

Mietertipp Änderungen im Schlichtungsverfahren

# Kostenfrage ist noch nicht geklärt

Ab nächstem Jahr gelten für alle Zivilprozesse neue, vereinheitlichte Vorschriften. Das betrifft auch das Mietschlichtungsverfahren.

vorsitzenden Person und je einem Vertreter oder einer Vertreterin des Hauseigentümerverbandes sowie des Mieterinnen- und Mieterverbandes. Das Schlichtungsverfahren ist relativ unbürokratisch, man kann sein Anliegen mündlich oder schriftlich einreichen. Anlässlich einer Verhandlung haben die beiden Streitparteien dann Gelegenheit, ihre Sicht der Dinge mündlich darzulegen. Hauptaufgabe der Schlichtungsbehörde ist es, eine Einigung unter den Parteien herbeizuführen.

**Meistens gelingt Einigung**

Dies gelingt auch meistens: In etwa zwei Dritteln der Fälle, die sich nicht von selbst erledigen, zum Beispiel durch Rückzug, wird heute ein Vergleich geschlossen und das Verfahren damit beendet. Im dritten Drittel der Fälle trifft entweder die Schlichtungsbehörde einen Entscheid oder sie stellt die Nichteinigung der Parteien fest. Dann muss sich diejenige Partei, die mit dem Entscheid nicht einverstanden ist oder die an ihrem Anliegen festhalten will, innert 30 Tagen an das Mietgericht wenden. Das Verfahren vor Mietgericht ist förmlicher, das Hauptziel ist nicht eine Vermittlung, sondern ein Gerichtsentscheid, und es können je nach Streitsumme erhebliche Gerichts- und Anwaltskosten anfallen, welche von der unterliegenden Partei bezahlt werden müssen.

In all diesen Belangen bleiben im nächsten Jahr die Regeln für



Meistens gelingt eine Einigung ohne Justitia. (zvg)

Mietstreitigkeiten in den Grundzügen unverändert. Neu ist auch ausdrücklich geregelt, dass sich die Parteien nicht allein der Behörde stellen müssen, sondern eine Begleitperson zur Unterstützung an die Verhandlung mitbringen dürfen. Aufpassen müssen jetzt aber notorisch Spätkommende: man darf nicht mehr einfach bis zu einer Stunde zu spät erscheinen, ohne dass dies rechtliche Konsequenzen hat.

Und es gibt auch grundsätzliche Verfahrensänderungen. Nach den bisherigen Bestimmungen hatte die Schlichtungsbehörde in den Bereichen Kündigungsanfechtung und Erstreckung des Mietverhältnisses so-

wie Mietzinshinterlegung bei Mängeln einen Entscheid zu fällen, wenn keine Einigung zustande kam. Neu muss sie in keinem Fall mehr entscheiden. Sie kann aber bei Forderungen bis zu 2000 Franken ein Urteil fällen, sofern der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin dies verlangt.

Zudem kann die Schlichtungsbehörde von sich aus in Kündigungsanfechtungs- und Erstreckungsverfahren sowie bei Mietzinsanfechtungen und -hinterlegungen einen Urteilsvorschlag unterbreiten, welcher als angenommen gilt, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen ablehnt und daraufhin nicht rechtzeitig Klage beim Mietgericht

eingereicht wird. Auch bei sonstigen vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken kann die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag unterbreiten, den die Parteien aber auch ablehnen können.

**Kalkulierbares Kostenrisiko?**

In vielen Bereichen ist noch unsicher, wie die neuen Regeln von den verschiedenen Schlichtungsbehörden umgesetzt werden. So existieren insbesondere verschiedene Lehrmeinungen über die Kostenfolgen eines Schlichtungsverfahrens. Während es bis anhin klar war, dass das Schlichtungsverfahren unentgeltlich ist, gibt es eine Minderheitsmeinung, wonach gemäss neuer Regelung bei einem Urteilsvorschlag oder bei einem Entscheid Kosten zu erheben seien. Es bleibt zu hoffen, dass die Behörden und Gerichte diese Streitfrage so entscheiden werden, dass es bei der Kostenlosigkeit des Verfahrens vor den Mietschlichtungsbehörden bleibt, damit Rechtsstreitigkeiten in Mietsachen weiterhin relativ unbürokratisch vor die Schlichtungsbehörden gebracht und dort geregelt werden können, ohne dass ein kaum kalkulierbares Kostenrisiko entsteht.

