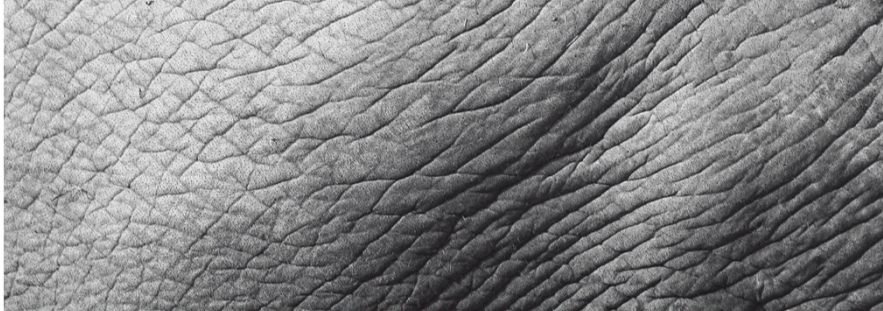


bratschi
wiederkehr
& buob



Herzlich Willkommen

1

bratschi
wiederkehr
& buob

Der Anwendungsbereich des ordentlichen und des vereinfachten Verfahrens für Streitigkeiten aus Miete

Angela Hensch, Rechtsanwältin, Bratschi Wiederkehr & Buob

2

Einleitung

- Aufhebung bzw. Anpassung mietrechtlicher Verfahrensbestimmungen im OR durch ZPO per 1.1.2011
- 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

3

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

4

Vereinfachtes Verfahren

5

Geltungsbereich

Allgemeines

- Bis 31.12.2010 gilt 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

6

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

7

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
- Besonderheiten bei Streitwertberechnung:
 - a) Widerklage
 - b) Teilklage
 - c) Streitgenossenschaft und Klagenhäufung

8

a) Widerklage:

- Bei Gegenüberstehen von Klage und Widerklage
→ Streitwert bestimmt sich nach höherem Rechtsbegehren (ZPO 94 I)
- Widerklage nur, wenn Anspruch in **gleicher Verfahrensart** wie Hauptklage zu beurteilen ist (ZPO 224 I)
→ im vereinfachten Verfahren keine Widerklage, die ins ordentliche Verfahren gehört
→ da Streitwerte nicht addiert werden, wird Streitwertgrenze von CHF 30'000 nicht überschritten

9

b) Teilklage:

- ZPO 86 erlaubt Teilklagen vorbehaltlos, wenn Anspruch teilbar
- Zulässig, zur Verminderung Kostenrisiko bzw. zwecks Beurteilung im vereinfachten Verfahren, Teil des Anspruchs bis Streitwertgrenze von CHF 30'000 einzuklagen
- Negative Feststellungswiderklage über ganzen Anspruch nur zulässig, wenn Verfahrensart gewahrt bleibt (ZPO 224 I)

10

c) Streitgenossenschaft und Klagenhäufung:

- Zusammenrechnen der Ansprüche bei einfacher Streitgenossenschaft und Klagenhäufung (ZPO 93 I)
- Erhaltung der Verfahrensart trotz Zusammenrechnung des Streitwerts bei einfacher Streitgenossenschaft (ZPO 93 II)

11

Keine Anwendung des vereinfachten Verfahrens (ZPO 243 III)

- In Miet- und Pachtstreitigkeiten vor der einzigen kantonalen Instanz (ZPO 8) → Prorogation des oberen Gerichts bei Streitwert von mindestens CHF 100'000 mit Zustimmung der beklagten Partei
- Vor dem Handelsgericht nach ZPO 6
 - Zuständigkeit des Handelsgerichts in Miet- und Pachtstreitigkeiten des vereinfachten Verfahrens?

12

Verfahren

Allgemeines

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

13

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

14

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)

15

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)

16

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)

17

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

18

- 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)

19

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

20

Ordentliches Verfahren

21

Geltungsbereich

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

22

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)

23

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)

24

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)

25

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)

26

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)

27

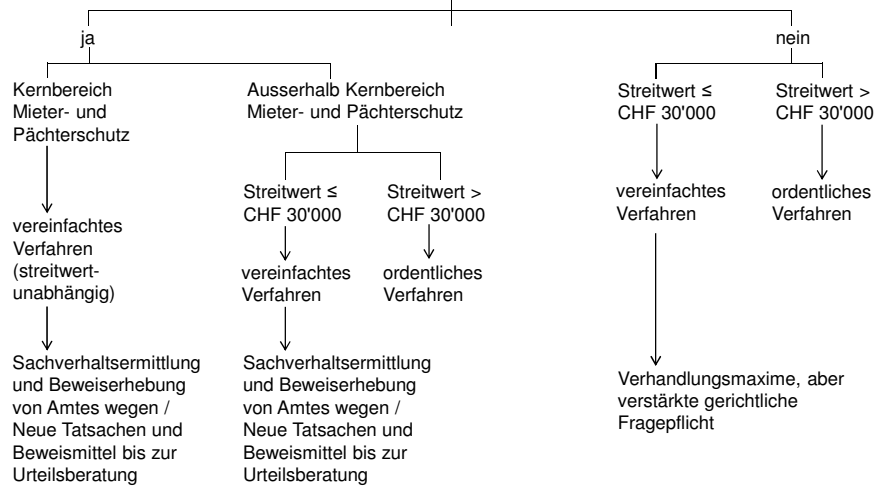
Übergangsrecht

- 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"

28

Übersicht

Streitigkeit aus Miete und Pacht von Wohn- oder Geschäftsräumen



29

Drei Fälle

30

Fall 1: Schadenersatz wegen Mieterschäden

- a) In welchem Verfahren wird die Klage der Vermieterin gegen einen Wohnungsmieter auf Schadenersatz wegen von ihm verursachten Mängeln in der Höhe von CHF 40'000 beurteilt?

31

- b) Kann die Vermieterin eine Teilklage in der Höhe von CHF 30'000 erheben? Kann der Mieter, der geltend macht, die behaupteten Mängel seien nicht sofort gemeldet und zudem in keiner Weise nachgewiesen worden, widerklageweise die Beurteilung des ganzen Anspruchs verlangen?

32

Fall 2: Mietzinsherabsetzung wegen Mangels an der Mietsache

Der Mieter verlangt eine Mietzinsherabsetzung wegen Mangels an der Mietsache im Betrag von CHF 32'000. Welche Verfahrensart gelangt zur Anwendung? Ändert sich etwas, wenn der Mieter die Mängelrechte im Zusammenhang mit einer Mietzinshinterlegung geltend macht?

33

Fall 3: Übergangsrecht

Ein Wohnungsmieter ficht heute 10. Dezember 2010 eine ihm mit amtlichem Formular mitgeteilte, per 1. April 2011 in Kraft tretende Mietzinserhöhung an. Die Schlichtungsverhandlung findet am 11. Januar 2011 statt. Welches Recht gilt für die Durchführung des Schlichtungsverfahrens? Welches Recht kommt im anschliessenden Gerichtsverfahren zur Anwendung?

34

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und
viel Erfolg mit der neuen ZPO!**