

# Jahresbericht 2003 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 2000 - 31. Mai 2004 wie folgt zusammen:

Präsident	Markus Züst, 1952, lic. iur., Altdorf
Ersatz für den Präsidenten	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.
- Entgegennahme von Miet- bzw. Pachtzinszahlungen 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 Berechnung für Mietzinssenkungen infolge der dreimaligen Hypothekarzinsreduktionen durch die Referenzbank (UKB) per 1.04.2003 auf 3 ½ %, per 1.07.2003 auf 3 ¼ % und per 1.10.2003 auf neu 3 %, sowie die üblichen Probleme Kündigungsfristen, vorzeitiger Auszug, Ersatzmieter, wertvermehrende Investitionen, Gesuche um Fristerstreckung sowie der Bereich Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Anzahl Schlichtungsverhandlungen der letzten 20 Jahre		Anzahl Schlichtungsfälle pro Gemeinde		
		2002	2003	
1984	28	Altdorf	27	24
1985	29	Andermatt	2	1
1986	34	Attinghausen	2	2
1987	26	Bauen	1	-
1988	15	Bürglen	-	3
1989	39	Erstfeld	9	7
1990	56	Flüelen	1	3
1991	93	Göschenen	10	2
1992	111	Gurtellen	-	-
1993	86	Hospental	-	-
1994	119	Isenthal	-	-
1995	86	Realp	-	-
1996	50	Schattdorf	3	5
1997	63	Seedorf	-	2
1998	53	Seelisberg	-	1
1999	52	Silenen	2	-
2000	52	Sisikon	1	-
2001	49	Spiringen	-	1
2002	59	Unterschächen	-	-
2003	51	Wassen	1	-
		Total	59	51

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	%	
2002	34	57.63	10	16.95	1	1.69	14	23.73	59
2003	32	62.75	--	--	4	7.84	15	29.41	51

**Detailangaben zu den erledigten Prozessen:**Einigung über

Jahr	Anfangs- miete	Mietzins- erhöhung	Mietzins- senkung	andere Gründe	Kündigungs- schutz	Mietzins- hinterlegung	Nebenkosten
2002	3	15	4	3	2	3	4
2003	-	1	7	6	10	-	8

Feststellung Nichteinigung überEntscheid überanderweitig

Jahr	Anfangs- miete	Mietzins- erhöhung	Mietzins- senkung	Neben- kosten	Kündigungs- schutz	Mietzins- hinterlegung	Nichteintre- ten, Rückzug	An Schieds- gericht	übrige
2002	-	-	1	9	1	-	12	2	-
2003	-	-	-	-	3	1	8	-	7

**Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2002 und 2003, nach Gemeinden:**

	Gesamtwohnungsbestand		Total leer		Leerwohnungsziffer	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Kanton Uri	16331	16131	219	224	1.34	1.38
Altdorf	3880	3847	23	17	0.59	0.44
Andermatt	998	1054	5	6	0.50	0.57
Attinghausen	593	628	0	2	0.00	0.32
Bauen	113	110	2	0	1.77	0.00
Bürglen	1594	1537	11	10	0.69	0.65
Erstfeld	1872	1798	59	63	3.15	3.50
Flüelen	810	856	10	13	1.23	1.52
Göschenen	293	307	16	28	5.46	9.12
Gurtellen	375	374	22	23	5.87	6.15
Hospental	141	137	2	4	1.42	2.92
Isenthal	240	240	8	7	3.32	2.92
Realp	114	120	8	4	7.02	3.33
Schattdorf	2011	1939	9	6	0.45	0.31
Seedorf	608	572	4	0	0.66	0.00
Seelisberg	421	446	2	2	0.48	0.45
Silenen	996	920	16	16	1.61	1.74
Sisikon	163	178	3	3	1.84	1.69
Spiringen	505	451	8	8	1.58	1.77
Unterschächen	306	304	4	7	1.31	2.30
Wassen	297	313	7	5	2.36	1.60

**Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre**

Kanton	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
CH	1.20	1.39	1.61	1.82	1.85	1.66	1.49	1.34	1.13	0.91
UR	0.84	0.70	1.24	1.91	1.77	1.72	1.77	1.49	1.34	1.39