

§ 5 Memorialsantrag «Mietrechtsverfahren kostenlos»

Die Vorlage im Überblick

Im November 2011 reichte der Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Glarus den Memorialsantrag «Mietrechtsverfahren kostenlos» ein, welcher einen neuen Artikel 19a im Einführungsgesetz vom 2. Mai 2010 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO) fordert.

Regierung und Landrat empfehlen, den Antrag abzulehnen. Im Mietrecht ist bei Streitigkeiten zwingend eine paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde anzurufen, ehe vor Gericht Klage eingereicht wird. Die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse (Schlichtungsbehörde) waren und sind kostenlos. Die Schlichtungsbehörde erledigt einen wesentlichen Teil der Streitfälle durch gütliche Einigung effizient und rasch, was Prozesse vermeiden lässt. Die paritätische Zusammensetzung sichert den Schutz der Interessen von Mieterinnen und Mietern. In 152 von 2011 bis Mitte 2012 erledigten Mietrechtsangelegenheiten wurde in nur 25 Fällen eine Klagebewilligung ausgestellt, in 13 Fällen ein Urteilsvorschlag unterbreitet, in 52 Fällen eine Einigung erzielt und 62 Fälle liessen sich anderweitig erledigen.

Die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens sind oft wichtiges Argument zu Gunsten einer Einigung; viele das Kostenrisiko dahin, käme es vermehrt zu gerichtlichen Verfahren. Es würden die Schlichtungsbehörde geschwächt, die Vermietenden sich weniger auf einen Einigungsvorschlag einlassen und so den Mietern einen Prozess aufzwingen, bzw. sich vermehrt auf einen solchen einlassen. Auch unter altem Recht waren die Verfahren vor Gericht keineswegs kostenlos. Die klagende Partei hatte Kostenvorschüsse zu leisten. Das EG ZPO schuf keine neue Hürde, sondern vielmehr wirken sich seine Bestimmungen über die Rollenverteilung vor Gericht hinsichtlich des Kostenvorschusses mieterfreundlich aus. So müssen bei Mietzinserhöhungen die Vermietenden klagen, wenn keine Einigung zustande kommt und sie ihre Forderung durchsetzen wollen. Damit trifft in diesem wichtigen Bereich des Mieterschutzes die Kostenschusspflicht stets die Vermietenden. Unterbreitet die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag (Hinterlegung, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz, Erstreckung des Mietverhältnisses), kommt die Klägerrolle immer der den Urteilsvorschlag ablehnenden Partei – meist den Vermietenden – zu.

Zudem besteht bei mietgerichtlichen Verfahren ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege (Gerichtskosten und Rechtsbeistand), was finanziell Bedürftigen den Zugang zum Gericht öffnet. Viele Mieterinnen und Mieter verfügen zudem über eine Rechtsschutzversicherung für mietrechtliche Angelegenheiten, welche die Verfahrenskosten, inkl. Anwaltskosten, übernimmt. – Dem Mieterschutz tragen die geltenden Regelungen ausreichend Rechnung.

Im Landrat wurde der Memorialsantrag einzig von Seiten der Antragstellenden verfochten. Die grosse Mehrheit stellte sich hinter den Ablehnungsantrag von Regierungsrat und vorberatender Kommission.

1. Ausgangslage

Am 10. November 2011 stellte der Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Glarus (MV) folgenden Memorialsantrag:

«Einführungsgesetz zur Schweizerischen Zivilprozessordnung

Einfügen eines neuen Artikels 19a: «In Verfahren aus Miete und Pacht vor der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse sowie vor Gerichtsbehörden werden den Parteien keine Prozesskosten auferlegt.»

Begründung

«Recht haben» und «Recht bekommen» kann leider auch heutzutage und in unserem Kanton immer noch zweierlei sein. Gerade in Mietstreitigkeiten braucht es einen einfachen und kostengünstigen Zugang zum Recht. Nur so greifen die Schutzbestimmungen des Mietrechts.

Doch heute wirken die hohen Verfahrenskosten vielfach abschreckend. Grossinvestoren und Finanzinstitute nutzen genau dies vermehrt aus. Widerwillig verzichten viele Mietparteien wegen drohender hoher Gerichtskosten darauf, sich vor Gericht z. B. gegen missbräuchliche Mietzinserhöhungen oder Kündigungen zu wehren.

