

# Schlichten statt richten – mit Erfolg

**Dank der Mietschlichtungsstellen kommen viele Verfahren nicht vor Gericht.**

**Bevor sich der Richter mit mietrechtlichen Streitigkeiten auseinandersetzt, erfolgt ein Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde, im Kanton Solothurn ist es die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht. Der nachfolgende Abriss vermittelt einen Überblick über das Verfahren.**

## Die Schlichtungsbehörde

Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besteht die Schlichtungsbehörde aus einer vorsitzenden Person und einer paritätischen Vertretung.

Im Kanton Solothurn setzt sich diese unter der Leitung des Vorsitzenden aus je einem Vertreter oder einer Vertreterin des Mieterverbandes und des Hauseigentümerverbandes zusammen. Die Mitglieder werden auf Vorschlag der Verbände durch den Regierungsrat auf vier Jahre gewählt.

Es gibt folgende Schlichtungsbehörden im Kanton Solothurn: Bucheggberg-Wasseramt, Dorneck-Thierstein, Olten-Gösgen, Solothurn-Lebern und Thal-Gäu.

Die Schlichtungsbehörde versucht in formloser Verhandlung, die Parteien zu versöhnen. Dient es der Beilegung des Streits, so können in einem Vergleich auch aus-

serhalb des Verfahrens liegende Streitfragen zwischen den Parteien einbezogen werden.

Die Schlichtungsbehörde ist in mietrechtlichen Fragen auch Rechtsberatungsstelle, an welche sich jedermann wenden kann. Dies entspricht dem Schlichtungsgedanken, dem Ziel, Streitigkeiten nicht vom Richter entscheiden lassen zu müssen.

## Das Verfahren

Das Verfahren wird durch das Schlichtungsgesuch vom Vermieter oder vom Mieter eingeleitet. Dieses kann schriftlich, aber auch mündlich geschehen. Im Schlichtungsgesuch sind die Gegenpartei, das Rechtsbegehren (Was will ich? Forderung) und der Streitgegenstand (Um was geht es? Grund der Forderung) aufzuführen. Es genügt eine summarische Darstellung des Sachverhaltes, auch braucht es keine grossen rechtlichen Erwägungen. Allfällige Urkunden (z.B. Korrespondenz) können beigelegt werden. Die Schlichtungsbehörde stellt der Gegenpartei das Schlichtungsgesuch unverzüglich zu und lädt gleichzeitig die Parteien zur Vermittlung vor.

Die Verhandlung hat innert zwei Monaten seit Eingang des Gesuchs stattzufinden. Die Schlichtungsverhandlung wird im Unterschied zum strukturierten Ablauf einer Gerichtsverhandlung formlos durchgeführt. Die Schlichtungsbehörde ver-

sucht, in einer entspannten Atmosphäre eine vermittelnde Lösung zu erreichen. Die Schlichtungsbehörde lässt sich die allfälligen Urkunden vorlegen und kann einen Augenschein durchführen (z.B. wenn es um Mängel in der Wohnung geht).

Die Verhandlung ist grundsätzlich nicht öffentlich. Mit Zustimmung der Parteien kann die Schlichtungsbehörde weitere Verhandlungen durchführen. Das Verfahren hat spätestens nach zwölf Monaten abgeschlossen zu sein.

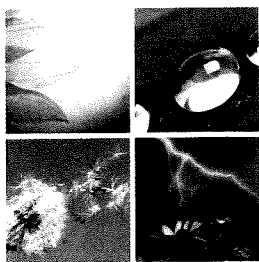
Die Parteien müssen persönlich erscheinen. Es besteht die Möglichkeit, sich von einer Rechtsbeistandin, einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten zu lassen. Nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann, wer:

- ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat.
- wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist.

Bei Fernbleiben der klagenden Partei von der Verhandlung gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren wird abgeschlossen. Bleibt die beklagte Partei am Verhandlungstag aus, so geht das Verfahren weiter, wie wenn keine Einigung zu Stande gekommen wäre.

