

Das Schlichtungsverfahren vor Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht im Kanton Aargau (mit Hinweisen zum materiellen Mietrecht)

Vortrag vom 18. Januar 2017

gehalten von Philippe Geysel

Präsident der Schlichtungsbehörde
für Miete und Pacht des Bezirks Aarau

Notwendigkeit eines Schlichtungsverfahrens

- Grundsatz des Art. 197 ZPO:
Dem Entscheidverfahren geht ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde voraus.
- Kein Schlichtungsverfahren in den in Art. 198 und 199 ZPO genannten Fällen, insbesondere
 - Summarverfahren
 - Aberkennungsklage und weitere SchKG-Verfahren
 - Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten von mindestens 100'000 Franken, wenn beide Parteien einverstanden sind.
 - Die klagende Partei kann zudem auf das Schlichtungsverfahren verzichten, wenn die beklagte Partei Sitz oder Wohnsitz im Ausland hat.
- In allen übrigen durch die Zivilprozessordnung geregelten Verfahren (Art. 1 ZPO) ist ein Schlichtungsverfahren durchzuführen! An dessen Stelle kann auf Antrag sämtlicher Parteien eine Mediation treten (Art. 213 ZPO).

Schlichtungsbehörden

- Gemäss § 4 EG ZPO wirken im Kanton Aargau folgende Schlichtungsbehörden:
 - Friedensrichterinnen und Friedensrichter
 - Präsidentinnen und Präsidenten der Arbeitsgerichte gemäss § EG ZPO
 - Schlichtungsstelle in Gleichstellungsfragen in Streitigkeiten gemäss Art. 200 Abs. 2 ZPO
 - ein Mitglied des Versicherungsgerichts in Streitigkeiten gemäss Art. 7 ZPO
 - die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht in Streitigkeiten gemäss Art. 200 Abs. 1 ZPO
 - sie besteht gestützt auf Art. 200 Abs. 1 ZPO aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung. Im Kanton Aargau setzt sich die Schlichtungsbehörde aus einer Präsidentin / einem Präsidenten sowie je einer/einem vom Mieterverband sowie dem Hauseigentümerverband oder dem SVIT vorgeschlagenen Mieter- bzw. Vermietervertreterin oder Mieter- bzw. Vermietervertreter zusammen. Wahlbehörde ist der Regierungsrat.

Sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht (Art. 200 ZPO)

- Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht ist zuständig für Streitigkeiten aus der Miete oder Pacht von Wohn- und/oder Geschäftsräumen
- Definition / Essentialia des Mietvertrags:
 - Eine Sache ist zum Gebrauch überlassen
 - der Gebrauch hat von einer gewissen Dauer zu sein
 - er erfolgt gegen ein Entgelt, den Mietzins.

- Definition des Begriffs Wohn- oder Geschäftsraum:
 - von Wohnraum ist auszugehen, wenn es sich um geschlossene Räume handelt, in denen das Grundbedürfnis "Wohnen" befriedigt werden kann.
 - ein Geschäftsraum muss mehr oder weniger geschlossen, mit dem Boden verbunden und auf eine gewisse Dauer angelegt sein. Er dient der privaten und wirtschaftlichen Entfaltung (BGE 118 III 40). Dies trifft z.B. nicht auf Hobbyräume, Pferdeställe oder Gartenhäuschen zu (BGer 4C.425/1994).

Übersicht über das Schlichtungsverfahren

- Regelung des Ablaufs in Art. 197 – 218 ZPO
- Örtliche Zuständigkeit:
 - am Ort der gelegenen Sache (Art. 33 ZPO)
- nach der im Mietrechtskommentar (Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 108) vertretenen Meinung gilt die eingeschränkte Untersuchungsmaxime:
 - die Parteien haben aktiv bei der Sachverhaltsfeststellung mitzuwirken und tragen die Verantwortung für dessen Ermittlung. Die Schlichtungsbehörde trifft eine verstärkte Fragepflicht und hat sich der Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern.
 - Oder mit den Worten des Obergerichts: die Parteien sind anzuhalten, zur Durchführung fundierter Vergleichsgespräche die notwendigen Belege einzureichen

