

## **Jahresbericht 2005 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.



Die Volkswirtschaftsdirektion durfte Ende Jahr zwei verdienten Mitgliedern, Guido Berther für 30 Jahre und Roland Dubacher für 25 Jahre Mitarbeit in der Schlichtungsbehörde, den besten Dank aussprechen.

### **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 des starken Anstieges der Heizölpreise sowie die üblichen Probleme Einhaltung der Kündigungsfristen, vorzeitiger Auszug, Zumutbarkeit eines Ersatzmieters, Gesuche um Fristerstreckung, wertvermehrende Investitionen, Mängelbeseitigung, Mietzinserhöhung resp. Mietzinssenkung etc.

<u>Anzahl Schlichtungsverhandlungen der letzten 20 Jahre</u>		1994	119
		1995	86
		1996	50
		1997	63
1986	34	1998	53
1987	26	1999	52
1988	15	2000	52
1989	39	2001	49
1990	56	2002	59
1991	93	2003	51
1992	111	2004	57
1993	86	2005	51

Anzahl Schlichtungsfälle pro Gemeinde			Realp	
	2004	2005		
Altdorf	36	20	Schattdorf	7
Andermatt	2	4	Seedorf	2
Attinghausen	-	4	Seelisberg	-
Bauen	-	-	Silenen	-
Bürglen	3	4	Sisikon	1
Erstfeld	3	6	Spiringen	-
Flüelen	2	1	Unterschächen	-
Göschenen	-	2	Wassen	-
Gurtellen	1	-	<b>Total</b>	<b>57</b>
Hospental	-	-		<b>51</b>
Isenthal	-	-		

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	%	
2004	42	73.68	2	3.51	4	7.02	9	15.79	57
2005	43	84.31	6	11.77	1	1.96	1	1.96	51

#### Detailangaben zu den erledigten Prozessen:

##### Einigung über

Jahr	Anfangsmiete	Mietzinserhöhung	Mietzinssenkung	andere Gründe	Kündigungsschutz	Mietzins hinterlegung	Nebenkosten
2004	-	4	6	3	21	3	5
2005	-	5	2	6	19	2	9

##### Feststellung Nichteinigung über

Jahr	Andere Gründe	Mietzinserhöhung	Mietzinssenkung	Nebenkosten
2004	-	-	1	1
2005	5	-	-	1

##### Entscheid über

Kündigungsschutz	Mietzins hinterlegung
3	1
1	-

##### anderweitig

Nichteintreten, Rückzug	An Schiedsgericht
9	-
1	-

### Leerstehende Wohnungen im Kanton Uri am 01. Juni 2004 und 2005, nach Gemeinden:

	Gesamtwohnungsbestand		Total leer		Leerwohnungsziffer	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kanton Uri	16296	16367	198	150	1.22	0.92
Altdorf	3927	3945	22	20	0.56	0.51
Andermatt	1060	1067	7	6	0.66	0.56
Attinghausen	632	636	0	0	0.00	0.00
Bauen	111	111	1	2	0.90	1.80
Bürglen	1549	1561	5	6	0.32	0.38
Erstfeld	1798	1784	48	44	2.67	2.47
Flüelen	866	871	6	6	0.69	0.69
Göschenen	307	307	18	14	5.86	4.56
Gurtellen	376	381	16	11	4.26	2.89
Hospental	137	137	5	1	3.65	0.73
Isenthal	240	241	10	7	4.17	2.90
Realp	120	118	1	0	0.83	0.00
Schattdorf	1970	1981	5	5	0.25	0.25
Seedorf	580	593	1	1	0.17	0.17
Seelisberg	446	447	2	2	0.45	0.45
Silenen	921	928	20	5	2.17	0.54
Sisikon	183	181	0	0	0.00	0.00
Spiringen	455	455	7	4	1.54	0.88
Unterschächen	305	308	8	9	2.62	2.92
Wassen	313	315	16	7	5.11	2.22

### Entwicklung der Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CH	1.61	1.82	1.85	1.66	1.49	1.34	1.13	0.91	0.91	0.99
UR	<b>1.24</b>	<b>1.91</b>	<b>1.77</b>	<b>1.72</b>	<b>1.77</b>	<b>1.49</b>	<b>1.34</b>	<b>1.39</b>	<b>1.22</b>	<b>0.92</b>

Daraus ersichtlich ist, dass der Kanton Uri die kleinste Leerwohnungsziffer der letzten 10 Jahre aufweist.