Mit dem vorliegenden Memorialsantrag will der MV Glarus erreichen, dass in Mietrechtsverfahren keine Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigungen) bezahlt werden müssen. Damit wird den Mietparteien im Kanton Glarus zu ihrem Recht verholfen sowie ein einfacher und kostenloser Zugang zum Gericht ermöglicht.

Die Aussicht, mit Prozesskosten konfrontiert zu werden, stellt eine Rechtswegbarriere dar. Aus diesem Grund sieht das Prozessrecht für verschiedene Rechtsgebiete kostenlose Verfahren vor. Leider wurde aber der diesbezüglich in der Sozialschutzgesetzgebung bestehende Systembruch auch unter der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung nicht behoben: Obwohl weiterhin keine Kosten im Gerichtsverfahren im Bereich Gleichstellungsgesetz, in arbeitsrechtlichen Verfahren bis zum Streitwert von 30 000 Franken und anderen Verfahren erhoben werden, wurde das mietrechtliche Verfahren nicht ausgenommen. Im mietrechtlichen Verfahren fallen also weiterhin zum Teil massive Prozesskosten an. Diese bereits früher bestehende Hürde für Mietparteien wurde mit der neuen gesamtschweizerischen Zivilprozessordnung gar noch verschärft. Die neue Zivilprozessordnung sieht nämlich vor, dass das Gericht von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen kann. Gerade bei Kündigungen kann dies zu krass hohen Beträgen führen: Beispiele liegen vor, bei denen der Kläger dem Mietgericht für eine um sechs Monate längere Erstreckung einen Gerichtskostenvorschuss von 2000 Franken leisten musste. Für nur kleine Forderungen mussten die Kläger bereits Kostenvorschüsse von über 500 Franken bezahlen.

Diese neue Praxis der Gerichtskostenvorschüsse bedeutet für Mieterinnen und Mieter vor allem aus folgendem Grund eine besondere Hürde: Bis anhin konnte die Schlichtungsbehörde im Bereich Kündigungen und im Bereich Mietzinshinterlegung Entscheide fällen. Neu kann die Schlichtungsbehörde bei einer Nichteinigung den Parteien im Kündigungsschutz und bei Mietzinshinterlegungen wohl zwar einen Urteilsvorschlag unterbereiten. Ob die Schlichtungsbehörde aber auch wirklich einen solchen Urteilsvorschlag fällt, liegt allein in ihrem Ermessen. Zahlreiche Schlichtungsbehörden vertreten denn auch die Haltung, dass sie keine Urteilsvorschläge vorlegen und den Parteien sofort die Klagebewilligung ausstellen. Unter diesen Voraussetzungen ist das Verfahren unter der neuen Zivilprozessordnung ein klarer Abbau des Rechtsschutzes: Stellt sich ein Vermieter quer und verweigert beispielsweise nach einer Kündigung eine Mieterstreckung, hat der Mieter neu nur noch die Wahl, entweder innerhalb der dreimonatigen Kündigungsfrist auszuziehen – mit dem erheblichen Risiko, keine neue Wohnung zu finden – oder aber ans Gericht zu gelangen. Dort wird er jedoch mit enormen Kostenvorschüssen konfrontiert, die er innert einer kurzen Frist einbezahlen muss, ansonsten tritt das Gericht nicht auf seine Klage ein.

Zusammenfassend ergibt sich eindeutig, dass die neue Zivilprozessordnung zu einem weiteren Abbau der bereits spärlichen Rechte der Mieterinnen und Mieter geführt hat. Es darf nun aber nicht sein, dass Mietparteien auf ihre Rechte verzichten, nur weil sie die drohenden Kosten scheuen und den verlangten Kostenvorschuss nicht fristgerecht auftreiben können. Der vorliegende Memorialsantrag «Mietrechtsverfahren kostenlos» schliesst somit eine erhebliche Lücke in der Sozialschutzgesetzgebung und ermöglicht den Mieterinnen und Mietern, aber auch den Vermietern, ihre Rechte einfacher wahrzunehmen. Der Bund stellt es den Kantonen ausdrücklich frei, in mietrechtlichen Verfahren auf die Erhebung von Gerichtsgebühren und die Zusprechung von Parteientschädigungen zu verzichten. Verschiedene Kantone kennen schon heute genau solche Regelungen wie die von uns vorgeschlagene.

Mit unserem Memorialsantrag wird im Übrigen auch klargestellt, dass die dem Gerichtsverfahren vorgelagerten Verfahren vor der Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse kostenlos sind, was in der Rechtslehre seit Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung umstritten ist.»