## Einigung oder Klagebewilligung

Kommt es zu einer Einigung, so nimmt die



**Solarstrom  
Solarthermie  
Wasserkraft  
Windenergie  
Energieeffizienz**

[www.creaenergy.ch](http://www.creaenergy.ch)

**CREA Energy AG**

Bernstrasse 1, 3066 Stettlen

Tel. 0800 008 880\* · Fax 031 932 67 00 · [info@creaenergy.ch](mailto:info@creaenergy.ch)

**Solarstromanlagen - sicher sauber rentabel**

**malt  
schützt  
beschichtet**

Hans Gassler AG  
Güterstrasse 6  
5014 Gretzenbach  
T 062 858 80 10  
F 062 858 80 19  
[www.gassler.ch](http://www.gassler.ch)  
[info@gassler.ch](mailto:info@gassler.ch)

**GASSLER**  
DER OBERFLÄCHENSPEZIALIST



Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug zu Protokoll und lässt die Parteien dieses unterzeichnen. Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Kommt es zu keiner Einigung, so erteilt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung – bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen dem Vermieter, in den übrigen Fällen der klagenden Partei. Die Klagebewilligung berechtigt während 30 Tagen in Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (für die übrigen Mietverhältnisse 3 Monate) zur Einreichung der Klage beim Gericht.

Bei unbenütztem Ablauf der Frist erlischt die Klagebewilligung. Will die klagende Partei ihr Begehren dennoch zu einem späteren Zeitpunkt durchsetzen, so muss sie ein neues Schlichtungsbegehren einreichen.

### Urteilstvorschlag und Entscheid

Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Urteilstvorschlag unterbreiten. Ein Urteilstvorschlag ist möglich bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, unabhängig vom Streitwert bei Hinterlegungs-, Kündigungs-, Erstreckungs- und Mietzinsanfechtungsverfahren und bei den übrigen mietrechtlichen

Forderungsstreitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 5000.00

Dieser Urteilstvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Zustellung ablehnt. Bei einer Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung zu.

Die Schlichtungsbehörde hat die Kompetenz, bis zu einem Streitwert von CHF 2000.00 zu entscheiden, falls dies die klagende Partei verlangt. Der Antrag kann auch erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung erfolgen. Die Schlichtungsbehörde ist jedoch frei, diesem Antrag zu folgen, d.h. sie muss nicht entscheiden.

Fazit: Die Mietschlichtungsstelle amtet nach dem Grundsatz «schlichten statt richten» und versucht, die Parteien in einem einfachen, raschen und formlosen Verfahren zu einer Einigung zu bringen. Mit Erfolg, wie die Statistik zeigt. Viele Verfahren kommen nicht vor Gericht, womit die Zielsetzung erreicht ist.

*Mario Chirico*

Mario Chirico ist Rechtsanwalt und Inhaber von Chirico Immobilien – Dienstleistungen GmbH und Mitglied der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, Solothurn-Lebern.

## AZ Reinigungen AG

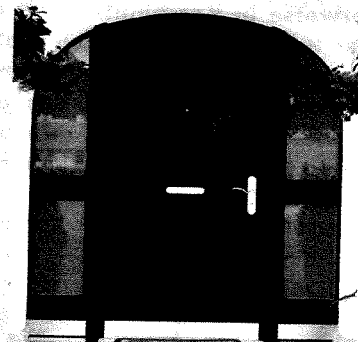
Seit über 40 Jahren  
Reinigungsprofis für Sauberkeit von A-Z

4603 Olten 062 296 46 23  
www.az-reinigungen.ch



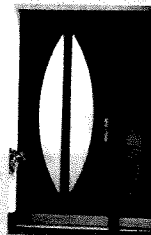
**Hildbrand & Partner**

Besuchen Sie  
eine der schönsten  
Türausstellungen  
der Schweiz

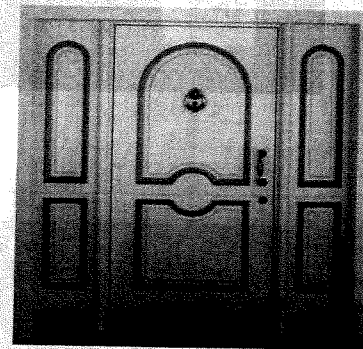


Montag – Freitag: 08.00 – 12.00 Uhr  
14.00 – 18.00 Uhr  
Samstag: 08.00 – 14.00 Uhr

Bei uns werden Sie von  
kompetenten Fachleuten beraten.



Auch Küchen, Schränke, Möbel und  
Schlafzimmer fertigen wir für Sie an.



**MINERGIE®**  
FACHPARTNER

**Hildbrand & Partner AG**  
Mühlenstr. 15, 5612 Villmergen  
Tel. 056 622 26 16, Fax 056 621 05 09  
www.schreinereihildbrand.ch