

## «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

### Initiativtext

§ 200 «Kostenfreiheit»:

Keine Gerichtskosten werden auferlegt  
c. im Verfahren vor Mietgericht (neu)

### Begründung

Wegen den hohen Verfahrenskosten verzichten heute viele Mieterinnen und Mieter darauf, sich gerichtlich gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen und Kündigungen zu wehren. Im heute noch kostenlosen Verfahren vor Schlichtungsbehörde werden sie mit dem Hinweis auf die hohen Gerichtskosten dazu gedrängt, unvorteilhafte Vergleiche zu akzeptieren.

Mit der neuen Zivilprozessordnung verlieren die Schlichtungsbehörden die Kompetenz, in Kündigungsschutzverfahren und bei Mietzinshinterlegungen Entscheide zu fällen. Neu kann die Schlichtungsbehörde bei Mietzinserhöhungen einen «Urteilstvorschlag» unterbreiten, gegen den die Parteien klagen müssen, wenn sie nicht einverstanden sind. Mit diesen Neuerungen wird der Druck auf die Mieterinnen und Mieter noch steigen, ungünstige Vorschläge der Schlichtungsbehörden zu akzeptieren.

Im Kanton Zürich sind die Gerichtskosten durch die Anpassung der Gebührenordnung in den Jahren 1987, 1993 und 2007 deutlich stärker gestiegen als die Teuerung. Die Prozesshürden für wirtschaftlich schwächere Parteien sind damit zusätzlich erhöht worden. Offen ist, ob auch für einzelne Verfahren vor Schlichtungsbehörde Gerichtsgebühren eingeführt werden.

In der Sozialschutzgesetzgebung wird in der Regel darauf verzichtet, für erstinstanzliche Entscheide Gerichtskosten zu erheben. Im sozialpolitisch besonders sensiblen Mietrecht wird dieser Grundsatz durchbrochen. Der Bund stellt es den Kantonen jedoch ausdrücklich frei, für die Verfahren vor Mietgericht auf die Erhebung von Gerichtsgebühren zu verzichten. Die Kantone Freiburg, Waadt und Genf kennen schon heute solche Regelungen.

Mit dem von der Initiative angestrebten Verzicht auf die Erhebung von Gerichtsgebühren im Verfahren vor Mietgericht wird sichergestellt, dass die Schutzbestimmungen des Mietrechts greifen. Damit würde auch klargestellt, dass die Verfahren vor Schlichtungsbehörde kostenlos bleiben

### Hintergrund

#### Regierungs- und Kantonsrat lehnen Initiative und Gegenvorschlag ab

- Am 8. März 2011 reicht der MV die Initiative „Mietgericht gebührenfrei“ ein und protestiert gegen den sich mit der Einführung der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) abzeichnenden Abbau des Sozialschutzes im mietgerichtlichen Verfahren. [http://www.mieterschutz-inklusive.ch/fileadmin/files/Dokumente/1103\\_mm\\_initiativen\\_einreichung.df.pdf](http://www.mieterschutz-inklusive.ch/fileadmin/files/Dokumente/1103_mm_initiativen_einreichung.df.pdf)
- Im November 2011 lehnt der Regierungsrat die Initiative ohne Gegenvorschlag ab (Stellungnahme des MV zur Botschaft [http://www.mieterschutz-inklusive.ch/fileadmin/files/Dokumente/1111\\_mm\\_rr\\_mieterschutz.pdf](http://www.mieterschutz-inklusive.ch/fileadmin/files/Dokumente/1111_mm_rr_mieterschutz.pdf))

- Im März 2012 lehnt die vorberatende Kommission des Kantonsrats die Initiative ab. Eine Minderheit verlangt in einem Gegenvorschlag den Verzicht auf Kostenvorschüsse vor Mietgericht. Das Initiativkomitee teilt mit, dass es im Falle einer Annahme des Gegenvorschlags die Initiative zurückziehen werde.
- Im Mai 2012 lehnt der Kantonsrat die Initiative und den Gegenvorschlag ab. Für den Gegenvorschlag stimmen SP, Grüne, AL, GLP und EVP.

