

Beschluss

Sitzung des Landrates vom Mittwoch, 21. November 2012

§ 324

Memorialsantrag Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Glarus „Mietrechtsverfahren kostenlos“

(Berichte Regierungsrat 4.9.2012; Kommission Recht, Sicherheit und Justiz, 18.10.2012)

Mathias Zopfi, Engi, Kommissionspräsident, anerkennt „Zugangsbarrieren“ und Angst vor drohenden Kosten. So dramatisch ist es aber nicht. Es gibt weder „Ungerechtigkeiten“ noch klafft „eine erhebliche Lücke in der Sozialgesetzgebung“. Kostenlosigkeit des Verfahrens wertete die Mietschlichtungsbehörde ab. Im überwiegenden Teil der Rechtsgebiete gibt es keine spezialisierte Schlichtungsstelle; üblich ist von Nichtjuristen ausgeübte Vermittlung. So auch im Arbeitsrecht, wo Kostenlosigkeit des Gerichtsverfahrens aus Gründen des Sozial-schutzes gerechtfertigt und vom Bundesrecht garantiert wird. Im Mietrecht hingegen besteht eine spezielle, paritätisch zusammengesetzte Mietschlichtungsbehörde. Sie nutzt offensichtlich die Möglichkeiten, Urteilsvorschläge zu unterbreiten und einigend zu wirken. Während bei arbeitsrechtlichen Streitigkeiten 60 Prozent der Fälle an das Gericht gelangen, sind es im Mietrechtsverfahren nur 15 Prozent, was jedoch nicht vermehrte Ungerechtigkeit bedeutet. Der Memorialsantrag geht von falschen Voraussetzungen aus. Wie der Redner aus eigener Erfahrung weiss, sind Fälle mit Grossinvestoren und Finanzinstituten als Vermietende im Gegensatz zu Zürich die Ausnahme. Im Glarnerland stehen sich Vermieter und Mieter mit gleichlangen Spiessen gegenüber. Die Mieter sind mit dem bundesrechtlich garantierten Sozialschutz mit der Schlichtungsbehörde genügend abgesichert. Finanziell schlecht gestellten Mietern steht die unentgeltliche Rechtspflege offen. Ihre Gerichts- und Anwaltskosten werden übernommen, die sie nur zurückzahlen müssen, wenn sie innert Frist zu mehr Mitteln kommen, also nicht mehr bedürftig sind. Intensiv diskutiert wurde ein Antrag, welcher Kostenlosigkeit des Verfahrens auf jene Fälle beschränkt hätte, in denen die Mietschlichtungsstelle einen Schlichtungsvorschlag macht. Aber auch dies wertete die Mietschlichtungsbehörde ab. – Der Rechtsweg steht Mietenden und Vermietenden ohne übermässige Schranken offen, und die Mietschlichtungsbehörde korrigiert krasse Ungerechtigkeiten ohnehin. Sie kann zwar nur Urteilsvorschläge unterbreiten, doch wer sie ablehnt, muss vor Gericht klagen und dementsprechend den Kostenvorschuss leisten. Die verlierende Partei, die ja nicht im Recht war, hat die Kosten zu übernehmen.

Namens der Kommission beantragt M. Zopfi den Memorialsantrag zur Ablehnung. Abschliessend dankt er Kommission und allen an der Vorbereitung Beteiligten für fundierte und sachliche Mitarbeit sowie die gute Aufnahme in die Kommission.

Jacques Marti, Sool, Kommissionsmitglied, unterbreitet namens der SP-Landratsfraktion einen Gegenvorschlag. Der neue Artikel 19a EG ZPO soll lauten: „In Verfahren in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher

Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses betroffen ist, werden vor Gerichtsbehörden keine Prozesskosten auferlegt, sofern der Streitwert 15'000 Franken nicht übersteigt.“ – Der Mieterinnen- und Mieterverband verfolgt mit dem Memorialsantrag eine gute Idee. Er will die in Verfahren gezwungenen Mieter vor dem wirtschaftlichen Ungleichgewicht zu den Vermietern schützen. Der ursprüngliche Antrag berücksichtigt die örtlichen und sachlichen Gegebenheiten nicht richtig. Er orientiert sich an Agglomerationsräumen mit grossem Wohnungsdruck und machte damit die Lagebeurteilung im falschen Einsatzraum. – Die Fälle, in denen keine Prozesskosten erhoben werden sollen, entsprechen jenen von Artikel 210 ZPO, also jenen, in denen die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag machen kann. Meist handelt es sich um Anliegen von Mietern, welche vor das Kantonsgericht gezogen werden müssen, weil entweder kein oder ein nicht zu akzeptierender Kompromiss vorgeschlagen wird. Das Gericht erhebt Kostenvorschüsse die zwischen 1000 und 3000 Franken liegen, was für Familien und Menschen mit geringem Einkommen eine hohe Hürde darstellt. Dabei kann es auch um Pacht gehen, bei der über Jahreszinsen von über 1000 Franken zu befinden sein und nur für eine Erstreckung 3000 Franken Vorschuss verlangt werden kann. In solchen Fällen sollen die Prozesse gratis sein und bei Unterliegen keine Gefahr bestehen, der Gegenpartei hohe Entschädigungen bezahlen zu müssen. – Unentgeltliche Rechtspflege bedeutet Schulden beim Staat zu machen, der innert zehn Jahren Rückzahlung verlangen kann. Dies ist richtig, aber eben nicht gratis und führt dazu, dass nur jene, die über viel Geld und jene, die über gar keines verfügen, ohne Kostenzwang vor Gericht gehen können. – Der Gegenvorschlag schwächt die Schlichtungsbehörde nicht. Sie kann weiterhin Urteilsvorschläge unterbreiten. Der Mieter aber muss nicht mehr an die Prozesskosten denken. Er kann sich auf die sachlichen Argumente der Behörde einlassen und hat keine faulen Kompromisse mehr hinzunehmen. Das Gericht würde deswegen nicht mit Fällen überschwemmt; 2011 hatte es 10 bis 15 Fälle zu bearbeiten, und eine Erhöhung bliebe im tragbaren Bereich. – Menschen mit kleinem Einkommen und mit Familie ist dabei zu helfen, ihre Rechte vor Gericht durchsetzen zu können.

