Artikel 218 Zivilprozessordnung<sup>23</sup> beim Kantonsgericht anfechtbar.

## **V. Administrative Bestimmungen**

### **Art. 40 Formulare**

<sup>1</sup> Die Gemeinden erhalten vom Kanton zum Selbstkostenpreis die Formulare für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266 I Abs. 2 OR)<sup>24</sup>, sowie für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter (Art. 269 d Abs. 1 OR)<sup>25</sup>.

<sup>2</sup> Sie geben diese Formulare den Vermietern auf Verlangen ab und können dafür eine kostendeckende Gebühr erheben.

<sup>3</sup> Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft genehmigt die Formulare für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266 I Abs. 2 OR)<sup>26</sup> sowie für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter (Art. 269 d Abs. 1 OR)<sup>27</sup>.

<sup>4</sup> Wenn der Vermieter den Mietzins auf Grund der vereinbarten Staffelung erhöht, gilt als rechtsgenügendes Formular die Kopie der Mietzinsvereinbarung (Art. 19 Abs. 2 VMWG).<sup>28</sup>

### **Art. 41 Mitteilung der Urteile**

Die zuständigen Gerichtsinstanzen haben ein Doppel der Urteile über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zuzustellen (Art. 23 Abs. 2 VMWG).<sup>29</sup>

## **VI. Schlussbestimmungen**

### **Art. 42 Inkrafttreten**

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.<sup>30</sup>

### **Art. 43 Aufhebung bisherigen Rechts**

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden aufgehoben:

- a) Ausführungsbestimmungen zum Schweizerischen Obligationenrecht (Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) vom 25. Juni 1990<sup>31</sup>;
- b) Bestimmung des Sitzes und des örtlichen Geltungsbereiches der Schlichtungsstellen für Mietverhältnisse vom 14. September 1987<sup>32</sup>.

## **Endnoten**

- 1 AS 1990, 802
- 2 AS 1990, 835
- 3 SR 210
- 4 B vom 30. August 1994, 411; GRP 1994/95, 648
- 5 BR 320.070
- 6 BR 320.075
- 7 SR 220
- 8 SR 221.213.11
- 9 SR 220
- 10 SR 220
- 11 SR 220

- 12 SR 220
- 13 BR 320.000
- 14 BR 320.000
- 15 BR 310.000
- 16 BR 320.000
- 17 BR 320.070
- 18 BR 320.075
- 19 BR 320.000
- 20 BR 320.000
- 21 BR 320.000
- 22 BR 320.000
- 23 BR 320.000
- 24 SR 220
- 25 SR 220
- 26 SR 220
- 27 SR 220
- 28 SR 221.213.11
- 29 SR 221.213.11
- 30 Mit RB vom 30. November 1994 auf den 1. April 1995 in Kraft gesetzt
- 31 BR 950.300; AGS 1990, 2340
- 32 BR 950.310; AGS 1987, 1862