Catrina Angele, Rechtsberaterin Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Rechtsberatungsstelle: Sekretariat Unia, Müsegg 3, Bülach, Di 18.30 bis 19.30 Uhr. www.mieterverband.ch/ZU

Am 1. Januar 2011 tritt die neue gesamtschweizerische Zivilprozessordnung in Kraft. Sie ersetzt die bisher 26 kantonalen Zivilprozessordnungen mit insgesamt 10000 Seiten Gesetzestext und vereinheitlicht für die ganze Schweiz das Verfahren, welches für die gerichtliche Entscheidung von Streitigkeiten unter Privatpersonen gilt. Mit der neuen Zivilprozessordnung gibt es auch neue Regeln für das Verfahren bei Auseinandersetzungen zwischen Mietenden und Vermietenden.

Die erste und oft auch letzte Instanz bei Streitigkeiten rund um die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumen ist grundsätzlich die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Diese Schlichtungsbehörde besteht aus einer



Catrina Angele (zvg)

Kinderbuch-Tipp

## Ein Stuhl mit vier Rädern



Im Jahr 2004 gründete Doris Stommel-Hesseler einen Verlag und gab gemeinsam mit ihrem Sohn Björn das Buch «Ein Lächeln vielleicht» heraus. Nach etlichen anderen Werken ist jetzt das Kinderbuch «Troll Faxi und sein Stuhl mit Rädern» erschienen. Alle Bücher handeln vom Thema «Behinderung und Anderssein». Inspiriert wurde die Autorin von der schweren Behinderung ihres Sohnes und

dessen Fröhlichkeit und Lebensmut. Mit «Troll Faxi und sein Stuhl mit Rädern» möchte sie zu einem besseren Verständnis zwischen behinderten und nicht behinderten Kindern beitragen. Auf ihrer Homepage stellt sie dazugehörige Malvorlagen zur Verfügung. So können die Kinder aktiv mitarbeiten. (ZU/NBT)

Die Bücher können bei Heinz Hürzeler, huerzele@active.ch, bestellt werden. Infos: www.doris-verlag.de

Top-Ten-Musik		
1. (1.)	Kamakawiwo'ole Israel	Over The Rainbow
2. (3.)	Müslüm	Samichlaus
3. (neu)	T. Cruz Feat. K. Minogue	Higher
4. (5.)	Duck Sauce	Barbra Streisand
5. (4.)	Fabienne Louves	Wihnachtsgschänk
6. (neu)	Laserkraft 3d	Nein, Mann!
7. (neu)	Eminem Feat. Rihanna	Love The Way You Lie
8. (7.)	Black Eyed Peas	Time (Dirty Bit)
9. (neu)	Eliza Doolittle	Skinny Genes
10. (neu)	Katy Perry	Firework

Quelle: cede.ch. Die Singles können über www.zuonline.ch bestellt werden.

## Sich eine Wellness-Auszeit gönnen

Der Dezember und somit auch das Jahr 2010 neigen sich unwiderruflich dem Ende zu. Obwohl der Winter die Jahreszeit ist, die einen dazu anhält, Besinnlichkeit zu erleben, es etwas ruhiger zu nehmen, ist so manche und mancher nach den Festtagen richtiggehend abgestresst. Höchste Zeit, einen Gang zurückzuschalten und sich eine Wellness-Auszeit zu Hause zu gönnen.

Nehmen Sie sich einen kurzen Moment Zeit und denken Sie darüber nach, womit Sie sich selbst etwas Gutes tun können. Oftmals braucht es nicht viel, sondern einfach eine Spur Fantasie. Lassen Sie sich ein warmes Schaumbad ein und stellen Sie Rechaudkerzen auf den Wannenrand. Streuen Sie die Blätter einer roten Rose ins Badewasser.

