



Merkblatt zum Schlichtungsverfahren

Das Schlichtungsgesuch erfolgt schriftlich (per Post) – mit Beilage entsprechender Unterlagen (wie z.B. Mietvertrag, Kündigungformular, Aufforderung zur Mängelbehebung etc.). Es muss die Gegenpartei bezeichnet, die Begehren (Rechtsbegehren) genannt und die Streitigkeit umschrieben werden. Es kann das Formular „Schlichtungsgesuch“ auf unserer Homepage benutzt werden.

Nach Eingang des Schlichtungsgesuches erhalten die Parteien eine Vorladung zur Schlichtungsverhandlung. Diese finden jeweils mittwochs oder donnerstags statt. Im Weiteren wird die beklagte Partei aufgefordert eine schriftliche Stellungnahme einzureichen; diese wird ebenfalls an die klagende Partei zugestellt.

Im Schlichtungsverfahren entstehen keine Gerichts- und Parteikosten, d.h. jede Partei trägt ihre Auslagen selbst, inklusive die Kosten einer allfälligen anwaltlichen Vertretung.

Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung **kann** die Schlichtungsbehörde der fehlbaren Partei Verfahrenskosten auferlegen, z.B. bei unentschuldigtem Fernbleiben von der Schlichtungsverhandlung, bei kurzfristigem Verschiebungsgesuch lange nach Erhalt der Vorladung etc.

In der Praxis bestellt die Schlichtungsbehörde nur mit Zurückhaltung eine unentgeltliche Rechtsvertretung, denn das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist einfach und ermöglicht so in der Regel auch juristischen Laien, ohne anwaltliche Vertretung ihre Rechte auszuüben.

Die Verhandlungen vor der Schlichtungsbehörde sind grundsätzlich **nicht öffentlich**.

Die Parteien müssen **persönlich** zur Schlichtungsverhandlung erscheinen. Für natürliche Personen, die nicht prozessfähig sind, handeln die gesetzlichen Vertreter. Bei juristischen Personen ist die Anwesenheit einer zeichnungsberechtigten Person erforderlich. Die Parteien können sich von einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson **begleiten** lassen.

Ausnahmsweise ist eine **Vertretung** zulässig:

- bei ausserkantonalem oder ausländischem Wohnsitz
- bei Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen

Der Vermieter (Eigentümer) kann sich auch durch eine Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen, soweit diese zum Abschluss eines Vergleichs mandatiert ist. Eine Kopie des Verwaltungsauftrages oder Vollmacht ist bis spätestens an die Schlichtungsverhandlung mitzubringen.

Die Schlichtungsbehörde setzt sich paritätisch, aus einer oder einem Vorsitzenden und je einem Mitglied des Mieterverbandes sowie des Hauseigentümerverbandes zusammen. Zudem ist eine juristische Sekretärin als Protokollführerin und Beraterin anwesend.

Die Schlichtungsbehörde versucht, in **mündlicher, formloser** Verhandlung, die Parteien zu



Versöhnen resp. sich zu einigen, d.h. zwischen den Parteien einen **Vergleich** zu erreichen, der spätestens an der Schlichtungsverhandlung schriftlich unterzeichnet werden kann. Grundsätzlich ist damit das Verfahren abgeschlossen.

Konnte vor der Schlichtungsbehörde kein Vergleich erzielt werden, so wird die Klagebewilligung der klagenden Partei ausgestellt. Diese hat innert 30 Tagen das Kantonsgericht anzurufen. Bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen erhält der Vermieter, bei Nichteinigung, die Klagebewilligung.

Das Gesetz sieht vor, dass die Schlichtungsbehörde den Parteien in gewissen Fällen einen **Urteilsvorschlag** unterbreiten **kann**. Dies ist der Fall:

- bei der Hinterlegung des Mietzinses infolge von Mängeln an der Mietsache
- bei der Anfechtung von Kündigungen
- bei Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses nach einer Kündigung
- bei der Anfechtung des Mietzinses
- bei Geldforderungen von nicht mehr als 5'000 Franken

Informationen bei Weiterzug ans Kantonsgericht nach Abschluss des Schlichtungsverfahrens mit Klagebewilligung

Gerichtsverfahren - Vereinfachtes Verfahren

Ist vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande gekommen, kann mit der Klagebewilligung bei einem Streitwert von unter 30'000 Franken sowie bei Streitigkeiten bei Hinterlegung des Mietzinses, bei Mietzinsanfechtungen, Kündigungen oder Erstreckungen beim Kantonsgericht, Trogen, ein vereinfachtes Verfahren eingeleitet werden. Der Vorteil für den Mieter liegt dabei darin, dass der Sachverhalt von Amtes wegen festgestellt wird. Im Verfahren fallen jedoch Gerichts- und Anwaltskosten an. Deren Höhe hängt vom sogenannten Streitwert ab, wobei die klagende Partei einen Vorschuss leisten muss. Sehr oft wird vor Gericht nicht einer Partei zu 100% Recht gegeben, sondern der Entscheid liegt in der Mitte. In diesem Fall werden die Kosten halbiert. Ein richterliches Urteil kann meist noch innert kurzer Zeit an die nächste kantonale Instanz, unter Umständen sogar an das Bundesgericht, weitergezogen werden.

Gerichtsverfahren - Ordentliches Verfahren

Liegt ein Streitwert von über 30'000 Franken vor, kommt das sogenannte ordentliche Verfahren zum Zug. Dabei ist nach Erteilung der Klagebewilligung eine schriftliche, begründete Klage einzureichen, die insbesondere alle Tatsachen und Beweismittel zu erwähnen hat. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch ausnahmsweise berücksichtigt.

Dieses Merkblatt enthält allgemeine, relevante Informationen, die jedoch nicht abschliessend sind