

Pressemitteilung

Zürich, 8. März 2011

Gegen Abbau beim Mieterschutz

Der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich reicht zwei Volksinitiativen ein und protestiert gegen die Aushöhlung des Sozialschutzes im mietgerichtlichen Verfahren.

Am 1. Januar 2011 ist die neue Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft gesetzt worden. Die ersten Erfahrungen mit dem neuen Prozessrecht im Kanton Zürich haben Befürchtungen bestätigt, dass das neue Prozessrecht zu einem gravierenden Abbau des Rechtsschutzes führen wird.

Neue Hürden behindern Zugang zum Mietgericht

Vor der Einreichung seiner Volksinitiative "Rechtsschutz für alle. Mietgericht gebührenfrei" hat der MV Zürich darauf hingewiesen, dass Bezirksgerichte und Obergericht seit Januar 2011 in mietrechtlichen Verfahren hohe Kostenvorschüsse von der klagenden Partei verlangen. Nicht genutzt wird die von der ZPO vorgesehene Möglichkeit des Verzichts auf Kostenvorschüsse, die sich in einer Sozialschutzgesetzgebung wie dem Mietrecht aufdrängt. Kostenvorschüsse von mehr als 1000 Franken sind eine Rechtsschutz-Hürde, die vielen Mieter/-innen die Möglichkeit nimmt, zu ihrem Recht zu kommen.

Schlichtungsbehörden werden Durchlaufstellen

Verschiedene Bezirksgerichte scheinen zudem die Schlichtungsbehörden zu reinen Durchlaufstellen degradieren zu wollen. Von der Möglichkeit, den Parteien einen Urteilstvorschlag zu unterbreiten, wenn keine gütliche Einigung erzielt wird, soll so wenig wie möglich Gebrauch gemacht werden. Die Parteien sollen auch nicht darüber aufgeklärt werden, dass die Kläger/-innen bei Forderungen bis 2000 Franken einen Entscheid der Schlichtungsbehörde verlangen können. Die Parteien werden damit genötigt, schlechte Vergleiche zu akzeptieren und auf die Durchsetzung ihrer Rechtsansprüche zu verzichten, wenn Sie nicht den teuren Schritt zum Mietgericht gehen können oder wollen.

ZPO ohne Abbau des Sozialschutzes

Mit solchen Verfahrensvorgaben droht der Schutz vor Missbräuchen im Mietwesen zu einer Farce zu verkommen. Der MV Zürich und die von Mietervertreter/-innen in den paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörden und Mietgerichten werden alles daran setzen, dass die neue ZPO keinen Abbau des Sozialschutzes im Mietrecht bringt.

Transparente Mieten jetzt

Neben der Volksinitiative "Mietgericht gebührenfrei", die eine der grossen Rechtsschutzhürden beseitigen würde, hat der MV Zürich am 8. März 2011 auch die kantonale Volksinitiative „Transparente Mieten. Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung“ eingereicht. Mit dem auf der Webseite des MV aufgeschalteten Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzins haben ausziehenden Mieter/-innen schon heute die Möglichkeit, Nachmieterinnen über allfällige Mietzinsaufschläge bei der Weitervermietung von Wohnungen zu informieren.

www.mieterverband.ch/zuerich www.mieterschutz-inklusive.ch

Rückfragen: Walter Angst 044 296 90 30 w.angst@mvzh.ch

Nötiger den je: Rechtsschutz für alle

Erste Bilanz

Die erste Bilanz seit der Einführung der neuen gesamtschweizerischen Zivilprozessordnung am 1. Januar 2011 ist ernüchternd:

1. Mehrere Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich teilen offiziell mit, dass sie keine Urteilsvorschläge ausarbeiten werden.
2. Die Mietgerichte verlangen neu hohe Kostenvorschüsse, bevor sie auf die mietrechtliche Klage eintreten.

Diese ersten Erfahrungen mit der neuen Zivilprozessordnung zeigen klar, dass die Umsetzung der ZPO im Kanton Zürich zu einem gravierenden Abbau des Rechtsschutzes für Mieterinnen und Mieter führt. Ein Kurswechsel ist dringend nötig.