Geniessen Sie ein gutes Buch am Cheminéefeuer, eingehüllt in Ihre flauschige Lieblingsdecke. Verwöhnen Sie Ihren Partner



Ein Schaumbad bei Kerzenlicht kann Wunder wirken. (zvg)

mit einer Massage. Nehmen Sie sich bewusst Zeit für ein mildes Gesichtspeeling und eine darauf folgende Maske, die Ihre Gesichtshaut mit viel Feuchtigkeit verwöhnt. Und Ihren Haaren zur gleichen Zeit eine pflegende Packung. Schenken Sie Ihren Füßen ein warmes Bad und lackieren Sie sich anschliessend die Nägel frisch. Crèmen Sie Ihre Hände vor dem Schlafengehen grosszügig mit Ihrer Lieblingshandcreme ein, ziehen sie Baumwollhandschuhe darüber und kuscheln Sie sich unter die De-

Beratung und Styling

## Beratung und Styling

cke. Verwöhnen Sie sich mit vielen Kerzen – diese erhellen die dunkle Jahreszeit und schenken Licht und Wärme ins traute Heim und ins Herz. Schenken Sie sich eine kurze Auszeit, eine kleine Wellnessoase mitten im Sturm der Festtagszeit. «Relax! Take it easy...», wie das Mika so schön singt. Und starten Sie mental erholt in ein gutes neues Jahr 2011!

Susanne Lamprecht  
Stylistin aus Bassersdorf  
www.beratung-styling.ch  
und www.styling4u.ch

CD-Tipp

## Sehnsucht und Vergänglichkeit

«Junes» sind in zweierlei Hinsicht eine lokale Band. Erstens sind die beiden Köpfe hinter dem sommerlich klingenden Bandnamen Schweizer, und zweitens wurde das Album in Freienstein eingespielt. Ihre Musik klingt allerdings gar nicht nach der Schweiz und schon gar nicht nach Freienstein, sondern nach der grossen weiten Welt. Auch sind die Stücke keineswegs sommerlich, als vielmehr, wie schon der Albumtitel erahnen lässt, in traurig herblichem Moll gehalten. Da schwingt entsprechend viel Vergänglichkeit und Sehnsucht mit und schmückt die Musik über Albumlänge. Selbstverständlich dürfen dabei auch eine Violine und ein Cello nicht fehlen.

So bleiben am Ende ein Dutzend kleiner englisch gesungener Hymnen, wunderbar passend für die Zeit der kurzen Tage und langen Nächte. Und diese zahlreichen dunklen Stunden sollte man genau damit verbringen, diese vielversprechende Schweizer Band anzuhören.

Allen Freunden der gepflegten Popmusik sei dieses Album ans Herz gelegt. Es gibt was zu entdecken. Marco Wieser



Interpret: Junes; Titel: Don't Leave Me In Autumn; Stil: Pop; Vertrieb: Irascible

Forschung

## Zuwachs auch im Hirn

Zuwachs haben frischgebakene Mütter auch im Kopf: In den USA beobachteten Hirnforscher per Kernspintomografie, dass kurz nach der Geburt neue Nervenzellen wuchsen. Das geschah in Hirnregionen, die für Emotionsverarbeitung, Motivation und schlussfolgerndes Denken zuständig sind. Der Befund war am deutlichsten bei besonders glücklichen Müttern. (ZU)

Mail-Mix

## Sagen Sie es per E-Mail

@ Zu verschenken ein runder Tisch. Platte: weiss beschichtete Holzplatte, Fuss Metall/Chrom, Durchmesser 110 cm, abzuholen in Hochfelden, Telefon 044 860 05 38. hansmessmer@hotmail.com

@ Suche für meine Kollegin noch die letzten drei Sammelbildli für das «OzeanMania»-Buch: 7, 12 und 48. Wer hat noch diese Bildli und würde jemandem gerne eine Freude bereiten? Vielen lieben Dank. Telefon 044 865 14 36. bravon@vtxfree.ch

Haben auch Sie einen Wunsch oder ein Anliegen? Mailen Sie es uns an mixer@zuonline.ch. Von diesem Gratis-Angebot ausgeschlossen sind E-Mails mit kommerziellem Inhalt.

		5	6	1		
	3		8	1	4	
1			7	5		3
	1	4			2	9
5						4
	7	2			6	1
9			6	7		1
	8		2	9		5
		7		1	8	

**Sudoku**  
Mittel  
Füllen Sie die leeren Felder so, dass in jeder horizontalen und vertikalen Reihe sowie in jedem Kästchen die Zahlen 1 bis 9 vorkommen.

**Daily English**

### Wie heisst es richtig?

Übersetzen Sie ins Englische:

- Sie gingen in die Ferien und beabsichtigten, sich zu amüsieren.
- Niemand half mir, ich musste Wein, Bier und Wasser selber tragen.

1. They went on holidays and intended to enjoy themselves.  
2. Nobody helped me, I myself had to carry the wine and beer and so on.