

## Merkblatt zur Schlichtungsverhandlung

Auszug aus der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)

### 1. Persönliches Erscheinen

Die Parteien müssen **persönlich** zur Schlichtungsverhandlung erscheinen (Art. 204 ZPO). Sie können sich auf ihre Kosten von einer Rechtsbeiständin, einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson **begleiten** lassen. Für juristische Personen hat eine vertretungsberechtigte Person zu erscheinen.

#### 1.1 Mehrere Personen / Familienwohnung

Besteht eine Vertragspartei aus *mehreren Personen* – z.B. mehrere Personen haben gemeinsam eine Wohnung gemietet; Vermieterin ist eine Erbengemeinschaft – so genügt das persönliche Erscheinen einer *einzigsten* Person nur, wenn diese von allen anderen eine **Vollmacht** zu deren Vertretung erhalten hat mit ausdrücklicher Ermächtigung zum Abschluss eines Vergleichs.

Bei **Kündigung** einer **Familienwohnung** sind Vereinbarungen *nur gültig*, wenn bei der Mieterschaft *beide Ehepartner* zustimmen. Keine Rolle spielt, ob der andere Ehepartner auch Vertragspartei ist. Eine Wohnung oder ein Haus gilt als Familienwohnung, wenn es einem verheirateten Paar als Wohnsitz dient. Der Ehepartner muss entweder persönlich an der Verhandlung erscheinen oder der anwesenden Mietpartei eine **Vollmacht** zur Vertretung erteilen mit ausdrücklicher Ermächtigung zum Vergleichsabschluss. Bei eingetragener Partnerschaft gilt dies sinngemäss.

Die schriftliche Vollmacht ist der Schlichtungsbehörde spätestens an der Verhandlung vorzulegen.

#### 1.2 Ausnahmen

Nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann, wer:

- a) ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat;
- b) wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist;
- c) in vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis Streitwert Fr. 30'000 und immer bei der Hinterlegung von und dem Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen sowie beim Kündigungsschutz und bei Erstreckungen als Vermieter die Liegenschaftsverwaltung delegiert, sofern diese zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt sind.

**Hinweis für Liegenschaftsverwaltungen zu lit. c:** Die Vertretungsbefugnis an der Verhandlung setzt eine *klare Vollmacht* der Vermieterschaft voraus mit *ausdrücklicher Ermächtigung zum Vergleichsabschluss*. Andernfalls muss die Vermieterschaft persönlich erscheinen, ansonsten die **Säumnisfolgen** eintreten. In bestimmten Streitigkeiten, namentlich bei gewöhnlichen Forderungsprozessen über mehr als Fr. 30'000, muss die Vermieterschaft stets persönlich erscheinen.

### 2. Beweismittel

Jede Partei muss die wesentlichen Urkunden an der Verhandlung vorlegen, sofern sie nicht bereits vorgängig bei der Schlichtungsbehörde eingereicht wurden.

### 3. Keine Öffentlichkeit

Die Verhandlung ist nicht öffentlich (Art. 203 Abs. 3 ZPO). Die Schlichtungsbehörde kann ausnahmsweise die Öffentlichkeit zulassen, wenn ein öffentliches Interesse besteht.

#### 4. Ergebnis der Verhandlung

Kommt es zwischen den Parteien zu einer **Einigung**, so nimmt die Schlichtungsbehörde dies zu Protokoll und lässt die Parteien unterzeichnen. Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 208 ZPO).

Gelingt dies nicht, stellt die Schlichtungsbehörde die **Nichteinigung** fest und erteilt die **Klagebewilligung** (Art. 209 ZPO).

In folgenden Fällen hat die Schlichtungsbehörde **gerichtliche Kompetenzen**:

- a) Sie *darf* einen **Urteilsvorschlag** unterbreiten bei allen Streitigkeiten betreffend Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, Kündigungsschutz, Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses sowie allgemein bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis Fr. 5'000 Streitwert (Art. 210 ZPO). Lehnt keine Partei den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen ab, so hat er die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids.
- b) Sie *darf* auf *ausdrücklichen Antrag* der klagenden Partei (wie ein Gericht) einen **Entscheid** fällen bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis Fr. 2'000 Streitwert (Art. 212 ZPO). Die klagende Partei kann diesen Antrag auch erst anlässlich der Schlichtungsverhandlung stellen.

**Hinweis:** Sobald die klagende Partei einen Antrag auf einen solchen Entscheid gestellt hat, kann sie ihre Klage nicht mehr gefahrlos zurückziehen – der *Rückzug* des Schlichtungsgesuchs hat dann grundsätzlich *Abstandsfolge* und schliesst einen weiteren Prozess über den gleichen Gegenstand aus (Art. 65 ZPO).

#### 5. Säumnis (Art. 206 ZPO)

Bei Säumnis der **klagenden Partei** gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen; das Verfahren wird als *gegenstandslos abgeschlossen*. Die klagende Partei kann von neuem ein Schlichtungsgesuch einreichen, doch besteht bei Verwirkungsfristen des Miet- und Pachtrechts – 30-tägige Anfechtungsfrist bei einseitigen Vertragsänderungen und bei Kündigungen – die Gefahr des Rechtsverlusts.

Bei Säumnis der **beklagten Partei** verfährt die Schlichtungsbehörde, wie wenn keine Einigung zu Stande gekommen wäre. Der klagenden Partei wird eine *Klagebewilligung* ausgestellt. Sofern die Streitigkeit einen *Urteilsvorschlag* oder *Entscheid* erlaubt (vgl. Ziff. 4 oben), darf die Schlichtungsbehörde diesen auch bei Abwesenheit der beklagten Partei erlassen. Diese Kompetenz kann sich auch aufgrund von Begehren ergeben, die erst an der Verhandlung gestellt werden.

Bei Säumnis **beider Parteien** wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschlossen.

Da mit dem unberechtigten Fernbleiben von der Verhandlung ein angemessener Schlichtungsversuch in einem kostenlosen Verfahren vereitelt werden kann, riskiert die säumige Partei, dass die Schlichtungsbehörde ihr wegen bös- oder mutwilliger Prozessführung die **Gerichtskosten** auferlegt (Art. 115 ZPO). Zudem bezahlt unnötige Prozesskosten, wer sie verursacht hat (Art. 108 ZPO).

#### 6. Verschiebungsgesuch

Aus *zureichenden* Gründen kann ein Termin verschoben werden (Art. 135 ZPO). Eine Verschiebung ist der Schlichtungsbehörde so früh wie möglich zu beantragen.

Darunter können zum Beispiel fallen: Krankheit, Unfall, Todesfall in der Familie, (in bestimmten Fällen) Ferienabwesenheit, laufende Vergleichsverhandlungen.