Keine Urteilsvorschläge – Rechtsverweigerung?

Ein Beispiel: Eine Mieterin erhält im Dezember 2010 in der Stadt Zürich eine Kündigung per Ende März 2011. Diese Kündigung wird angefochten. An der Schlichtungsverhandlung wird eine Einigung zwischen den Parteien gesucht. Der Vermieter ist leider nicht Kompromiss bereit.

Bis anhin konnte die Schlichtungsbehörde im Bereich Kündigungen Entscheide fällen (vgl. Hintergrundinformationen). Konnte an der Schlichtungsverhandlung keine Einigung gefunden werden, war die Schlichtungsbehörde verpflichtet ein Urteil zu fällen. Das drohende Urteil führte in den Verhandlungen immer wieder dazu, dass Vermieter doch noch zur Raison gebracht werden konnten.

In unserem Fall hätte der Vermieter vielleicht doch noch eine Mieterstreckung akzeptiert. Aber selbst wenn auch dieser Druck nichts genutzt hätte, konnte die Mieterin sicher sein, dass sie in-nerhalb weniger Wochen ein begründetes Urteil erhalten würde. Im vorliegenden Fall hätte die Behörde der Mieterin aufgrund ihrer schwierigen Situation ein Jahr Mieterstreckung gewährt.

Neu müssen die Schlichtungsbehörden keine Entscheide mehr fällen, sie können jedoch im Falle einer Nichteinigung – wie in unserem Beispiel bei einer Kündigung - einen Urteilsvorschlag ausarbeiten.

Gemäss Aussagen von verschiedenen Schlichtungsbehörden, sind jedoch keine Urteilsvorschläge geplant. Auf die explizite Frage an einer internen Veranstaltung der Schlichtungsbehörde Bülach, ob und wenn ja in welchen Fällen Urteilsvorschläge ausgearbeitet würden, wurde klar festgehalten, dass in der Regel keine Urteilsvorschläge vorgelegt würden, vielmehr werde eine Einigung angestrebt. Auch die Schlichtungsbehörde Zürich hielt in mehreren Gesprächen fest, dass keine Urteilsvorschläge ausgearbeitet würden.

Mit dieser Haltung degradieren die Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich das bis anhin bewährte Schlichtungsverfahren in Mietsachen zu einem unbedeutenden Vorverfahren (ähnlich wie die Verfahren vor Friedensrichter). Die Möglichkeiten, welche auch die neue Zivilprozessordnung zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter vorsieht, werden in keiner Weise genutzt. Es stellt sich ernsthaft die Frage, ob die vorab klar kommunizierte Haltung einzelner Schlichtungsbehörden nicht an Rechtsverweigerung grenzt.

Massive Kostenvorschüsse – Barriere?

Das Beispiel: Unsere Mieterin kann sich mit dem Vermieter an der Schlichtungsverhandlung nicht einigen. Die Schlichtungsbehörde arbeitet keinen Urteilsvorschlag aus. Sie hält vielmehr die Nichteinigung fest und stellt unserer Mieterin die Klagebewilligung aus. Unsere Mieterin hat nur die Möglichkeit entweder per Ende März 2011 auszuziehen oder die Klage ans Mietgericht weiter zu ziehen. Sie verlangt eine Erstreckung von sechs Monaten. Bevor das Mietgericht auf die Klage eintritt, wird der Mieterin eine kurze Frist angesetzt und einen Kostenvorschuss von Fr. 2000.— verlangt.

Die Zivilprozessordnung sieht neu vor, dass das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen kann (Art. 98 ZPO). Obwohl es sich bei der neuen Vorschrift um eine KANN- Vorschrift handelt, zeigen ersten Erfahrungen, dass sämtliche Mietgerichte im Kanton Zürich von der klagenden Partei zum Teil massive Kostenvorschüsse verlangen.

