

Jahresbericht 2009 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		
			2008	2009
1990	56	Altdorf	26	24
1991	93	Andermatt	2	2
1992	111	Attinghausen	-	2
1993	86	Bauen	1	-
1994	119	Bürglen	2	1
1995	86	Erstfeld	2	3
1996	50	Flüelen	6	7
1997	63	Göschenen	1	-
1998	53	Gurtellen	-	-
1999	52	Hospental	1	-
2000	52	Isenthal	-	2
2001	49	Realp	-	-
2002	59	Schattdorf	7	6
2003	51	Seedorf	2	2
2004	57	Seelisberg	-	-
2005	51	Silenen	4	1
2006	62	Sisikon	1	1
2007	48	Spiringen	-	-
2008	56	Unterschächen	-	-
2009	53	Wassen	1	2
		Total	56	53

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	%	
2008	37	66.07	3	5.36	6	10.71	10	17.86	56
2009	38	71.70	9	16.98	6	11.32	-	-	53

Detailangaben zu den erledigten Prozessen:

Einigung über:							
Jahr	Anfangsmiete	Mietzins-erhöhung	Mietzins-senkung	andere Gründe	Kündigungs-schutz	Mietzins-hinterlegung	Neben-kosten
2008	-	13	1	5	13	2	3
2009	-	4	6	10	14	1	3

Feststellung Nichteinigung über:					Entscheid über:		anderweitig:	
Jahr	Andere Gründe	Mietzins-erhöhung	Mietzins-senkung	Neben-kosten	Kündigungs-schutz	Mietzins-hinterlegung	Nichtein-treten, Rückzug	An Schieds-gericht
2008	1	2	-	-	6	-	9	1
2009	8	-	1	-	4	2		

Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2008 und 2009, nach Gemeinden:

	Gesamtwohnungs- bestand		Total leer		Leerwohnungs- ziffer	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Kanton Uri	16755	16970	150	128	0.90	0.75
Altdorf	4060	4134	33	16	0.81	0.39
Andermatt	1128	1162	8	3	0.71	0.26
Attinghausen	651	654	3	0	0.46	0.00
Bauen	111	111	0	0	0.00	0.00
Bürglen	1607	1621	5	9	0.31	0.56
Erstfeld	1788	1796	38	37	2.13	2.06
Flüelen	906	909	7	2	0.77	0.22
Göschenen	307	307	10	14	3.26	4.56
Gurtellen	382	383	2	3	0.52	0.78
Hospental	137	137	0	4	0.00	2.92
Isenthal	242	243	5	5	2.07	2.06
Realp	118	120	0	0	0.00	0.00
Schattdorf	2021	2062	10	9	0.49	0.44
Seedorf	634	643	3	3	0.47	0.47
Seelisberg	452	459	2	1	0.44	0.22
Silenen	942	953	5	8	0.53	0.84
Sisikon	181	177	10	3	5.52	1.69
Spiringen	462	465	2	6	0.43	1.29
Unterschächen	311	312	2	1	0.64	0.32
Wassen	315	322	5	4	1.59	1.24

Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
CH	1.49	1.34	1.13	0.91	0.91	0.99	1.06	1.07	0.97	0.90
UR	1.77	1.49	1.34	1.39	1.22	0.92	0.76	0.88	0.90	0.75