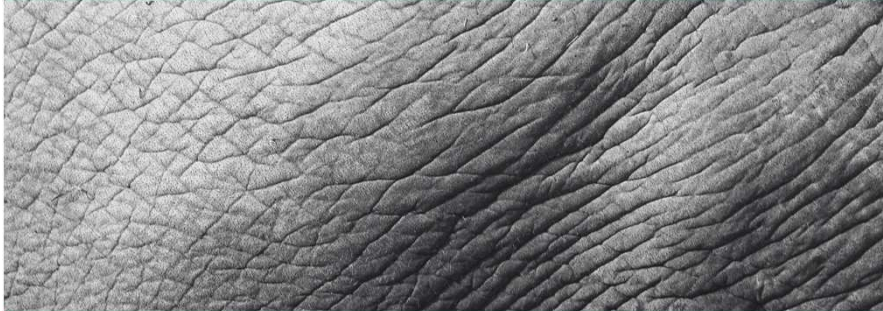


bratschi
wiederkehr
& buob



Herzlich Willkommen

1

bratschi
wiederkehr
& buob

Führerschein im mietrechtlichen Verfahren: Neue ZPO

Angela Hensch, Rechtsanwältin,
Bratschi Wiederkehr & Buob, St. Gallen

2

Allgemeine Bestimmungen der ZPO in Verfahren über Miet- und Pachtstreitigkeiten: Auswahl

3

Altes Verfahrensrecht / ZPO

was ändert:

- Aufhebung von OR 274 ff.
- Änderung von OR 273
- Aufhebung des GestG

was bleibt:

- Miettypen des materiellen Rechts wie Wohn- und Geschäftsraummiete (führen z.T. zu unterschiedlichen Verfahren)
- Unterscheidungskriterien des materiellen Rechts
 - in Bezug auf Mietsache (bewegliche und unbewegliche, Raum und andere)
 - in Bezug auf Gebrauchsart (Wohnen, Geschäftszweck, Ferien)
- **Konsequenzen**
 - bei Gerichtsständen
 - bei Kosten
 - im Schlichtungsverfahren
 - bei Verfahrensart vor 1. Instanz
 - im Beweisrecht

4

Gerichtsstände

Miete und Pacht **unbeweglicher** Sachen

- ZPO 33: Ort der gelegenen Sache
- ZPO 35 I lit. b: bei unbeweglichem Wohn- oder Geschäftsraum → Kein Verzicht zum Voraus oder Einlassung durch Mieter / Pächter
- ZPO 35 II: Gerichtsstandsvereinbarung nach Entstehung der Streitigkeit zulässig

Miete **beweglicher** Sachen

- ZPO 31 i.V.m. ZPO 10-12

5

Fristen / Ferien / Feiertage

- Allgemeine Regeln für gesetzliche und gerichtliche Fristen
 - ZPO 142: Beginn und Ende
 - ZPO 143: Einhaltung
 - ZPO 144: Erstreckung
 - keine bei gesetzlichen Fristen
 - möglich bei gerichtlichen Fristen, wenn vor Fristablauf ersucht und zureichende Gründe
- "Gerichtsferien" (ZPO 145 / 146)
 - Oster-, Sommer- und Weihnachtsferien
 - keine "Gerichtsferien" (ZPO 145 II, III) im
 - Schlichtungsverfahren
 - im summarischen Verfahren

6

Säumnis

- ZPO 147: Säumnis und Säumnisfolgen
 - keine "Respektstunde mehr"
- ZPO 148 / 149: Wiederherstellung
 - nur wenn kein oder bloss leichtes Verschulden

7

Schlichtungsverfahren

8

Obligatorischer Schlichtungsversuch als Regel

- Ausnahmen: ZPO 198 (insbesondere Summarsachen, wie Rechtsöffnung, Rechtsschutz in klaren Fällen, und Aberkennungsklage)
- Freiwilliger Verzicht nur ganz ausnahmsweise: ZPO 199

9

Schlichtungsverfahren

- Sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde richtet sich nach kantonalem Recht
- Paritätische Schlichtungsbehörden für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (ZPO 200 I)
- Mündliches / schriftliches Schlichtungsgesuch (ausnahmsweise Schriftenwechsel, wenn Urteilsvorschlag oder Entscheid in Frage kommt, ZPO 202 IV)
- Mündliches Verfahren i.d.R. nicht öffentlich, bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen kann Öffentlichkeit zugelassen werden, wenn öffentliches Interesse besteht (ZPO 203 III)