Der Landrat erklärte den Memorialsantrag im Dezember 2011 als rechtlich zulässig und erheblich.

Die beantragte Bestimmung spricht allgemein von «Prozesskosten». Als solche gelten neben den Gerichtsgebühren auch die Parteientschädigungen, worunter ebenfalls die Anwaltskosten fallen. Dazu finden sich keine Ausführungen. Daher wird auf die Parteientschädigung nur punktuell eingegangen.

2. Rechtslage

Für Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen besteht eine spezialisierte, paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde (Art. 200 Abs. 1 ZPO, Art. 8 Abs. 2 EG ZPO). Das Verfahren ist kostenlos (Art. 113 Abs. 2 Bst. c ZPO). Parteientschädigungen werden keine gesprochen, d.h. jede Partei trägt ihre Anwaltskosten selber, auch im Falle des Obsiegens (Art. 113 Abs. 1 ZPO). In mietrechtlichen Auseinandersetzungen ist grundsätzlich zuerst an die Schlichtungsbehörde zu gelangen (Art. 197 ff. ZPO). Deren Aufgabe ist die Versöhnung der Parteien in formloser Verhandlung. Unabhängig vom Streitwert kann sie den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreiten, sofern die Hinterlegung von Mietzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Mietverhältnisses betroffen sind (Art. 210 Abs. 1 Bst. b ZPO). Der Vorschlag gilt als angenommen, wenn keine Partei innert 20 Tagen ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO). Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten mit einem Streitwert bis zu 2000 Franken kann die Schlichtungsbehörde entscheiden, wenn dies die klagende Partei beantragt (Art. 212 Abs. 1 ZPO).

Das bis Ende 2010 geltende alte Recht verpflichtete die Schlichtungsbehörde in Fällen, welche die Hinterlegung des Mietzinses, den Kündigungsschutz und die Erstreckung des Mietverhältnisses betrafen, zu entscheiden. Nun liegt die Erledigungsart in ihrem Ermessen. Sie kann entweder einen Urteilsvorschlag unterbreiten oder direkt eine Klagebewilligung an das Gericht ausstellen (Art. 209 ZPO).

Im gerichtlichen Verfahren werden Kostenvorschüsse und Kosten erhoben sowie Parteientschädigungen gesprochen (Art. 98, 104 ff. ZPO). Dies war bereits im alten Recht der Fall. Eine mittellose Partei hatte dabei, wie in anderen Verfahren, damals und hat es heute, Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn ihr Begehren nicht aussichtslos erschien bzw. erscheint (Art. 117 ZPO).

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Die paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsbehörde entscheidet in der Besetzung mit drei Mitgliedern (Präsident, zwei Mitglieder bzw. zwei Ersatzmitglieder). In sie nehmen jeweils ein Vertreter der Vermieterschaft (in der Regel delegiert vom Hauseigentümerverband) und ein Vertreter der Mieterschaft (in der Regel delegiert vom Mieterverband) Einsitz. Das Präsidium wird vom Departementssekretariat des Departements Volkswirtschaft und Inneres wahrgenommen. Diese Zusammensetzung gewährleistet ausgeglichene Vergleichsvorschläge. Im Bereich des Gleichstellungsgesetzes und bei arbeitsrechtlichen Verfahren haben die Parteien bis zu einem Streitwert von 30 000 Franken keine Gerichtskosten zu tragen. Zudem sind die Partei- bzw. Anwaltskosten auch im Falle des Obsiegens selber zu finanzieren. Im Unterschied zu den Auseinandersetzungen im Mietrecht besteht bei arbeitsrechtlichen Streitigkeiten keine paritätische Schlichtungsbehörde; es nimmt ein Vermittler die Schlichtung vor. Im Gleichstellungsrecht, in dem eine paritätische Schlichtungsbehörde existiert, geht es um das wesentliche öffentliche Interesse Diskriminierung aufgrund des Geschlechts zu verhindern. Beim Mietrecht stehen vertrags- und damit letztlich vermögensrechtliche Fragen im Vordergrund. Das Schutzinteresse ist somit unterschiedlich zu gewichten.