### ZPO-Revision im Bund und die Folgen für den Kanton Zürich

Mit der Einführung der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) des Bundes (Januar 2011) haben sich folgende relevante Änderungen ergeben:

- Die Schlichtungsbehörden verlieren ihre Entscheidkompetenz bei Mietzinshinterlegungen und Kündigungsschutz;
- Sie erhalten neu eine Entscheidkompetenz bis zu 2'000 Franken bei Forderungen;
- Sie können neu bei Hinterlegung, Mietzinsanfechtungen und Kündigungsschutz den Parteien einen schriftlichen, kurz begründeten „Urteilstvorschlag“ unterbreiten, der rechtskräftig wird, wenn ihn nicht eine der Parteien innert 20 Tagen ablehnt (Art. 210 ff.);
- Von der klagenden Partei kann ein Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangt werden (Art. 98);
- Im „Schlichtungsverfahren“ werden keine Parteientschädigungen und keine Gerichtskosten gesprochen (Art. 113);
- Im „Entscheidverfahren“ entfallen die Gerichtskosten zwar bei Arbeitsstreitigkeiten bis 30'000 Franken Streitwert, nicht aber bei Mietstreitigkeiten (Art. 114);
- Die Kantone können „weitere Befreiungen von den Prozesskosten gewähren“ (Art. 116). Der Antrag von Anita Thanei, im Mietgerichtsverfahren keine Gerichtskosten zu erheben, ist im Nationalrat mit dem Hinweis auf diese Regelung abgelehnt worden.

### Situation in anderen Kantonen

- In den Kantonen Freiburg, Waadt und Genf fielen bei Mietstreitigkeiten schon vor Einführung der neuen ZPO im erstinstanzlichen Verfahren keine Gerichtskosten an. Diese Errungenschaft wurde von den Mieterverbänden erkämpft.
- Anlässlich der Anpassung der kantonalen Regelungen im Gefolge der ZPO-Bund hat die bürgerliche Mehrheit im Kanton Waadt die Kostenlosigkeit des Mietverfahrens gestrichen. Die Asloca (association des locataires) Waadt hat dagegen über 30'000 Referendumsunterschriften gesammelt. Am 25. September 2010 haben die Waadtländer Stimmbürger/-innen die Gesetzesänderung mit 54 Prozent Nein-Stimmen verworfen.
- Die Asloca Neuenburg hat am 22. Juli 2010 die Initiative «Pour une justice accessible aux locataires» eingereicht. Auf Antrag des Regierungsrats hat das Neuenburger Kantonsparlament die Gerichtsgebühren im mietgerichtlichen Mietzins- und Kündigungsschutzverfahren für Wohnräume auf den 1. Januar 2011 hin abgeschafft.

- Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel-Stadt hat die Initiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ im September 2011 eingereicht. Der Regierungsrat hat am 17. Oktober 2012 die Initiative ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung empfohlen.

### **Erfahrungen mit den Verfahren nach neuer ZPO im Kanton Zürich**

- Die Zahl der Verfahren, die ans Mietgericht weitergezogen werden, sind im Jahr 2011 um 25 Prozent zurückgegangen. Mietrechtspezialisten weisen darauf hin, dass der Kostenvorschuss von den Schlichtungsbehörden als Argument genutzt würden, um Mieter zum Abschluss von Vergleichen zu drängen (Kautionen schrecken vor Gang ans Gericht ab, TA 17.9.2012 <http://stopp-miet-explosion.ch/wp-content/uploads/2012/09/tagi-2012-09-17.pdf>)
- Die Mietgerichte weigern sich, bei der Festsetzung des Kostenvorschusses die von der ZPO und der Gebührenordnung vorgesehenen Reduktionsmöglichkeiten zu prüfen. Als Kautions wird immer der gemäss Gebührenordnung mögliche Maximalbetrag verlangt.
- Die Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich wenden die Möglichkeit, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten, wenn keine Einigung gefunden werden kann, sehr zurückhaltend und uneinheitlich an. Gemäss der auf den Meldungen der Gerichte basierenden Statistik des Bundesamts für Wohnungswesen sind seit Einführung des ZPO im Januar 2011 in der Schweiz von den Schlichtungsbehörden 2681 Urteilsvorschläge gemacht worden. Der Kanton Zürich wird in dieser Statistik mit drei Urteilsvorschlägen geführt. (<http://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=de&msg-id=46234>). Die Ausarbeitung von Urteilsvorschläge sind für die Behörde erheblich zeitintensiver als das Ausstellen eines Vergleichs während der Verhandlung.