10

- I.d.R. Pflicht zum persönlichen Erscheinen (ZPO 204)
 - Begleitung durch Rechtsbeistand / Vertrauensperson
 - Vertretung durch Liegenschaftsverwaltung, sofern schriftlich zum Vergleich ermächtigt
- Keine Gerichtskosten in Streitigkeiten aus Miete oder Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (ZPO 113 II lit. c)
- Keine Parteientschädigung, aber UP-Gewährung vorbehalten (ZPO 113 I)
- Rechtsberatung bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (ZPO 201 II i.V.m. ZPO 200 I)

11

Schlichtungsergebnis

- Vergleich, Klageanerkennung oder vorbehaltloser Klagerückzug
→ Wirkung rechtskräftiger Entscheid (ZPO 208)
- Klagebewilligung bei Nichteinigung mit Gültigkeit von drei Monaten, bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen mit Gültigkeit von 30 Tagen (ZPO 209)
- **Urteilsvorschlag** (ZPO 210)
 - unabhängig vom Streitwert bei Streitigkeiten im Kernbereich des Mieter- und Pächterschutzes:
 - Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen,
 - Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen
 - Kündigungsschutz
 - Miet- und Pächterstreckung

12

- im Übrigen bei Streitigkeiten bis Streitwert von CHF 5'000.--
- Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides, wenn keine Ablehnung innert 20 Tagen (ZPO 211 I)

→ Reine Kann-Vorschrift, d.h. Erlass eines Urteilsvorschlags ist im Ermessen der Schlichtungsbehörde

13

- **Entscheid:** Bis zu einem Streitwert von CHF 2'000.--, wenn

1. Antrag durch klagende Partei gestellt wird und
2. die Schlichtungsbehörde selbst urteilen will (ZPO 212)

14

Klägerrolle

Bei Nichteinigung

- Regel: Ausstellung Klagebewilligung an klagende Partei (ZPO 209 I lit. b)
- Ausnahme: Bei Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhung Ausstellung Klagebewilligung an Vermieter oder Verpächter (ZPO 209 I lit. a)

Bei Ablehnung Urteilsvorschlag

- Im Kernbereich des Mieter- und Pächterschutzes: Ausstellung Klagebewilligung an ablehnende Partei (ZPO 211 II lit. a)
 - wird Klage nicht rechtzeitig erhoben, gilt Urteilsvorschlag als anerkannt und hat Wirkung eines rechtskräftigen Urteils (ZPO 211 III)
- In den übrigen Fällen: Ausstellung der Klagebewilligung an klagende Partei (ZPO 211 II lit. b)

15

Ordentliches und vereinfachtes Verfahren in Miet- und Pachtstreitigkeiten

16

Einleitung

- Einfaches und rasches Verfahren für alle Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen wird ersetzt durch vereinfachtes Verfahren
- Keine bundesrechtliche Pflicht zur Errichtung von Mietgerichten
- Regelung der besonderen Bestimmungen des ordentlichen und vereinfachten Verfahrens in ZPO 219 – 247
- Allgemeine Bestimmungen von ZPO 1 – 196 anwendbar, sofern für vereinfachtes Verfahren keine Sonderregelung gilt

17

Verfahrensart in mietrechtlichen Prozessen

- ZPO regelt Verfahren vor kantonalen Gerichten – abgesehen von den kantonalen "Reservaten" – umfassend und abschliessend
- Ausgangspunkt ZPO 219: *Bestimmungen des ordentlichen Verfahrens gelten für das ordentliche Verfahren sowie sinngemäss für sämtliche anderen Verfahren, soweit die ZPO nichts anderes bestimmt*
- Prüfschema (bestimmt ZPO, keine Parteiautonomie):
 1. Kommt besonderes Verfahren (vereinfachtes oder summarisches Verfahren) zur Anwendung?
 2. Falls **ja** → gilt dieses und ordentliches Verfahren gilt sinngemäss, falls besonderes Verfahren keine Regelung enthält
 3. Falls **nein** → ordentliches Verfahren gelangt zur Anwendung