Ein Grossteil der Streitfälle vor der Schlichtungsbehörde kann durch gütliche Einigung effizient und rasch erledigt werden. Förmliche Prozesse lassen sich so vermeiden, was auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter liegt. Systemische Unregelmässigkeit in der Sozialschutzgesetzgebung gibt es nicht. Die paritätische Zusammensetzung sichert den Schutz der Mietinteressen. Die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens sind für die Parteien oft wichtiges Argument um sich zu einigen. Fiele das Kostenrisiko vor Gericht dahin, käme es vermehrt zu gerichtlichen Verfahren. Die bewährte Schlichtungsbehörde würde geschwächt. Die Vermietenden würden sich weniger auf einen Einigungsvorschlag einlassen und so die Mietenden zwingen, einen Prozess anzustrengen bzw. sich auf einen solchen einzulassen. Dieser Entwicklung ist nicht Vorschub zu leisten. – Überlegungen zu den allenfalls entstehenden Kosten und den Prozessaussichten machen zu müssen, ehe gerichtliche Instanzen angerufen werden, ist sinnvoll. Auch diesbezüglich besteht ein bedeutender Unterschied zum Gleichstellungsrecht. Die mietrechtlichen Streitigkeiten sind viel zahlreicher, weshalb sich die Kostenlosigkeit der Gerichtsverfahren ganz anders auswirken.

Entgegen der Begründung im Antrag wurden auch unter dem alten Prozessrecht von der klagenden Partei Kostenvorschüsse erhoben. Eine zusätzliche Rechtswegbarriere liegt nicht vor. Die ZPO enthält Bestimmungen über die Rollenverteilung vor Gericht, die sich hinsichtlich der Kostenvorschussleistung mieterfreundlich auswirken. So müssen bei Mietzinserhöhungen die Vermietenden klagen, wenn keine Einigung zustande kommt und sie ihre Forderung durchsetzen wollen. Damit trifft in diesem wichtigen Bereich des Mieterschutzes die Kostenvorschusspflicht stets die Vermietenden.

Soweit die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag unterbreiten kann (Hinterlegung, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz, Erstreckung Mietverhältnis), kommt die Klägerrolle immer der ablehnenden Partei zu. Sie hat damit die Wahl, die Angelegenheit in diesem Verfahrensstadium enden zu lassen oder aber Klägerrolle und Kostenvorschusspflicht zu übernehmen. Dies wirkt sich ebenfalls mieterfreundlich aus. Anerkennt z. B. der Urteilsvorschlag eine Erstreckung des Mietverhältnisses und lehnt dies der Vermieter ab, so muss er klagen bzw. die Kosten vorschliessen. Gemäss üblicher Rollenverteilung im Prozessrecht wäre dies umgekehrt. Es fand auch hierin kein Abbau des Mieterschutzes statt.

Die Schlichtungsbehörde stellt seit Inkrafttreten der neuen ZPO keinesfalls regelmässig die Klagebewilligung aus; vielmehr unterbreitet sie regelmässig Urteilsvorschläge. Unter den 152 von 2011 bis Mitte 2012 erledigten Mietrechtsangelegenheiten finden sich nur 25 Fälle, in denen eine Klagebewilligung ausgestellt bzw. keine Einigung erreicht wurde. Zu Urteilsvorschlägen kam es in 13 Fällen. Dies entspricht etwa dem Verhältnis vor dem Inkrafttreten der neuen ZPO. Urteilsvorschläge formuliert die Schlichtungsbehörde vor allem dann, wenn kein Vergleich erzielt werden konnte, aber noch Aussicht auf eine Einigung besteht. Ist keine Kompromissbereitschaft feststellbar, erfolgt kein Urteilsvorschlag. Wesentlich ist, dass es in 52 Fällen zu einer Einigung kam und 62 sich anderweitig erledigen liessen, z. B. durch vorgängige Einigung der Parteien oder Nichteintretensentscheide infolge Unzuständigkeit. Dies belegt die Effektivität der Schlichtungsbehörde.

Es ist auch keine Zunahme von Prozessen mit der Beteiligung von Finanzinstituten und Grossinvestoren wegen missbräuchlichen Mietzinserhöhungen feststellbar. Handlungsbedarf für einen kostenlosen Gerichtsprozess in Mietangelegenheiten besteht somit nicht. Vielmehr schwächte dies die Schlichtungsbehörde. Streitigkeiten kämen in grösserer Zahl vor Gericht, was zu längeren Verfahrensdauern und deutlichen Mehrkosten führte, was weder im Interesse der Vermietenden noch der Mietenden läge. Auf eine übermässige Zurückhaltung der Schlichtungsbehörde für Urteilsvorschläge könnte der Regierungsrat bzw. das zuständige Departement mittels Weisung Einfluss nehmen. Eine Gesetzesanpassung hierfür ist aber nicht erforderlich.