Die Gerichtskostenvorschüsse werden aufgrund der zu erwartenden Gerichtskosten festgesetzt. Gerade bei Kündigungen kann dies zu krass hohen Beträgen führen: So ist der Gerichtskostenvorschuss von Fr. 2000.— kein Einzelfall. Nur kleine Forderungen führen bereits zu Kostenvorschüssen von über Fr. 500.—. In einem Fall musste der Mieter in einem Kündigungsschutzverfahren gar einen Kostenvorschuss von Fr. 6000.—ans Obergericht bezahlen.

Fazit: schlucken oder zahlen

Unserer Mieterin bleibt nur eines: entweder sie schluckt ein ungenügendes Angebot des Vermieters oder sie zahlt viel Geld, damit auf ihre Klage überhaupt eingetreten wird.

Eine solche Umsetzung der neuen Zivilprozessordnung ist für die Mieterinnen und Mieter verheerend und verletzt klar den Mietfrieden. Es darf nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter auf ihre Rechte verzichten, nur weil sie die drohenden Kosten scheuen und den verlangten Kostenvorschuss nicht fristgerecht auftreiben können.

Die Initiative „Mietgericht gebührenfrei“ ermöglicht allen Mieterinnen und Mieter (auch denen mit kleinerem Budget), aber auch den Vermietern, einen angemessenen Rechtsschutz.

Urs Bosshard, Präsident MV Zürich

ZPO mit Augenmass und ohne Abbau des Rechtsschutzes umsetzen

Der MV Zürich wird entschlossen gegen den drohenden Abbau des mietrechtlichen Sozialschutzes vorgehen.

Die Initiative „Rechtsschutz für alle. Mietgericht gebührenfrei“ würde eines der wesentlichen Probleme der ZPO lösen. Mit dem Verzicht auf die Erhebung von Gerichtsgebühren würde die neu geschaffene Hürde der Prozessvorschüsse dahin fallen und die Schwellen abgebaut, die den Zugang zum Mietgericht erschweren.

Mietgericht. Auf Kostenvorschüsse verzichten und Gerichtsgebühren reduzieren

Es wäre jedoch unstatthaft, sich mit dem Hinweis auf das Volksbegehren den drängenden Fragen im Zusammenhang mit der Umsetzung der ZPO zu entziehen. Bei der Umsetzung der ZPO müssen die Besonderheiten des mietrechtlichen Verfahrens berücksichtigt werden. Von der Möglichkeit, auf die Erhebung von Kostenvorschüssen zu verzichten und die Gerichtsgebühren zu reduzieren, ist nach Meinung des MV in vielen Fällen Gebrauch zu machen. Die Tatsache, dass der Gesetzgeber bei der Ausarbeitung des ZPO das Mietrecht anders behandelt hat als das Arbeitsrecht darf nicht dazu führen, dass der Rechtsschutz im Mietrecht abgebaut wird.

Schlichtungsbehörde. Parteien über Urteilsvorschläge aufklären

Wir sind überzeugt, dass eine sozialverträgliche Umsetzung der ZPO schon heute möglich ist. Dazu gehört auch, dass die Schlichtungsbehörden nicht auf die Rolle eines groben Vorfilters zurückgestuft werden. Die Parteien sind auf die Möglichkeit, einen Urteilsvorschlag und einen Entscheid in Forderungsvorfahren bis 2000 Franken zu beantragen, klar und deutlich hinzuweisen. Die Schlichtungsbehörden müssen darüber hinaus bereit und in der Lage sein, Urteilsvorschläge und Entscheide zu fällen. Es darf deshalb auch keinen Abbau bei der Protokollierung der Schlichtungsverhandlungen geben. Nur so werden die Behörden in der Lage sein, den Parteien, die sich nicht einigen konnten, nach Abschluss der Verhandlungen seriöse Urteilsvorschläge zu unterbreiten.

Schlichter/-innen und Mietrichter/-innen entscheiden mit über Verfahrensregeln

Die vom MV aufgestellten Schlichter/-innen und Mietrichter/-innen haben diese Fragen in verschiedenen Bezirksgerichten schon vorgebracht. Die 50 Schlichter/-innen und 12 Mietrichter/-innen im Bezirk Zürich haben bereits im letzten Jahr eine Gruppe von Vertrauensleuten gewählt, die mit der Gerichtsleitung den Dialog über die Umsetzung der ZPO aufgenommen hat.