18

Vereinfachtes Verfahren

19

Geltungsbereich

Allgemeines

- Bis 31.12.2010 galt für gesamtes Miet- und Pachtrecht für Wohn- und Geschäftsräume ohne Rücksicht auf Streitwert ein "einfaches und rasches Verfahren" (OR 274d I)
- ZPO führt Streitwertgrenze von CHF 30'000 ein und
- weist "besonders sensible Materien" streitwertunabhängig ins vereinfachte Verfahren

20

Vereinfachtes Verfahren aufgrund des Verfahrensgegenstands (ZPO 243 II)

- Vereinfachtes Verfahren ist nur noch im Kernbereich des Mieter- und Pächterschutzes bei Wohn- und Geschäftsräumen **streitwertunabhängig** anwendbar (ZPO 243 II lit. c)
- Streitigkeit muss sich auf Wohn- und Geschäftsraum beziehen und
- Streitigkeit muss sich auf ausdrücklich genannten Schutzbereich beziehen:
 - Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen
 - Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen
 - Kündigungsschutz
 - Miet- und Pächterstreckung

21

Vereinfachtes Verfahren aufgrund des Streitwerts (ZPO 243 I)

- Ausserhalb des Anwendungsbereichs von ZPO 243 II lit. c bestimmt Streitwert Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens
- Vereinfachtes Verfahren wenn Streitwert \leq CHF 30'000.--

22

Verfahren

Allgemeines

- Vereinfachtes Verfahren ist einlässlicher Prozess ohne Beweis- und Kognitionsbeschränkungen, mit
 - Verfahrensbeschleunigung
 - Laientauglichkeit des Verfahrens mit Formerleichterung
 - Weitgehende Mündlichkeit
 - Richterliche Hilfeleistungen bei Sachverhaltsfeststellung

23

Klageeinreichung

- Schriftlich oder mündlich, keine eigentliche Rechtsschrift nötig; Inhalt: Parteien, Rechtsbegehren, Bezeichnung Streitgegenstand, ev. Angabe Streitwert, Datum, Unterschrift (ZPO 244 I)
- Beilagen: Vollmacht bei Vertretung, Klagebewilligung oder ev. Verzichtserklärung, Urkunden, die als Beweismittel dienen (ZPO 244 III)
- Keine Begründung der Klage erforderlich, aber zulässig (ZPO 244 II)
- Berufsmässige Vertretung: Anwaltsmonopol teilweise durchbrochen, zugelassen sind (ZPO 68 II lit. b und lit. d)

sofern vom kantonalen Recht vorgesehen

- in Mietstreitigkeiten des vereinfachten Verfahrens → Rechtsagenten und patentierte Sachwalter
- vor Mietgericht → beruflich qualifizierte Vertretungen

24

Vorladung, Stellungnahme, prozessleitende Verfügungen

- Klage **ohne** Begründung: Klage an beklagte Partei zur Kenntnis und direkte Vorladung der Parteien (ZPO 245 I)
- Klage **mit** Begründung: Zunächst Schriftenwechsel (ZPO 245 II)
- Gericht trifft notwendige Verfügungen, damit Streitsache möglichst am ersten Termin erledigt werden kann (ZPO 246 I)
- Falls nötig, Schriftenwechsel und Instruktionsverhandlungen (ZPO 246 II)
- Keine generelle Einräumung von Nachfristen
- Gerichtsferien gelten (ZPO 145)

25

Feststellung des Sachverhalts / Beweiserhebung

- Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen, bei
 - Streitigkeiten im Kernbereich des Mieter- und Pächterschutzes bei Wohn- und Geschäftsräumen nach ZPO 243 II lit. c (ZPO 247 II lit. a)
 - Übrige Mietstreitigkeiten bei Wohn- und Geschäftsräumen mit Streitwert bis CHF 30'000.-- (ZPO 247 II lit. b Ziff. 1)
- Beweiserhebung von Amtes wegen, wenn Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist (ZPO 153 I)
- neuOR 273 V ersetzt OR 274e III: Bei Abweisung eines Begehrens des Mietenden betreffend Kündigungsanfechtung wird Erstreckung von Amtes wegen geprüft
- Bei in ZPO 247 II lit. a und lit. b Ziff. 1 nicht genannten Angelegenheiten des vereinfachten Verfahrens gilt eine verstärkte gerichtliche Fragepflicht (ZPO 247 I)