Übersicht über das Schlichtungsverfahren

- Fristenstillstand gilt nicht (Art. 145 Abs. 2 ZPO), für die Einreichung einer Klage nach der Schlichtung jedoch schon.
- Im Schlichtungsverfahren fallen grundsätzlich keine Entscheidungs-/Gerichtsgebühren an (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Fällt die Schlichtungsbehörde eine Entscheidung, werden jedoch Gerichtsgebühren erhoben. Zudem besteht bei böswilliger Prozessführung die Möglichkeit, Kosten aufzuerlegen (Art. 115 ZPO). In BGE 114 III 265 wurde zudem festgehalten, dass auch Schlichtungsbehörden bei Störung des Geschäftsgangs bzw. bös- oder mutwilliger Prozessführung und nach erfolgter vorgängiger Androhung Ordnungsbussen aussprechen dürfen (Art. 128 ZPO).
- Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen, vorbehalten ist die unentgeltliche Rechtspflege (Art. 113 Abs. 1 ZPO)
- Grundsätzlich Durchführung der Verhandlung innert 2 Monaten nach Eingang des Schlichtungsgesuchs (Art. 203 Abs. 1 ZPO) und Beendigung des Verfahrens spätestens innerhalb von 12 Monaten (Art. 203 Abs. 4 ZPO).

Ablauf des Schlichtungsverfahrens

- Mündliche oder schriftliche Einreichung des Schlichtungsgesuchs (Art. 202 Abs. 1 ZPO)
- Zwingender Inhalt (Art. 202 Abs. 2 ZPO):
 - Bezeichnung Gegenpartei
 - Rechtsbegehren
 - Streitgegenstand
- Nach Eingang des Gesuchs ist grundsätzlich direkt vorzuladen.
Ausnahmen: Im Falle der Möglichkeit eines Urteilsvorschlages oder Entscheides ist die vorgängige Durchführung eines Schriftenwechsels möglich (Art. 202 Abs. 4 ZPO) oder es können weitere Beweismittel abgenommen werden (Art. 203 Abs. 2 Satz 2 ZPO).
- Schlichtungsgesuch und allfällige Stellungnahmen sind der Gegenpartei jeweils zuzustellen.

Prüfung der Prozessvoraussetzungen / Kompetenzkompetenz der Schlichtungsbehörde?

- AGVE 2011 4 S. 3 ff.
- Ein Gericht ist eine Behörde i.S.v. Art. 59 ff. ZPO, welche in der Sache Entscheidungsbefugnis hat.
Schlichtungsbehörde wird im AG zwar den richterl. Behörden zugeordnet (§ 3 EG ZPO), ist ausser in Fällen von Art. 212 ZPO mangels Entscheidungskompetenz aber kein Gericht. Sie hat somit keine Kompetenz, Nichteintretensentscheide zu fällen.
- Boris Müller, Prüfung der Prozessvoraussetzungen durch Schlichtungsbehörden, AJP 1/2013 S.69 ff.

Handelsgerichtl. Zuständigkeit für Streitigkeiten aus Miete und Pacht?

- BGE 139 III 457 ff. (siehe auch Meinrad Vetter / Matthias Brunner, Die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts – eine Zwischenbilanz, ZZZ 2013 S. 254 ff.)
- Die Vorschriften zu anwendbaren Verfahrensarten gehen jenen über die sachl. Zuständigkeit des Handelsgerichts gemäss Art. 6 ZPO vor. Mietrechtl. Streitigkeiten gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO bzw. Art. 210 Abs. 1 lit b ZPO fallen deshalb **nie** in die Zuständigkeit des Handelsgerichts.
- E contrario alle nicht unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO fallenden Mietstreitigkeiten damit aber schon, sofern Art. 6 ZPO erfüllt ist (Konsequenz: ordentl. Verfahren, keine Schlichtungsverhandlung).
- Exkurs: Bger 4A_47/2016 (zur amtl. Publikation vorgesehen): Der Begriff Kündigungsschutz im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO umfasst alle Fälle, in denen sich ein Gericht über die Beendigung eines Mietverhältnisses äussern muss.

Befugnis der Schlichtungsbehörde zur Korrektur von klägerischen Angaben über die Gegenpartei im Schlichtungsgesuch?

- BGer 4A_17/2016 vom 29.06.2016 (in mp 4/2016 S. 346 ff.): Eine unrichtige Parteibezeichnung kann korrigiert werden, wenn sie auf einem offenkundigen Versehen beruht und sich die passivlegitimierte Person zweifelsfrei aus den Umständen ergibt, z.B. aus den Angaben auf Mietvertrag und/oder Kündigung.
- Entscheid des Obergerichts des Kantons Zürich vom 04.08.2016 (in mp 4/2016 S. 344 f.): Nennt eine Klägerin/ein Kläger keine beklagte Partei, ergibt sich diese jedoch zweifelsfrei aus den eingereichten Beilagen, ist gestützt auf Treu und Glauben davon auszugehen, dass die beklagte Partei die in den Beilagen genannte ist.