Karl Mächler, Ennenda, Kommissionsmitglied, setzt sich für den Ablehnungsantrag ein. – Der an der Kommissionssitzung vorgebrachte Änderungsantrag ist soeben ergänzt worden und vielleicht folgt eine weitere Version. Die vom Gesetz vorgeschriebene Schlichtungsstelle ist nicht so zu schwächen, dass sie wirkungslos wird. Kann jede Person einen unentgeltlichen Prozess führen, wird sie kaum dem Kompromiss einer Schlichtungsstelle folgen. – Als Vermieter einer kleinen Wohnung weiss er, dass er bei Uneinigkeit mit seinem Mieter den Kostenvorschuss leisten muss; auch dies gilt es zu beachten.

Martin Bilger, Ennenda, Mitunterzeichner des Antrages, ersucht um Zustimmung zum Gegenvorschlag, mit dem der Memorialsantrag verbessert und allenfalls an der Landsgemeinde zu reden geben wird. – Der Mieterinnen- und Mieterverband ist Anlaufstelle für jene, welche Probleme mit dem Vermieter haben. Seine kostenlose Rechtsberatung wird genau durch jene Sorgen stark beansprucht, welche der Gegenvorschlag behandelt. Die Schlichtungsstelle wird nicht geschwächt. Sie bleibt erste Instanz bei Streitigkeiten; an ihr kommt niemand vorbei. Sie leistet gute Arbeit, wie die überwiegend von ihr gelösten Fälle belegen. Allerdings ist eine absolvierte Schlichtungsverhandlung nicht gleichbedeutend mit einer erfolgreichen oder zufriedenstellenden Lösung. Es gibt schlechte Vergleiche, zu denen ja gesagt werden muss, weil der Weiterzug ans Gericht scheitert, da die Mietenden den Kostenvorschuss nicht zu leisten vermögen, und dies obschon sie gute, gar beste Chancen für einen Erfolg hätten. Dieser Kostendruck führt zu Ungerechtigkeit. Wer meint, im Glarnerland seien solche Fällen sehr selten, beschönigt die Lage. Konflikte wegen Miet- und Pachtzinsen sowie Kündigungsterminen sind die häufigsten Streitpunkte. Das Gleichgewicht zwischen jenen, die über professionelle Strukturen, wie z.B. Immobilienfirmen, verfügen, und jenen, die allein dastehen, ist herbeizuführen.

Fridolin Luchsinger, Schwanden, nimmt die Erwähnung der landwirtschaftlichen Pacht im Gegenvorschlag auf. Für diese ist das bäuerliche Bodenrecht anzuwenden. Es gibt eine

Pachteinsprachekommission, der er angehört, die über 99 Prozent der Fälle erledigt. Die „landwirtschaftliche Pacht“ aus Werbegründen aufzunehmen ist nicht korrekt. – Es ist beim Ablehnungsantrag zu bleiben.

Landammann *Andrea Bettiga* dankt der Kommission für die gute Arbeit. – Die Kosten für ein gerichtliches Verfahren ermöglichen oft erst die Einigung der Parteien. Fällt das Kostenrisiko weg, kommt es zu gerichtlichen Verfahren, was die bewährte, bestens funktionierende Miet-schlichtungsstelle schwächt; dies kann nicht angezweifelt werden. – Erhalten Klagende in der unentgeltlichen Rechtsprechung Recht, müssen sie nichts zurückzahlen; dies ist der Vollständigkeit halber beizufügen. – Handlungsbedarf für einen kostenlosen Gerichtsprozess besteht nicht. – Es ist den Ablehnungsanträgen von Kommission und Regierung zu folgen.

Abstimmungen

- In der ersten Abstimmung obsiegt der Text des Gegenvorschlags über jenen des Memorialsantrags.
- In der zweiten Abstimmung erhält der Kommissionsantrag auf Ablehnung des Memorialsantrags die Mehrheit.

Der Memorialsantrag wird gemäss Anträgen von Kommission und Regierung der Landsgemeinde zur Ablehnung empfohlen.