Der MV ist überzeugt, dass sich die paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörden und Mietgerichte auf eine Umsetzung der ZPO mit Augenmass einigen können, wenn die Bezirksgerichte mit den von der Mieter- und der Vermieterseite gestellten (Laien-)Richter/-innen zusammensitzen. Es ist weder Aufgabe der Gerichtsleitungen noch des Obergerichts, hier Vorgaben zu machen.

Auch in Verfahrensfragen hat die paritätisch zusammengesetzte Behörde das Wort. Dieser Grundsatz ist bei der Umsetzung der ZPO zu beachten.

Transparente Anfangsmieten jetzt

Der MV Zürich wartet übrigens auch bei den Anfangsmieten nicht auf die Volksabstimmung über seine heute eingereichte Initiative „Transparente Mieten. Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung“. Mit der Einreichung der Unterschriften haben wir ein Formular für die freiwillige Mitteilung des alten Mietzinses durch die Vormieter aufgeschaltet. Ausziehende Mieterinnen und Mieter können dieses bei der Wohnungsübergabe oder kurz danach nutzen, um heute schon einen Beitrag zu mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt herzustellen. Das Formular des MV, das faktisch identisch ist mit dem von einigen Vermietern noch verwendeten Anfangsmietformular des Kantons Zürich, gibt den neuen MieterInnen nicht nur die Möglichkeit, den beim Mieterwechsel vorgenommenen Aufschlag auszurechnen. Auf dem Formular sind auch die gesetzlichen Bestimmungen und die Vorgehensweise zur Anfechtung übersetzter Anfangsmieten aufgeführt.

Hintergrund: Rechtsschutz für alle – Mietgericht gebührenfrei

Mietprozess

Verfahrensablauf in der neuen Zivilprozessordnung ab 1. Januar 2011

Damit Mieterinnen und Mieter ihre Rechte durchsetzen können, müssen sie an die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen gelangen. Das Verfahren vor Schlichtungsbehörde ist kostenlos. Ziel ist es eine Einigung zu erzielen. Können sich die Parteien nicht einigen, hält die Schlichtungsbehörde die Nichteinigung fest und stellt in der Regel der klagenden Partei eine Klagebewilligung aus.

Mit der Einführung der neuen ZPO erhält die Schlichtungsbehörde neu die Kompetenz, in Fällen von Kündigungs-, Erstreckungs-, Hinterlegungs- und Mietzinsanfechtungsverfahren einen Urteilsvorschlag vorzubereiten. Der Urteilsvorschlag kann von den Parteien innert 20 Tagen abgelehnt werden. Ob die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag fällt, liegt in ihrer Kompetenz (Kann-Vorschrift).

Nach Erhalt der Klagebewilligung oder nach Ablehnung des Urteilsvorschlages kann die klagende Partei innert 30 Tagen an das Mietgericht gelangen. Das Verfahren vor Mietgericht ist kostenpflichtig.

Schlichtungsverfahren unter altem Prozessrecht

Bis Ende 2010 war das Verfahren vor Schlichtungsbehörde im Obligationenrecht geregelt. Dieses sah vor, dass die Schlichtungsbehörden den Auftrag hatten, in Streitfällen eine Einigung zwischen den Parteien herbei zu führen. Wenn keine Einigung möglich war, fällte die Schlichtungsbehörde im Bereich des Kündigungsschutzes, Erstreckung und im Bereich Mietzinshinterlegung einen Entscheid.

Nicht selten konnte vor Schlichtungsbehörde eine Einigung gefunden werden, weil ein Urteil der Schlichtungsbehörde drohte.