#### Urteilsvorschlag: reine Lotterie

Mit der 2011 in Kraft gesetzten Zivilprozessordnung haben die Schlichtungsbehörden bei Kündigungen, Erstreckungen und Hinterlegungen keine Entscheidkompetenz mehr. Dafür können sie sogenannte Urteilsvorschläge vorlegen. Fakt ist: Es kommt auf die Schlichtungsbehörde und die Vorsitzenden an, ob ein Urteilsvorschlag ausgearbeitet wird. Kommt kein Vergleich zustande ist es reine Lotterie, ob man mit einem Urteilsvorschlag oder mit einer Klagebewilligung aus der Verhandlung geschickt wird.

Letzteres hat Familie P. erlebt, die wegen einer Kündigung an die Schlichtungsbehörde gelangt ist. Der Vermieter erschien nicht zur Verhandlung. Trotzdem erhielt die Familie P. nur eine Klagebewilligung – und musste den kostenintensiven Gang ans Mietgericht antreten, um nicht von heute auf morgen auf der Strasse zu stehen.

Unter geltendem Recht muss eine Schlichtungsbehörde den Parteien einen Vergleichsvorschlag unterbreiten, der beiden Seiten Rechnung trägt. Sie darf die Parteien nicht zu einem Vergleich drängen. Fakt ist: Immer häufiger wird die schwächere Partei – dies sind fast immer die Mietenden – zu einem Vergleich gedrängt.

So erging es auch Frau W. Sie sei von der Schlichtungsbehörde wiederholt gedrängt worden, den Vergleich – der klar zu ihren Ungunsten war – zu akzeptieren. Immer wieder sei sie auf die enormen Kosten hingewiesen worden, die vor Mietgericht anfallen würden. Die ständige Wiederholung habe sie zwar als Nötigung empfunden, dem Vergleich am Schluss dann aber doch zugestimmt. Zu Hause bereute sie diesen Entscheid. Ein Rückkommensmöglichkeit gab es dann aber nicht mehr.

*Quelle. Mieterschutz auf dem Abstellgleis. Felicitas Huggenberger, Mieten und Wohnen Oktober 2012 <http://www.mieterverband.ch/mw-texte.o.html#c5750>*

#### Prozessuales Gleichgewicht in Frage gestellt

Die heutige Praxis der Mietgerichte stellt das prozessuale Gleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern in Frage, was ein Beispiel aus Hinwil zeigt. Ein Mieter forderte an der Schlichtungsverhandlung eine Mietzinssenkung, welche der Vermieter verweigerte. Die Schlichtungsbehörde kam nach Anhörung beider Parteien zum Schluss, dass der Mieter Anspruch auf eine Senkung um 60 Franken hat. Der Vermieter lehnte den entsprechenden Vergleichsvorschlag der Behörde ab. Nun stand der Mieter vor der Wahl, entweder dem Mietgericht einen Kostenvorschuss von Fr. 2'300.00 zu bezahlen, oder auf seinen Senkungsanspruch zu verzichten. Er hat seine Klage noch vor der Schlichtungsbehörde zurückgezogen.

*Quelle: Stellungnahme von Urs Bosshard (Präsident MV Zürich) im Kantonsrat [http://www.mieterverband.ch/fileadmin/sktn/zh/Dokumente/o\\_upload\\_12/1205\\_kurzreferate\\_kr.pdf](http://www.mieterverband.ch/fileadmin/sktn/zh/Dokumente/o_upload_12/1205_kurzreferate_kr.pdf)*

### **Entwicklung der Gebührenregelung im Kanton Zürich**

Die Gerichtsgebühren werden im Kanton Zürich nach altem Gerichtsverfassungsgesetz (GVG, 211.1) wie nach dem neuen Gesetz über die Organisation der Gerichte (GOG, erlassen am 25. Mai 2010, gültig ab 2011) durch Verordnung des Obergerichts erlassen, die vom Kantonsrat genehmigt werden muss.

