

## I. Obligationenrecht

### Vierter Abschnitt: Behörden und Verfahren

- Art. 274**  
A. Grundsatz Die Kantone bezeichnen die zuständigen Behörden und regeln das Verfahren.
- Art. 274a**  
(s. auch Art. 21 und 22 VMWG, ab Seite 2)  
B. Schlichtungsbehörde  
1 Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:  
a. die Parteien in allen Mietfragen beraten;  
b. in Streitfällen versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen;  
c. die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen;  
d. die Begehren des Mieters an die zuständige Behörde überweisen, wenn ein Ausweisungsverfahren hängig ist;  
e. als Schiedsgericht amten, wenn die Parteien es verlangen.  
2 Vermieter und Mieter sind durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten.  
3 Die Kantone können die paritätischen Organe, die in Rahmenmietverträgen oder ähnlichen Abkommen vorgesehen sind, als Schlichtungsbehörden bezeichnen.
- Art. 274b**  
C. Gerichtsstand aufgehoben.
- Art. 274c**  
D. Schiedsgericht Bei der Miete von Wohnräumen dürfen die Parteien die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und der richterlichen Behörden nicht durch vertraglich vereinbarte Schiedsgerichte ausschliessen. Artikel 274a Absatz 1 Buchstabe e bleibt vorbehalten.
- Art. 274d**  
E. Verfahren bei der Miete von Wohn- u. Geschäftsräumen  
I. Grundsatz  
1 Die Kantone sehen für Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ein einfaches und rasches Verfahren vor.  
2 Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos; bei mutwilliger Prozessführung kann jedoch die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten und zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet werden.  
3 Schlichtungsbehörde und Richter stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest und würdigen die Beweise nach freiem Ermessen; die Parteien müssen ihnen alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorlegen.
- Art. 274e**  
II. Schlichtungsverfahren  
1 Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Die Einigung gilt als gerichtlicher Vergleich.  
2 Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einen Entscheid; in den anderen Fällen stellt sie das Nichtzustandekommen der Einigung fest.  
3 Weist die Schlichtungsbehörde ein Begehren des Mieters betreffend Anfechtbarkeit der Kündigung ab, so prüft sie von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann.
- Art. 274f**  
III. Gerichtsverfahren  
1 Hat die Schlichtungsbehörde einen Entscheid gefällt, so wird dieser rechtskräftig, wenn die Partei, die unterlegen ist, nicht innert 30 Tagen den Richter anruft; hat sie das Nichtzustandekommen der Einigung festgestellt, so muss die Partei, die auf ihrem Begehren beharrt, innert 30 Tagen den Richter anrufen.  
2 Der Richter entscheidet auch über zivilrechtliche Vorfragen und kann für die Dauer des Verfahrens vorsorgliche Massnahmen treffen.

<sup>1</sup> Art. 274b Obligationenrecht wurde am 1.1.2001 aufgehoben und durch Art. 23 Abs.1 des neuen Gerichtsstandsgesetz ersetzt (SR 272). Er lautet:

<sup>1</sup> Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen sind die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort der Sache zuständig.

Der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen kann auf diesen Gerichtsstand nicht zum voraus oder durch Einlassung verzichten. (Art. 21 GestG)

<sup>3</sup> Artikel 274e Absatz 3 gilt sinngemäss.

#### Art. 274g

F. Ausweisungs-  
behörde

<sup>1</sup> Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung an und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung, wenn der Vermieter gekündigt hat:

- a. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
- b. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
- c. aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
- d. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).

<sup>2</sup> Hat der Vermieter aus wichtigen Gründen (Art. 266g) vorzeitig gekündigt, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Erstreckung des Mietverhältnisses.

<sup>3</sup> Wendet sich der Mieter mit seinen Begehren an die Schlichtungsbehörde, so überweist diese die Begehren an die für die Ausweisung zuständige Behörde.

## II. Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)<sup>2</sup>

### Art. 21 Aufgaben der Schlichtungsbehörden

(Art. 274a Abs. 1 und 274l OR)

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörden haben im Schlichtungsverfahren eine Einigung der Parteien anzustreben, die sich auf das gesamte Mietverhältnis (Höhe des Mietzinses, Dauer des Vertrags, Kündigungsfrist usw.) erstreckt. Der Inhalt der Abmachungen ist schriftlich festzuhalten und jeder Partei auszuhändigen.

<sup>2</sup> Die Schlichtungsbehörden sind verpflichtet, Mieter und Vermieter ausserhalb eines Anfechtungsverfahrens, insbesondere vor Abschluss eines Mietvertrags, zu beraten. Sie haben namentlich Mietern und Vermietern behilflich zu sein, sich selbst ein Urteil darüber zu bilden, ob ein Mietzins missbräuchlich ist.

<sup>3</sup> Die Schlichtungsbehörden können einzelne Mitglieder oder das Sekretariat mit der Beratung betrauen.

### Art. 22 Zusammensetzung und Kosten der Schlichtungsbehörden

(Art. 274a OR)

<sup>1</sup> Die Schlichtungsbehörden bestehen aus mindestens je einem Vertreter der Vermieter und der Mieter sowie einem unabhängigen Vorsitzenden.

<sup>2</sup> Die Kantone sind verpflichtet, die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden und deren Zuständigkeit periodisch zu veröffentlichen.

<sup>3</sup> Die Kosten der Schlichtungsbehörden sind von den Kantonen zu tragen.

### Art. 23 Berichterstattung über die Schlichtungsbehörden und Bekanntgabe richterlicher Urteile

<sup>1</sup> Die Kantone haben dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden Bericht zu erstatten. Aus dem Bericht müssen die Zahl der Fälle, der jeweilige Grund der Anrufung sowie die Art der Erledigung ersichtlich sein.

<sup>2</sup> Die Kantone haben die zuständigen kantonalen richterlichen Behörden zu verpflichten, ein Doppel der Urteile über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zuzustellen.

<sup>3</sup> Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement sorgt für deren Auswertung und Veröffentlichung in geeigneter Form.