

Vorladung zur Schlichtungsverhandlung

Als Eigentümer/Vermieter einer Liegenschaft erhalte ich eine Vorladung der Schlichtungsbehörde. Gerne nehme ich dieses Beispiel zum Anlass, um ein paar Eindrücke und Tipps im Zusammenhang mit der Schlichtungsbehörde zu vermitteln.

Maya Plüss-Schaich

eidg. dipl. Immobilien-treuhänderin,
Geschäftsleitung
Viva Real AG
Niederrohrdorf,
Mitglied Vermieter-
vertreterin Schlich-
tungsbehörde Baden.



Was kann der Grund

für eine Vorladung sein? Was gilt es in so einem Fall zu beachten?

Anhand nachstehenden Beispiels möchte ich dies kurz verdeutlichen. Ein Mieter erhält nach seinem Auszug vom Vermieter eine Schlussabrechnung. Es sind Positionen enthalten, mit denen er sich nicht einverstanden erklären kann. Zudem möchte er seine Mietkaution zurückerstattet haben. Er sucht den Kontakt zum Vermieter, erhält aber keine oder nur eine unbefriedigende Antwort. Zusätzlich erhält der Mieter die Antwort, dass er die Schlussabrechnung zu bezahlen habe, erst dann erhalte er die Kautionsrückzahlung.

Der Mieter sucht in vielen Fällen Rat beim Mieterverband oder ähnlichen Institutionen. Diese prüfen die Angelegenheit und schlagen wie in unserem Beispiel dem Mieter vor, sich mit einem Begehren an die zuständige Schlichtungsbehörde zu wenden.

Verfahrensschritte

bei der Schlichtungsbehörde

Nach Eingang des Begehrens bei der Schlichtungsbehörde wird der Eigentümer persön-

lich angeschrieben. Es wird ihm mitgeteilt, dass bei der Schlichtungsbehörde das oben genannte Rechtsbegehren eingegangen ist. Gleichzeitig empfiehlt die Schlichtungsbehörde, sich zunächst um eine gütliche Einigung mit der Gegenpartei zu bemühen. In unserem Fall erhält der Eigentümer in der Beilage das Rechtsbegehren der Klagepartei zur Erstattung einer Stellungnahme innert 10 Tagen. Gewünscht wird, dass die Stellungnahme mit den entsprechenden Unterlagen belegt wird.

Nach dem sogenannten Rechtsschriftenverkehr lädt die Schlichtungsbehörde zur Verhandlung vor. Auf der Vorladung ist ersichtlich, wer Kläger und Beklagter sind, um welches Objekt es sich handelt und was der Grund des Begehrens, in unserem Falle «Forderung aus Mietvertrag/Freigabe Kautions», ist. Ebenfalls wird Ort, Datum und Zeitpunkt der Verhandlung bekanntgegeben.

Des Weiteren wird mitgeteilt, was zu beachten gilt. Die Parteien haben alle Belege und Urkunden mitzubringen, welche sie berücksichtigt wissen wollen, sofern diese nicht bereits früher eingereicht worden sind.

In Baden ist die Verhandlungssprache deutsch. Beherrscht eine Partei die deutsche Sprache nicht, so hat sie selber um einen Übersetzer auf eigene Kosten besorgt zu sein.

Wichtig sind auch die Hinweise auf die zwei Bestimmungen der Vollziehungsordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechtes (Miete und Pacht) vom 25.6.1990, welche das persönliche Erschei-

nen und die Folgen bezüglich Nichterscheinen regeln:

§ 9 Persönliches Erscheinen

Die Parteien haben zu den Verhandlungen vor den Schlichtungsbehörden persönlich zu erscheinen.

§ 14 Säumnis

1. Erscheint der Kläger ohne genügende Entschuldigung nicht zur Verhandlung, wird sein Begehren als einstweilen zurückgezogen abgeschrieben.
2. Bleibt der Beklagte ohne genügende Entschuldigung aus, gilt die Verhandlung als durchgeführt und der Einigungsversuch als gescheitert, sofern der Kläger nicht sofort die nochmalige Ansetzung einer Verhandlung verlangt.

Wie verhalte ich mich als Vermieter weiter?

Zuerst ist es ratsam, sämtliche Akten beizuziehen und neu zu beurteilen. Es lohnt sich auf jeden Fall zu versuchen, sich mit dem Kläger aussergerichtlich zu einigen. Zum einen, können immer wieder Fehler bei einer Schlussabrechnung passieren, zum anderen kann der Streitwert zu klein sein und der Gang an die Schlichtungsbehörde ist nicht lohnenswert.

