
Jahresbericht 2008 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)

II. Die Schlichtungsbehörde

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

Die Kantonale Schlichtungsbehörde in Mietsachen setzt sich für die Amtsdauer
1. Juni 2008 - 31. Mai 2012 wie folgt zusammen:

Präsidentin	RA. Angela Dillier, 1966, lic. iur., Schattdorf
Ersatz für die Präsidentin	RA. Michael Meier, 1975, lic. iur. Altdorf
Vertreter der Vermieter	Guido Berther, 1939, Altdorf Marco Mattli, 1974, Altdorf
Vertreter der Mieter	Roland Dubacher, 1946, Altdorf Gabi Kaufmann, 1946, Erstfeld
Sekretariat/Beratungsstelle	Volkswirtschaftsdirektion, Abteilung Mietrecht

III. Unsere Aufgaben:

- 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.

IV. 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		
			2007	2008
1989	39	Altdorf	16	26
1990	56	Andermatt	3	2
1991	93	Attinghausen	-	-
1992	111	Bauen	-	1
1993	86	Bürglen	2	2
1994	119	Erstfeld	9	2
1995	86	Flüelen	2	6
1996	50	Göschenen	-	1
1997	63	Gurtellen	-	-
1998	53	Hospental	-	1
1999	52	Isenthal	-	-
2000	52	Realp	-	-
2001	49	Schattdorf	3	7
2002	59	Seedorf	4	2
2003	51	Seelisberg	4	-
2004	57	Silenen	-	4
2005	51	Sisikon	1	1
2006	62	Spiringen	1	-
2007	48	Unterschächen	-	-
2008	56	Wassen	3	1
		Total	48	56

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:

Art der Erledigung der Schlichtungsfälle:									
Jahr	Einigungen		Nichteinigungen		Entscheid		anderweitig (Nichteintreten, Rückzug etc.)		Erledigungen Total
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
2007	33	68.75	6	12.50	6	12.50	3	6.25	48
2008	37	66.07	3	5.36	6	10.71	10	17.86	56

Detailangaben zu den erledigten Prozessen:

Einigung über:							
Jahr	Anfangsmiete	Mietzinserhöhung	Mietzins-senkung	andere Gründe	Kündigungsschutz	Mietzins-hinterlegung	Nebenkosten
2007	-	13	1	9	6	2	2
2008	-	13	1	5	13	2	3

Feststellung Nichteinigung über:					Entscheid über:		anderweitig:	
Jahr	Andere Gründe	Mietzins-erhöhung	Mietzins-senkung	Nebenkosten	Kündigungsschutz	Mietzins-hinterlegung	Nichteintreten, Rückzug	An Schiedsgericht
2007	5	1	-	-	5	1	2	1
2008	1	2	-	-	6	-	9	1

Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2007 und 2008, nach Gemeinden:

	Gesamtwohnungsbestand		Total leer		Leerwohnungsziffer	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Kanton Uri	16624	16755	146	150	0.88	0.90
Altdorf	4028	4060	37	33	0.92	0.81
Andermatt	1118	1128	3	8	0.27	0.71
Attinghausen	651	651	1	3	0.15	0.46
Bauen	111	111	0	0	0.00	0.00
Bürglen	1580	1607	8	5	0.51	0.31
Erstfeld	1787	1788	37	38	2.07	2.13
Flüelen	893	906	6	7	0.67	0.77
Göschenen	307	307	7	10	2.28	3.26
Gurtellen	381	382	4	2	1.05	0.52
Hospental	137	137	2	0	1.46	0.00
Isenthal	240	242	8	5	3.33	2.07
Realp	118	118	1	0	0.85	0.00
Schattdorf	1999	2021	5	10	0.25	0.49
Seedorf	616	634	2	3	0.32	0.47
Seelisberg	452	452	2	2	0.44	0.44
Silenen	941	942	4	5	0.43	0.53
Sisikon	181	181	0	10	0.00	5.52
Spiringen	458	462	5	2	1.09	0.43
Unterschächen	311	311	6	2	1.93	0.64
Wassen	315	315	8	5	2.54	1.59

Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
CH	1.66	1.49	1.34	1.13	0.91	0.91	0.99	1.06	1.07	0.97
UR	1.72	1.77	1.49	1.34	1.39	1.22	0.92	0.76	0.88	0.90

Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend, wo die Leerwohnungsziffer leicht gesunken ist, ist in unserem Kanton der Leerwohnungsbestand wieder leicht angestiegen.