Die heute gültige VO (211.11) datiert vom 8. September 2010 (Anpassung an die ZPO, keine Änderungen der Gebühren), die früheren Versionen vom 4. April 2007, 13. Mai 1987 und 30. Juni 1993. Die Ansätze haben sich wie folgt entwickelt:

Streitwert	1987	1993	2007	1987 – 2007	2011
5'000	600 + 8%	735 + 10%	1'050 + 14%	75%	1'050 + 14%
10'000	1'000 + 6%	1'235 + 10%	1'750 + 14%	75%	-
20'000	1'600 + 3%	2'235 + 6%	3'150 + 8%	97%	3'150 + 8%
80'000	3'400 + 2%	5'835 + 3%	7'950 + 4%	134%	7'950 + 4%
300'000	7'800 + 1.4%	12'435 + 1.5%	16'750 + 2%	115%	16'750 + 2%

Ferner ist folgende Reduktionen vorgesehen:

- bei Kündigungsschutzverfahren kann die Gebühr aktuell auf bis zu 2/3 reduziert werden (1987 war noch eine Reduktion auf bis zu 1/5, 1993 auf bis zu 1/3 möglich).

Fazit:

- Obwohl die Streitwerte (höhere Mieten!) auch der Inflation unterliegen, sind die Gebühren seit 1987 für die gleichen Frankenwerte um drei Viertel bis zu über 100% erhöht worden.
- Gleichzeitig wurden die möglichen Reduktionsfaktoren bei Mietzinsanfechtungen und Kündigungsschutzverfahren stufenweise reduziert.
- Zürich ist mit diesen Erhöhungen im schweizerischen Vergleich zum Spitzenreiter bei den Gerichtgebühren und Kostenvorschüssen im mietgerichtlichen Verfahren avanciert.

## **Fragen und Antworten**

### **Wenn es eine Schlichtungsbehörde gibt, warum muss der Zugang zum Mietgericht erleichtert werden?**

Wenn Vermieter wissen, dass der Gang vors Mietgericht den Mieter zu viel Geld kostet, kann er stur auf seiner Forderung beharren. Beispiel: Eine Familie braucht mehr Zeit, um eine neue Wohnung zu finden. Der Vermieter will aber sofort mit dem Umbau beginnen. Die Schlichtungsbehörde schlägt eine Erstreckung von anderthalb Jahren vor. Der Vermieter handelt diese auf 6 Monate herunter. Die Mieter müssen dieses Ergebnis einfach schlucken.

### **Werden dann nicht Querulanten unseren Justizapparat unnötig blockieren?**

Echte Querulanten kann man mit Gerichtsgebühren sicher nicht abschrecken. Und unter Mietern sind diese nur selten zu finden, denn Mieter wissen nämlich, dass sie bei der Wohnungssuche auf gute Referenzen angewiesen sind.

### **Wenn es den Prozessführer nichts mehr kostet, dann wird jeder prozessieren wollen, wer zahlt das?**

Prozessieren ist auch nach Abschaffung der Gerichtsgebühren nicht gratis. Wenn man verliert muss man neben dem eigenen Anwalt auch noch die Anwaltskosten der Gegenpartei übernehmen. Eine Prozessflut wird es deshalb nicht geben. Erfahrungen aus anderen Kantonen zeigen, dass es keinen Zusammenhang gibt zwischen der Gebührenpflicht des Mietgericht und der Zahl der Verfahren.

### **Das JA zur Initiative «Rechtsschutz für alle» bringt folgende Vorteile:**

- Freier Zugang zum Mietgericht für alle dank Verzicht auf Gerichtsgebühren;
- Das Mietgericht darf keine Kostenvorschüsse mehr verlangen;
- Wenn das Mietgericht wieder allen offen steht, müssen Mieterinnen und Mieter in der Schlichtungsverhandlung unfaire Kompromisse nicht mehr akzeptieren.