

Jahresbericht 2006 der Kantonalen Schlichtungsbehörde in Mietsachen

I. Gesetzliche Grundlagen

Bund: Obligationenrecht (OR): Die Miete (Art. 353 - 274) Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Kanton: Reglement zum Miet- und Pachtrecht im OR (RB 9.4222)

Art. 274 OR: "Die Kantone bezeichnen die zuständigen Behörden und regeln das Verfahren".

Die Kantonale Schlichtungsbehörde in Mietsachen setzt sich für die Amtsdauer
1. Juni 2004 - 31. Mai 2008 wie folgt zusammen:

| | |
|-----------------------------|---|
| Präsidentin | Angela Dillier, 1966, lic. iur., Schattdorf |
| Ersatz für die Präsidentin | Josef Muheim, 1948, Abteilung Mietrecht, Altdorf |
| Vertreter der Vermieter | Guido Berther, 1939, Pensionierter techn. Angest. EWA, Altdorf Peter Walker, 1954, Immobilientreuhänder, Altdorf |
| Vertreter der Mieter | Roland Dubacher, 1946, Kaufmann, Altdorf Gabi Kaufmann, 1946, Hausfrau, Erstfeld |
| Sekretariat/Beratungsstelle | Volkswirtschaftsdirektion, Abteilung Mietrecht |

II. Aufgaben der Schlichtungsbehörde

Die Schlichtungsbehörde ist zuständig für alle mietrechtlichen Angelegenheiten und nichtlandwirtschaftlichen Pachtfragen im Kanton Uri (Art. 274a OR, Reglement zum Miet- und Pachtrecht).

- Beratung der Parteien in allen Mietfragen.
- Versuch, in Streitfällen eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen.
- Die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen (Anfechtung der Kündigung, Erstreckung des Mietverhältnisses, Hinterlegung des Mietzinses).
Überweisung der Begehren des Mieters an die zuständige Behörde, wenn ein Ausweisungsverfahren hängig ist.
- Als Schiedsgericht amten, wenn die Parteien es verlangen.
- Genehmigung der Formulare für die Kündigung durch den Vermieter/Verpächter und der Formulare für Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen.
- Entgegennahmen von Mietzinszahlungen als kantonale Hinterlegungsstelle.
- Erfüllung der weiteren durch die Gesetzgebung zugewiesenen Aufgaben.

III. Tätigkeiten

Die im Obligationenrecht (OR) Artikel 274 a enthaltene Pflicht der Kantone, die Parteien in allen Mietfragen zu beraten, wird sowohl von Mietern wie von Vermietern in hohem Masse beansprucht. Hauptthemen bildeten die Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen vorab infolge der schwankenden Heizölpreise sowie die üblichen Probleme wie: Einhaltung der Formvorschriften und Fristen bei Kündigungen, vorzeitiger Auszug, Zumutbarkeit eines Ersatzmieters, Gesuche um Fristerstreckung, Wertvermehrende Investitionen, Mängelbeseitigung, Mietzinserhöhung resp. Mietzinssenkung etc.

| Anzahl Schlichtungsverhandlungen der letzten 20 Jahre | | Anzahl Schlichtungsfälle pro Gemeinde | | |
|--|-----|---------------------------------------|-----------|-----------|
| | | 2005 | 2006 | |
| | | Altdorf | 20 | 34 |
| 1987 | 26 | Andermatt | 4 | - |
| 1988 | 15 | Attinghausen | 4 | 3 |
| 1989 | 39 | Bauen | - | - |
| 1990 | 56 | Bürglen | 4 | 2 |
| 1991 | 93 | Erstfeld | 6 | 3 |
| 1992 | 111 | Flüelen | 1 | 1 |
| 1993 | 86 | Göschenen | 2 | - |
| 1994 | 119 | Gurtellen | - | 2 |
| 1995 | 86 | Hospental | - | - |
| 1996 | 50 | Isenthal | - | - |
| 1997 | 63 | Realp | - | - |
| 1998 | 53 | Schattdorf | 7 | 10 |
| 1999 | 52 | Seedorf | 1 | 2 |
| 2000 | 52 | Seelisberg | - | 1 |
| 2001 | 49 | Silenen | - | - |
| 2002 | 59 | Sisikon | - | - |
| 2003 | 51 | Spiringen | - | - |
| 2004 | 57 | Unterschächen | - | - |
| 2005 | 51 | Wassen | 2 | 2 |
| 2006 | 62 | | | |
| | | Total | 51 | 62 |