Ablauf: Erscheinungspflicht

- Parteien müssen persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen (Art. 204 Abs. 1 ZPO). Sie können sich von einer Vertrauensperson oder einer Rechtsvertreterin begleiten lassen (Art. 204 Abs. 2 ZPO)
- Nicht persönlich erscheinen muss und die Möglichkeit sich vertreten zu lassen, hat (Art. 204 Abs. 2 ZPO):
 - wer Wohnsitz in einem anderen Kanton oder im Ausland hat
 - wer verhindert ist aufgrund Krankheit, des Alters oder anderen wichtigen Gründendie Gegenpartei muss über die Vertretung informiert werden
- Nichterscheinen des Klägers: Gegenstandslosigkeit infolge Klagerückzug (Art. 206 Abs. 1 ZPO).
- Nichterscheinen des Beklagten: Vorgehen wie bei Nichteinigung (Art. 206 Abs. 2 ZPO), d.h. entweder Klagebewilligung oder falls Voraussetzungen gegeben: Urteilsvorschlag/Entscheid.
- Nichterscheinen beider Parteien: Gegenstandslosigkeit (Art. 206 Abs. 3 ZPO).

Ablauf: Verhandlung

- Verwertungsverbot: Aussagen der Parteien dürfen nicht protokolliert werden (Art. 205 Abs. 1 ZPO), lediglich Ort, Zeit, Zusammensetzung der Behörde, anwesende Personen sowie die Rechtsbegehren (Verhandlung i.d.R. ohne Gerichtsschreiber).
- OGer TG vom 28.11.2012 in mp 1/2014 S.79 f.: Mindestens im Rahmen eines Entscheidverfahrens ist ein Protokoll zu führen.
- Augenscheinverhandlungen sind möglich, im Falle der Möglichkeit eines Urteilsvorschlags oder eines Entscheides können auch weitere Beweismittel abgenommen werden, sofern das Verfahren nicht wesentlich verzögert wird (Art. 203 Abs. 2 ZPO).
- Mit Zustimmung der Parteien sind weitere Verhandlungen möglich, das Verfahren ist jedoch innert 12 Monaten abzuschliessen (Art. 203 Abs. 4 ZPO).

Ablauf: Erledigungsarten

1. Einigung (Art. 208 ZPO: Vergleich, Anerkennung oder Rückzug in Form eines von den Parteien unterzeichneten Protokolls). Mit der Genehmigung durch die Schlichtungsbehörde: Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides.
2. Urteilsvorschlag: bis zu einem Streitwert von Fr. 5'000.00 (Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO) oder in den Fällen von Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO. Inhalt gemäss Art. 238 ZPO. Ein schriftlicher Urteilsvorschlag kann, muss aber nicht begründet werden (Art. 210 Abs. 2 ZPO). Ablehnungsfrist: 20 Tage (Art. 211 ZPO). Im Falle der Annahme (keine Ablehnung) Wirkung wie rechtskräftiger Entscheid (Art. 211 Abs. 1 ZPO).
3. Entscheid: bis zu einem Streitwert von Fr. 2'000.00 auf Ersuchen einer Partei (Art. 212 ZPO); Inhalt gemäss Art. 238 ZPO; Rechtsmittelinstanz: Obergericht (Einzelrichter, § 11 Abs. 1 lit. d EG ZPO) mittels Beschwerde innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids.
4. Nichteinigung – Klagebewilligung (während 30 Tagen seit Zustellung [Art. 209 ZPO]; es gelten die Gerichtsferien) zuhanden des Klägers; Ausnahme bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen: diesfalls zuhanden des Vermieters. Inhalt gemäss Art. 209 Abs. 1 ZPO. Bei verpasster 30 Tage-Frist ist ein erneutes Schlichtungsgesuch möglich (ausser eine Anfechtungsfrist wäre verpasst).

Ablauf: Folge der Ablehnung eines Urteilsvorschlags

- Normalfall: Bei Ablehnung des Urteilsvorschlags innert 20 Tagen wird dem oder der klagenden Partei die Klagebewilligung ausgestellt (Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO)
- "Spezialfall": Bei einer Ablehnung des Urteilsvorschlages in den Fällen von Art. 210 Abs 1 lit. / Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO wird die Klagebewilligung *der ablehnenden Partei* zugestellt. Reicht diese innert der Klagefrist von 30 Tagen keine Klage ein, gilt von Neuem der Urteilsvorschlag mit den Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 211 Abs. 3 ZPO).

