

## **1. Allgemeines**

Die Schweiz ist ein *Volk von Mietern*. Beinahe zwei Drittel der Wohnungen sind Mietwohnungen, das ist in Europa der weitaus grösste Anteil.

Wenn zwischen dem Vermieter und Mieter eine Meinungsverschiedenheit besteht, sollte diese bevorzugterweise durch Dialog und Verhandlung gelöst werden. Eine einvernehmliche Lösung spart Zeit und Geld, und die Fortsetzung des Mietverhältnisses wird weniger belastet.

Der Gesetzgeber fördert die aussergerichtliche Lösung von Miet-Konflikten. So ist beispielsweise bei der Mietzinsherabsetzung ausdrücklich vorgesehen, dass sich die Mieterschaft zuerst an die Vermieterschaft wenden muss, bevor sie die Schlichtungsbehörde anrufen kann (Art. 270a Abs. 2 OR). Dass zuerst das Gespräch mit dem Vertragspartner gesucht wird, erscheint selbstverständlich. Eine private Einigung löst - gleich wie ein Entscheid oder ein Vergleich vor der Schlichtungsbehörde oder dem Gericht - eine Kündigungssperrfrist aus (Art. 271 a Abs. 2 OR).

## **2. Die Schlichtungsbehörde**

Wenn die Parteien keine einvernehmliche Lösung finden und ihren Anspruch durchsetzen wollen, haben sie ihn immer zuerst vor der Schlichtungsbehörde geltend zu machen; erst anschliessend kann Klage beim Mietgericht erhoben werden. Die Schlichtungsbehörde hat die Aufgabe, die Parteien bei der Suche nach einer einvernehmlichen Regelung zu unterstützen.

Die Schlichtungsbehörde setzt sich aus einem Juristen, der die Verhandlung leitet, und je einem Vertreter der Vermieter und Mieter zusammen.