Kommt der Eigentümer zum Schluss, dass die Abrechnung seine Richtigkeit hat und hält er an der Forderung fest, so ist es ratsam, dass er seine Stellungnahme innert angekündigter Frist schriftlich der Schlichtungsbehörde

einreicht. Es ist darauf zu achten, dass die Klageantwort für alle Beteiligten nachvollziehbar ist und dass sämtliche Beilagen wie Mietvertrag, Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag, letzte Mietvertragsänderungen, Kündigung, Korrespondenzen, Schlussabrechnung mit Rechnungskopien, Saldierungsanzeige für die Mietkaution usw. in Kopie beigelegt werden.

Weshalb ist es wichtig, dass die Schlichtungsbehörde gut dokumentiert ist?

Die Schlichtungsbehörde wird in paritätischer Zusammensetzung (unabhängiger Vorsitzender, je ein Mieter- und Vermietervertreter) die anstehenden Fälle behandeln. Die Akten werden vorgängig den Schlichtern nach Hause zugestellt, damit die Schlichter sich möglichst umfassend vorbereiten können. Sind die Akten unvollständig oder fehlen gar, können sich die zuständigen Schlichter nur schlecht ein Bild machen. Zudem ist es mühsam und zeitraubend während der Verhandlung Schlussabrechnungen und deren Belege auseinander zu nehmen und nachzuvollziehen. Es ist im Interesse beider Parteien die Schlichtungsbehörde vorgängig gut zu dokumentieren. Die Verhandlung sollte dazu dienen, für beide Seiten eine gute Lösung zu finden und damit die eher knapp bemessene Zeit optimal genutzt werden kann.

In der überwiegenden Zahl der Fälle kommt bei der Schlichtungsbehörde ein Vergleich zustande und die Gerichte müssen nicht weiter bemüht werden. Oft sind die Verhandlungen zäh. Die Mieter wie auch Vermieter zeigen sich zu Beginn nicht kompromissbereit. Bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Baden werden dann oftmals in solchen Situationen Einzelgespräche geführt. Man bittet eine Partei hinaus und bespricht mit der andern die Angelegenheit, alles ausserhalb des Protokolls.

In unserem Falle würde zum Beispiel der Vermietervertreter den Vermieter auf seine Prozessrisiken aufmerksam machen, sollte keine Einigung zustande kommen und würde der Mieter weiter ans Gericht gelangen.

In den meisten Fällen müssen beide Parteien aufeinander zugehen, damit ein Vergleich geschlossen werden kann.

In unserem Beispiel könnte dies ein Vorteil sein, wenn sich die Parteien einigen können und sich per Saldo aller Ansprüche auseinandersetzen. So können Prozesskosten und viel Ärger erspart bleiben. Der Gang vor die Schlichtungsbehörde ist noch kostenlos, wenn es weiter geht ins Gerichtsverfahren, kann es sehr teuer werden.

Wo kann sich der Vermieter Hilfe holen?

Manchmal sind Vermieter, die ihre Liegenschaft selber verwalten mit dem geltenden Mietrecht überfordert. Für Menschen, die sich nicht professionell damit auseinandersetzen, wird es zunehmend schwieriger die Übersicht über die Rechte und Pflichten eines Vermieters oder Mieters zu behalten. Bevor man den Gang vor die Schlichtungsbehörde wählt, sollte unbedingt auch der Vermieter seine Situation von einer Fachperson einschätzen lassen. Diese Chance bietet sich unter anderem auch beim Hauseigentümerverband.

Fazit

Um Ärger zu vermeiden, lohnt es sich frühzeitig mit dem Mieter das Gespräch zu suchen und allenfalls wo immer möglich Unstimmigkeiten aus dem Weg zu räumen. Nicht immer ist dies möglich, deshalb gibt es die Schlichtungsbehörde, eine Institution, die in der heutigen Zeit nicht mehr wegzudenken ist.



Ihr neuer Whirlpool



Ihr neues Bad: Renovation, Einrichtung, alles aus einer Hand...



- Whirlpool / Whirlbadewanne
 - Badezimmermöbel
 - Duschverglasung
 - Armaturen
 - WC-Anlagen
 - Sauna / Infrarot
 - Barrierefreies Bad
- ... einfach alles für Ihr Bad.

Besuchen Sie unseren Verkaufsladen!

Öffnungszeiten:

Mo. - Fr. 10.00 - 12.00 13.00 - 17.00
Sa. 10.00 - 15.00

AV Alles vereint.
Sanitär und Wellness GmbH
Lenzburgerstrasse 50
5507 Mellingen

Tel. 056 491 39 89

www.auv.ch