Überwiegende Mehrheit der mietrechtl. Streitigkeiten betrifft folgende Gebiete:

- Mängel an der Mietsache
- Mietzinsänderungen
- Kündigung, allenfalls Erstreckung
- Forderungen aus ehemaligen
Mietverhältnissen / Herausgabe der
Mietkaution

Hinweise zum materiellen Mietrecht

1. Praxisänderung bei der Berechnung des Fristenlaufs zur Anfechtung einer Kündigung mit Urteil des Bundesgerichts 4A_471/2013 (ohne amtl. Publikation):
 - nicht nur die rechtzeitige Zustellung der Kündigung sondern auch der Empfang der Kündigung und damit der Beginn der Anfechtungsfrist richten sich neu nach der absoluten Empfangstheorie. Die Kündigung gilt als empfangen, sobald der Empfänger diese gemäss Abholungseinladung bei der Poststelle abholen kann, i.d.R. am der Hinterlegung der Abholungseinladung folgenden Tag.
 - Die relative Empfangstheorie findet hingegen weiterhin Anwendung für die Berechnung des Fristenlaufs bei der Mitteilung einer Mietzinserhöhung (Art. 269d Abs. 1 OR) und Zustellung einer Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR.

2. BGE 140 III 598 ff E. 3.2:

- Gemeinsame Mieter einer Wohnung müssen nicht zwingend gemeinsam eine Kündigung des Vermieters anfechten (obwohl sie eigentlich eine notwendige Streitgenossenschaft i.S.v. Art. 70 Abs. 1 ZPO darstellen und nur gemeinsam aktivlegitimiert wären). Zur Anfechtung ist ein Mietmieter auch allein legitimiert. **Er muss jedoch die sich nicht an der Anfechtung beteiligenden Mitmieter neben dem Vermieter als Beklagte ins Recht fassen.**
- Gestützt auf Art. 273a ist der keine Mietpartei darstellende Ehepartner / eingetragene Partner allein für sich zur Anfechtung der Kündigung der Familienwohnung berechtigt. Dies gilt auch für den Fall, dass beide Ehepartner / eingetragene Partner Vertragspartei sind (BGE 118 II 168 ff.).

Hinweise zum materiellen Mietrecht

3. Art. 267a OR

Die Mängelrüge des Vermieters gegenüber dem Mieter bei Vorhandensein von Mängeln an der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe hat **sofort, spätestens innert 2 – 3 Tagen** zu erfolgen! Sonst verliert seine Ansprüche (Ausnahme: versteckte Mängel, die nach Entdeckung aber auch **sofort** zu melden sind)

4. Art. 259 OR

alte Praxis: für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen - im Bezirk Aarau bis zu einem Höchstbetrag von Fr. 200.00 – Fr. 250.00 - hat der Mieter auf eigene Kosten vorzunehmen.

Neuere Rechtsprechung, u.a. durch das Obergericht Bern am 27.06.2012 in mp 2/13 S. 112, und aktuelle Praxis der Mietschlichtungsbehörden im Aargau: sämtliche Arbeiten, deren Ausführung besonderes Fachwissen und den Beizug eines Fachmannes erfordern, fallen nicht unter den kleinen Unterhalt (auch wenn die Kosten Fr. 200.00 – Fr. 250.00 nicht überschreiten) und sind durch den Vermieter zu tragen.

5. Art. 259a Abs. 1 lit. b OR

Bisher war unklar bzw. strittig, ob ein ehemaliger Mieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses erstmals eine Mietzinsreduktion aufgrund während der Mietdauer vorhandener Mängel geltend machen konnte.

Mit BGer 4A_647/2015 vom 11.08.2016 (in mp 4/2016 S. 306 ff.) hat das Bundesgericht entschieden, dass ein Mieter eine Mietzinsreduktion auch nach Beendigung des Mietverhältnisses erstmals verlangen kann, wenn er noch während des laufenden Mietverhältnisses zu verstehen gegeben hat, dass der Mangel das Gleichgewicht zwischen Mietzins und Zustand des Mietobjekts stört.

6. Recht des Vermieters zum Verkauf von durch den Mieter zurück gelassenen Sachen
- Lässt der Mieter beim Auszug Sachen zurück, besteht Gläubigerverzug nach Art. 93 OR (BGE 136 III 178, 183 f., unveröffentlichter Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 27.06.2007)
 - Das Recht zum Verkauf nach Art. 93 OR ist eine Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit (BGE 136 III 178, 183 f.)
 - Summarisches Verfahren (Art. 248 lit. e ZPO)
 - örtliche Zuständigkeit am Wohnsitz oder Sitz der gesuchstellenden Partei, Bestand eines alternativen Gerichtsstands am Ort der gelegenen Sache offengelassen (BGE 136 III 178, 183 f.)
 - Die Bewilligung erfordert die blosse Glaubhaftmachung der Voraussetzungen (BGE 136 III 178, 183 f.)

The End
noch Fragen?