Die Auswirkung der Änderungen der neuen ZPO ab 1. Januar 2011

Weiterhin Systembruch: Gerichtskosten im mietrechtlichen Verfahren (anders als im Arbeitsrecht)

Es ist eine Tatsache, dass die Aussicht mit Prozesskosten konfrontiert zu werden, eine Rechtswegbarriere darstellt. Aus diesem Grund sieht das Prozessrecht kostenlose Verfahren im Bereich der Sozialschutzgesetzgebung vor. Wie bis anhin ist auch unter der neuen ZPO das Schlichtungsverfahren im Bereich Mietrecht, für Klagen gegen das Gleichstellungsgesetz, für arbeitsrechtliche Klage und weitere kostenlos.

Leider wurde der bereits bestehende Systembruch in der Sozialschutzgesetzgebung auch unter der neuen ZPO nicht behoben. Obwohl weiterhin keine Kosten im Gerichtsverfahren im Bereich Gleichstellungsgesetz, in arbeitsrechtlichen Verfahren bis zum Streitwert von Fr. 30'000.-- und

anderen Verfahren erhoben werden, wurde das mietrechtliche Verfahren nicht ausgenommen. Im mietgerichtlichen Verfahren fallen weiterhin zum Teil massive Gerichtskosten an.

Diese bereits bestehende Hürde für Mieterinnen und Mieter, wurde mit der Einführung der Gerichtskostenvorschusspflicht noch verschärft.

Gerichtskostenvorschuss – neue Praxis

Die neue gesamtschweizerische Zivilprozessordnung sieht vor, dass das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen kann (Art. 98 ZPO). Dies im Unterschied zu den früheren Bestimmungen im Kanton Zürich, welche keinen Kostenvorschuss im mietrechtlichen Verfahren vorsah.

Obwohl es sich bei der neuen Vorschrift um eine KANN- Vorschrift handelt, zeigen ersten Erfahrungen, dass sämtliche Mietgerichte im Kanton Zürich von der klagenden Partei Kostenvorschüsse verlangen.

Die Gerichtskostenvorschüsse werden aufgrund der zu erwartenden Gerichtskosten festgesetzt. Gerade bei Kündigungen kann dies zu krass hohen Beträgen führen: Erste Beispiele liegen vor, bei denen der Kläger dem Mietgericht für eine um 6 Monate längere Erstreckung Fr. 2000.— Gerichtskostenvorschuss leisten musste. Für nur kleine Forderungen mussten die Kläger bereits Kostenvorschüsse über Fr. 500.—bezahlen. Beim Obergericht wurde in einem Kündigungsschutzverfahren gar einen Kostenvorschuss von Fr. 6000.—verlangt.

Schlichtungsbehörde kann keine Urteile mehr fällen

Die neue Praxis der Gerichtskostenvorschüsse bedeutet für Mieterinnen und Mieter eine besondere Hürde. Bis anhin konnte die Schlichtungsbehörde im Bereich Kündigungen und im Bereich Mietzinshinterlegung Entscheide fällen (vgl. Mietprozess). Schaltete also in einem Kündigungsschutzverfahren der Vermieter auf stur oder erschien gar nicht zur Verhandlung, konnten Mieterinnen und Mieter sicher sein, dass einige Wochen nach der Verhandlung kostenlos, ein juristisch begründeter Entscheid vorlag.

Diese Sicherheit haben Mieterinnen und Mieter nicht mehr. Vermieter können ihre Machtposition weiter ausnützen, indem sie beispielsweise nicht an eine Schlichtungsverhandlung erscheinen oder kompromisslos auf ihrer Position beharren.

Neu könnte die Schlichtungsbehörde bei einer Nichteinigung den Parteien im Kündigungsschutz und bei Mietzinshinterlegungen wohl einen Urteilsvorschlag vorbereiten. Gemäss unseren Informationen vertreten die meisten Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich jedoch die Haltung, dass sie keine Urteilsvorschläge vorlegen und den Parteien sofort die Klagebewilligung ausstellen.

