

Jahresbericht 2004 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 den Präsidenten	Josef Muheim, 1948, Abteilung Mietrecht, Altdorf
Vertreter der Vermieter	Guido Berther, 1939, Pensionierter techn. Angest., 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 nicht-landwirtschaftlichen 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 Mietzinsszahlungen 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 im 2004 bildeten die Kontrolle der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen vorab infolge des starken Anstieges der Heizölpreise sowie die üblichen Probleme betr. Einhaltung der Kündigungsfristen, vorzeitiger Auszug, Zumutbarkeit eines Ersatzmieters, Gesuche um Fristerstreckung, wertvermehrende Investitionen, Mängelbeseitigung etc.

Anzahl Schlichtungsverhandlungen der letzten 20 Jahre		Anzahl Schlichtungsfälle pro Gemeinde 2003 2004	
1985	29	Altdorf	24 36
1986	34	Andermatt	1 2
1987	26	Attinghausen	2 -
1988	15	Bauen	- -
1989	39	Bürglen	3 3
1990	56	Erstfeld	7 3
1991	93	Flüelen	3 2
1992	111	Göschenen	2 -
1993	86	Gurtellen	- 1
1994	119	Hospental	- -
1995	86	Isenthal	- -
1996	50	Realp	- -
1997	63	Schattdorf	5 7
1998	53	Seedorf	2 2
1999	52	Seelisberg	1 -
2000	52	Silenen	- -
2001	49	Sisikon	- 1
2002	59	Spiringen	1 -
2003	51	Unterschächen	- -
2004	57	Wassen	- -
		Total	51 57

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	%	
2003	32	62.75	--	--	4	7.84	15	29.41	51
2004	42	73.68	2	3.51	4	7.02	9	15.79	57

Detailangaben zu den erledigten Prozessen:Einigung über

Jahr	Anfangs- miete	Mietzins- erhöhung	Mietzins- senkung	andere Gründe	Kündigungs- schutz	Mietzins- hinterlegung	Nebenkosten
2003	-	1	7	6	10	-	8
2004	-	4	6	3	21	3	5

Feststellung Nichteinigung überEntscheid überanderweitig

Jahr	Anfangs- miete	Mietzins- erhöhung	Mietzins- senkung	Neben- kosten	Kündigungs- schutz	Mietzins- hinterlegung	Nichteintre- ten, Rückzug	An Schieds- gericht	übrige
2003	-	-	-	-	3	1	8	-	7
2004	-	-	1	1	3	1	9	-	-

Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2003 und 2004, nach Gemeinden:

	Gesamtwohnungsbe- stand		Total leer		Leerwohnungsziffer	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Kanton Uri	16131	16296	224	198	1.38	1.22
Altdorf	3847	3927	17	22	0.44	0.56
Andermatt	1054	1060	6	7	0.57	0.66
Attinghausen	628	632	2	0	0.32	0.00
Bauen	110	111	0	1	0.00	0.90
Bürglen	1537	1549	10	5	0.65	0.32
Erstfeld	1798	1798	63	48	3.50	2.67
Flüelen	856	866	13	6	1.52	0.69
Göschenen	307	307	28	18	9.12	5.86
Gurtellen	374	376	23	16	6.15	4.26
Hospental	137	137	4	5	2.92	3.65
Isenthal	240	240	7	10	2.92	4.17
Realp	120	120	4	1	3.33	0.83
Schattdorf	1939	1970	6	5	0.31	0.25
Seedorf	572	580	0	1	0.00	0.17
Seelisberg	446	446	2	2	0.45	0.45
Silenen	920	921	16	20	1.74	2.17
Sisikon	178	183	3	0	1.69	0.00
Spiringen	451	455	8	7	1.77	1.54
Unterschächen	304	305	7	8	2.30	2.62
Wassen	313	313	5	16	1.60	5.11

Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre

Kanton	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
CH	1.39	1.61	1.82	1.85	1.66	1.49	1.34	1.13	0.91	0.91
UR	0.70	1.24	1.91	1.77	1.72	1.77	1.49	1.34	1.39	1.22