26

Eventualmaxime und Novenrecht

- Volles Novenrecht bis zur **Urteilsberatung**, wenn Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären ist (ZPO 229 III)
- Kommt Untersuchungsgrundsatz nicht zur Anwendung, gilt Novenregelung des ordentlichen Verfahrens (ZPO 229 I/II)

27

Keine Kostenbefreiung

- Miet- und Pachtprozesse sind **nicht** kostenlos
- Prozesskosten werden nach Obsiegen und Unterliegen verlegt (ZPO 106)
- Gericht kann von klagender Partei Gerichtskostenvorschuss in der Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (ZPO 98)
 - Bei Obsiegen der klagenden Partei wird Betrag nicht zurück-erstattet; klagende Partei kann Vorschuss bei Gegenpartei einfordern (ZPO 111 II); klagende Partei trägt Ausfallrisiko

28

- Verteilung Prozesskosten nach Ermessen, wenn
 - Klage zwar grundsätzlich, aber nicht in der Höhe der eingeklagten Forderung geschützt und Höhe vom gerichtlichen Ermessen abhängig oder Bezifferung Anspruch schwierig war (ZPO 107 I lit. a)
 - sich Partei in guten Treuen zur Prozessführung veranlasst sah (ZPO 107 I lit. b)
- Bei Streitigkeiten im Kernbereich des Mieter- und Pächterschutzes bei Wohn- und Geschäftsräumen (ZPO 243 II lit. c) ist keine Sicherheit für Parteientschädigung der beklagten Partei zu leisten (ZPO 99 III lit. a)

29

Wahl der falschen Verfahrensart (ZPO 63 I/II)

- Auf fälschlicherweise im vereinfachten Verfahren erhobene Klagen, die Anforderungen an Klageschrift im ordentlichen Verfahren nicht genügt, tritt Gericht nicht ein
- Klagende Partei hat Möglichkeit, verbesserte Klage innert einer **Notfrist von einem Monat** erneut mit fristwahrender Wirkung einzureichen
- Gilt auch, wenn klagende Partei die nicht im richtigen Verfahren eingereichte Klage zurückzieht

30

Ordentliches Verfahren

31

Geltungsbereich

- Im ordentlichen Verfahren beurteilt werden:
 - Miet- und Pachtstreitigkeiten mit Streitwerten > CHF 30'000.--, die nicht unter ZPO 243 II lit. c fallen

32

Einleitung Schriftenwechsel / Instruktionsverhandlung

- Einleitung durch Klageeinreichung (ZPO 220)
- Anforderungen an Klageschrift (ZPO 221 I/II), rechtliche Begründung ist zulässig (ZPO 221 III)
- Sinngemäße Geltung für Klageantwort, substantiierte (nicht nur pauschale) Bestreitung nötig (ZPO 222 II)
- Grundsatz: Einfacher Schriftenwechsel
- Eventuell: Zweiter Schriftenwechsel (ZPO 225)
- Eventuell: Instruktionsverhandlungen; Beweisabnahmen anlässlich Instruktionsverhandlung möglich (ZPO 226)

33

Hauptverhandlung

- Parteien stellen Anträge und begründen diese; Recht auf Replik und Duplik (ZPO 228)
- Beweisverfügung (ZPO 154) und Beweisabnahme (ZPO 231), soweit nötig und nicht bereits in Instruktionsverhandlung erfolgt
- Mündliche Schlussvorträge nach Abschluss der Beweisabnahme oder schriftliche Parteivorträge (ZPO 232)

34

Verhandlungsgrundsatz, Eventualmaxime und Novenrecht

- Verhandlungsgrundsatz (ZPO 55 I), gemildert durch Fragepflicht (ZPO 56)
- Eventualmaxime
 - Zulassung von Noven bis Beginn Hauptverhandlung, wenn weder zweiter Schriftenwechsel noch Instruktionsverhandlung stattgefunden hat (ZPO 229 II)
 - Sonst in Hauptverhandlung nur echte Noven (ZPO 229 I lit. a), unechte Noven nur, wenn Entschuldigungsgrund für Verspätung (ZPO 229 I lit. b)
 - Echte und unechte Noven sind ohne Verzug vorzubringen (ZPO 229 I)