Klarer Abbau des Rechtsschutzes

Unter diesen Voraussetzungen ist das Verfahren unter der neuen Zivilprozessordnung ein klarer Abbau des Rechtsschutzes. Stellt sich ein Vermieter quer und verweigert beispielsweise nach einer Kündigung eine Mieterstreckung, hat der Mieter neu nur noch die Wahl entweder innerhalb der 3 monatigen Kündigungsfrist auszuziehen – was unter der akuten Wohnungsnot unmöglich ist – oder aber ans Mietgericht zu gelangen. Dort wird er jedoch mit enormen Kostenvorschüssen konfrontiert, die er innert einer kurzen Frist einbezahlen muss, ansonsten tritt das Gericht nicht auf seine Klage ein.

Fazit

Es ist dringend nötig, dass die Umsetzung der neuen Zivilprozessordnung nicht zu einem weiteren Abbau der bereits spärlichen Rechte der Mieterinnen und Mieter führt. Es darf nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter auf ihre Rechte verzichten, nur weil sie die drohenden Kosten scheuen und den verlangten Kostenvorschuss nicht fristgerecht auftreiben können. Die Initiative „Mietgericht gebührenfrei“ schliesst die Lücke in der Sozialschutzgesetzgebung und ermöglicht den Mieterinnen und Mieter, aber auch den Vermietern, ihre Rechte wahrzunehmen.

A N F R A G E von Elisabeth Derisiotis (SP, Zollikon), Raphael Golta (SP, Zürich)

betreffend Neue Zivilprozessordnung – Umsetzung im mietrechtlichen Verfahren. Kostenvorschüsse und Kompetenzen der Schlichtungsbehörden

Am 1. Januar 2011 ist die neue Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft gesetzt worden. Die ersten Erfahrungen mit dem neuen Prozessrecht haben Befürchtungen bestätigt, dass die Umsetzung der ZPO im Kanton Zürich zu einem gravierenden Abbau des Rechtsschutzes in den mietrechtlichen Verfahren führen könnte.

Offenbar machen Bezirksgerichte und Obergericht vermehrt von der Möglichkeit Gebrauch, Kostenvorschüsse zu verlangen. Die von der ZPO vorgesehene Möglichkeit des Verzichts auf Kostenvorschüsse, die sich in einer Sozialschutzgesetzgebung wie dem Mietrecht eigentlich aufdrängen würde, scheint nicht genutzt zu werden. Kostenvorschüsse sind zweifellos ein zusätzliche Rechtsschutz-Hürde.

In verschiedenen Bezirksgerichten scheinen die Schlichtungsbehörden nur sehr zurückhaltend von der Möglichkeit Gebrauch machen zu wollen, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten. Wenn die Beklagten keinem Vergleich zustimmen werden dadurch die Kläger/-innen genötigt, die Verfahren an die nächste Instanz weiterzuziehen, oder auf die Durchsetzungen von Rechtsansprüchen zu verzichten.

Betreffend Umsetzung der ZPO in mietrechtlichen Verfahren bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist es richtig, dass die Mietgerichte bei der Einreichung von Verfahren neu einen Kostenvorschuss verlangen? Was war bisher die Praxis im Kanton Zürich?
2. Wer bestimmt die Höhe des Kostenvorschusses und nach welchen Vorgaben wird dieser festgesetzt?
3. In welchen Fällen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf einen Kostenvorschuss zu verzichten?
4. Gibt es Empfehlungen zur Umsetzung der ZPO im Bereich der Kostenvorschüsse? Wenn ja von wem und welche?
5. Wie wird bei der Festsetzung der Kostenvorschüsse den besonderen Verhältnisse der Sozialschutzgesetzgebung im Miet- und Arbeitsrecht Rechnung getragen?
6. Wie können die Beisitzenden der Vermieter- und der Mieterseite auf die Praxis und die Festlegung des Kostenvorschusses im Einzelfall Einfluss nehmen?
7. Wie oft wird von den Schlichtungsbehörden im Kanton Zürich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei Nichteinigung den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten?
8. Gibt es Empfehlungen, wie von der Möglichkeit des Urteilsvorschlags im Schlichtungsverfahren Gebrauch gemacht werden soll? Wenn ja von wem und welche?