Artikel 23 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen schreibt vor, dass die Kantone dem Eidg. Volkswirtschaftsdepartement halbjährlich über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden Bericht zu erstatten haben. Aus dem Bericht müssen die Zahl der Fälle, der jeweilige Grund der Anrufung sowie die Art der Erledigung ersichtlich sein. Die nachfolgende Tabelle wiedergibt die Jahreszahlen im Vergleich zum Vorjahr:

| Jahr | Einigungen | | Nichteinigungen | | Entscheid | | anderweitig (Nichteintreten, Rückzug etc.) | | Erledigungen Total |
|------|------------|-------|-----------------|-------|-----------|------|--|------|---------------------------|
| | absolut | % | absolut | % | absolut | % | absolut | % | |
| 2005 | 43 | 84.31 | 6 | 11.77 | 1 | 1.96 | 1 | 1.96 | 51 |
| 2006 | 47 | 75.81 | 5 | 8.06 | 6 | 9.68 | 4 | 6.45 | 62 |

Detailangaben zu den erledigten Prozessen:

| Einigung über: | | | | | | | |
|----------------|--------------|-----------------------|----------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| Jahr | Anfangsmiete | Mietzins- erhöhung | Mietzins- senkung | andere Gründe | Kündigungs- schutz | Mietzins- hinterlegung | Neben- kosten |
| 2005 | - | 5 | 2 | 6 | 19 | 2 | 9 |
| 2006 | - | 17 | 1 | 6 | 11 | 3 | 9 |

| Feststellung Nichteinigung über: | | | | | Entscheid über: | | anderweitig: | |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Jahr | Andere Gründe | Mietzins- erhöhung | Mietzins- senkung | Neben- kosten | Kündi- gungs- schutz | Mietzins- hinter- legung | Nichtein- treten, Rückzug | An Schieds- gericht |
| 2005 | 5 | - | - | 1 | 1 | - | 1 | - |
| 2006 | 2 | 1 | - | 2 | 4 | 2 | 1 | 3 |

Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2005 und 2006, nach Gemeinden:

| | Gesamtwohnungs- bestand | | Total leer | | Leerwohnungs- ziffer | |
|---------------|----------------------------|-------|------------|------|-------------------------|------|
| | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 |
| Kanton Uri | 16367 | 16451 | 150 | 125 | 0.92 | 0.76 |
| Altdorf | 3945 | 3965 | 20 | 26 | 0.51 | 0.66 |
| Andermatt | 1067 | 1092 | 6 | 9 | 0.56 | 0.82 |
| Attinghausen | 636 | 648 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| Bauen | 111 | 111 | 2 | 0 | 1.80 | 0.00 |
| Bürglen | 1561 | 1572 | 6 | 4 | 0.38 | 0.25 |
| Erstfeld | 1784 | 1786 | 44 | 34 | 2.47 | 1.90 |
| Flüelen | 871 | 874 | 6 | 3 | 0.69 | 0.34 |
| Göschenen | 307 | 307 | 14 | 12 | 4.56 | 3.91 |
| Gurtellen | 381 | 381 | 11 | 8 | 2.89 | 2.10 |
| Hospental | 137 | 137 | 1 | 1 | 0.73 | 0.73 |
| Isenthal | 241 | 238 | 7 | 7 | 2.90 | 2.94 |
| Realp | 118 | 118 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| Schattdorf | 1981 | 1987 | 5 | 4 | 0.25 | 0.20 |
| Seedorf | 593 | 594 | 1 | 2 | 0.17 | 0.34 |
| Seelisberg | 447 | 449 | 2 | 1 | 0.45 | 0.22 |
| Silenen | 928 | 931 | 5 | 0 | 0.54 | 0.00 |
| Sisikon | 181 | 181 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| Spiringen | 455 | 455 | 4 | 2 | 0.88 | 0.44 |
| Unterschächen | 308 | 310 | 9 | 8 | 2.92 | 2.58 |
| Wassen | 315 | 315 | 7 | 4 | 2.22 | 1.27 |

Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| CH | 1.82 | 1.85 | 1.66 | 1.49 | 1.34 | 1.13 | 0.91 | 0.91 | 0.99 | 1.06 |
| UR | 1.91 | 1.77 | 1.72 | 1.77 | 1.49 | 1.34 | 1.39 | 1.22 | 0.92 | 0.76 |

Daraus ist ersichtlich, dass der Kanton Uri die kleinste Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre aufweist, entgegen dem gesamtschweizerischen Trend, wo die Leerwohnungsziffer angestiegen ist.