35

Klageänderung

- Zulässig, wenn geänderte oder neue Ansprüche nach gleicher Verfahrensart zu beurteilen und
 - Sachlicher Zusammenhang mit bisherigem Anspruch oder
 - Zustimmung der Gegenpartei (ZPO 227 I)
- Zeitliche Schranke bildet Novenrecht: Erst in der Hauptverhandlung beantragte Klageänderung muss auf im Sinne von ZPO 229 I zulässigen neuen Tatsachen und Beweismitteln beruhen (ZPO 230 I)

36

Beendigung des Verfahrens

durch Entscheid (ZPO 236)

- Inhalt (ZPO 238)
- Möglichkeit der Eröffnung ohne schriftliche Begründung (ZPO 239 I)
- Schriftliche Begründung, wenn innert **10 Tagen** von einer Partei verlangt, sonst wird **Verzicht auf Rechtsmittel** angenommen (ZPO 239 II)

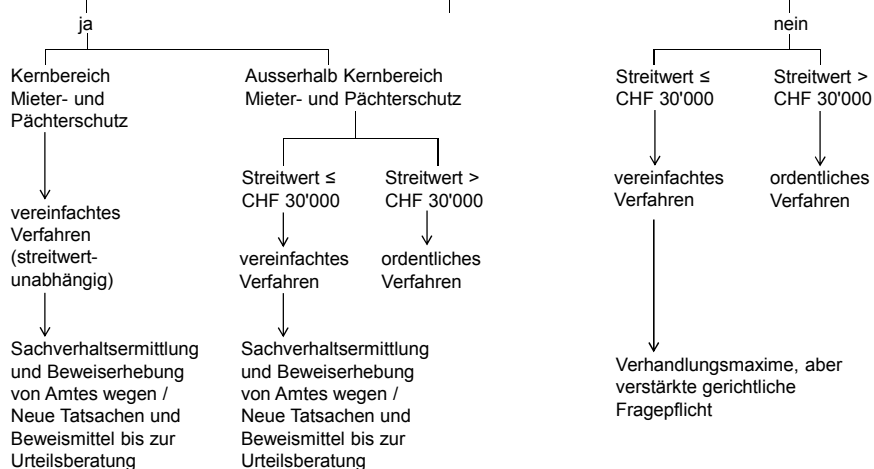
ohne Entscheid

- Abschreibung zufolge Klageanerkennung, Klagerückzugs oder Vergleichs (ZPO 241)
- Abschreibung zufolge Gegenstandslosigkeit (ZPO 242)

37

Übersicht

Streitigkeit aus Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen



38

Rechtsschutz in klaren Fällen ("kurzer Prozess")

39

Voraussetzungen (ZPO 257)

- Klares Recht: Rechtsfolgen stehen im Rahmen bewährter Lehre und Rechtsprechung ohne weiteres fest (kein Rechtsfolgeermessen des Richters)
- Unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt

Verfahrenserledigung

- Gutheissung
- Nichteintreten

40

Anwendungsfälle:

- Ausweisung
 - bei Zahlungsverzugskündigung (OR 257d)
 - bei Kündigung wegen Mieterkonkurses (OR 266h)
 - bei unangefochtener ordentlicher Kündigung

- Durchsetzung von Mietzinsansprüchen
 - statt provisorische Rechtsöffnung
 - Notwendigkeit eines Rechtsöffnungstitels i.S.v. SchKG 82 entfällt
 - Durchsetzung auch bezüglich einseitig mitgeteilter (unangefochtener) Mietzinserhöhung

41

Übergangsrecht

- Abgrenzung von bisherigem Verfahrensrecht und neuer ZPO anhand der Rechtshängigkeit (ZPO 404 I): Für Verfahren, die bei Inkrafttreten der ZPO rechtshängig sind, gilt das kantonale Prozessrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Instanz weiter

- Ein am 1.1.2011 hängiges Verfahren, wird nach entsprechendem kantonalen Verfahrensrecht zu Ende geführt; Prozessrecht wechselt nicht während der "laufenden Instanz"

42

**Vielen Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit
und viel Erfolg mit der neuen ZPO in Ihren
Mietprozessen!**