Bei den mietgerichtlichen Verfahren ist sodann unentgeltliche Rechtspflege möglich (Art. 117 ff. ZPO), was finanziell Bedürftigen im Einzelfall den Zugang zum Gericht öffnet. Die unentgeltliche Rechtspflege befreit die klagende Partei auch von einer Kostenvorschusspflicht, die zudem eine Kann-Vorschrift darstellt. Das Gericht kann so aus Billigkeitsgründen auf die Erhebung eines Kostenvorschusses teilweise oder ganz verzichten, was dann der Fall sein soll, wenn die klagende Partei nur wenig über dem Existenzminimum lebt. Damit liegt es im pflichtgemässen Ermessen des Gerichts, auf die finanzielle Leistungsfähigkeit Rücksicht zu nehmen. Die Gerichte leben diesen Vorgaben nach.

2011 wurden nach erfolgloser Schlichtung zwölf Fälle gerichtshängig. Die Streitwerte bewegten sich unter 10 000 Franken. In der Regel wurden bei den Wohnungsmieten Vorschüsse bis 1000 Franken verlangt. Bildete die Miete von Geschäftsräumen Streitgegenstand, lagen die Vorschüsse zwischen 3000 und 6000 Franken. Dies entsprach den Gerichtskosten. In einem Fall wurde die unentgeltliche Prozessführung abgelehnt, die Situation aber gemildert, indem kein Kostenvorschuss zu entrichten war. Entgegen den Ausführungen im Memorialsantrag ist für Personen mit engem Haushaltsbudget der Zugang zum Gericht nicht verwehrt. Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst auch die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes bzw. Anwalts, wenn es zur Wahrung der Rechte einer Partei notwendig ist. Viele Mieter verfügen erfahrungsgemäss über eine Rechtsschutzversicherung für mietrechtliche Angelegenheiten, welche die Verfahrenskosten, inkl. Anwaltskosten, übernimmt.

Dem Mieterschutz und den damit zusammenhängenden sozialpolitischen Gesichtspunkten tragen die geltenden Regelungen ausreichend Rechnung, was auch auf Pachtverhältnisse zutrifft. Zur Bemerkung, in der Rechtslehre sei seit Inkrafttreten der ZPO umstritten, ob Verfahren vor der Schlichtungsbehörde kostenlos seien, ist zu entgegnen: Gemäss Bundesrecht sind sie unentgeltlich (Art. 113 Abs. 2 Bst. c ZPO), so wie dies seit je der Fall ist. Bestrebungen, daran etwas zu ändern, gibt es nicht. Für eine Klarstellung besteht kein Anlass.

4. Beratung der Vorlage im Landrat

4.1. Kommission

Die Kommission Recht Sicherheit und Justiz unter der Leitung von Landrat Mathias Zopfi, Engi / Glarus Süd, befasste sich mit der Vorlage. Eintreten auf einen Memorialsantrag ist obligatorisch.

Diskutiert wurden die Aussagen, bei Kostenlosigkeit des Gerichtsverfahrens käme es, weil kein Kostenrisiko mehr bestünde, bei Mietfällen vermehrt zu gerichtlichen Verfahren und zur unentgeltlichen Rechtspflege. Gemäss Kantonsgerichtspräsident landeten rund 60 Prozent der arbeitsrechtlichen Streitigkeiten vor Gericht, bei Mietrechtsfällen seien es mit rund 15 Prozent wesentlich weniger. Im Mietrecht habe 2011 die Klägerschaft etwa je zur Hälfte aus Mietern und Vermietern bestanden. Die unentgeltliche Rechtspflege werde jenen Personen gewährt, die unter dem betriebsrechtlichen Existenzminimum (wobei der Grundbetrag praxisgemäss mit einem Zuschlag von 20% erweitert werde) leben und befreie von der Kostenvorschusspflicht. Werde sie bewilligt, habe die jeweilige Person die vom Gericht auferlegten Kosten erst zu bezahlen, wenn sie dazu in der Lage sei. Beim Kostenvorschuss werde zudem praxisgemäss darauf verzichtet, wenn die Kriterien der unentgeltlichen Rechtspflege zwar nicht gänzlich erfüllt seien, aber die betroffene Partei dennoch nur über beschränkte Mittel verfüge. Der Kostenvorschuss sei in Mietrechtsfällen somit keine erhebliche Rechtswegbarriere zum Gericht, zumal die Hälfte bis zwei Drittel aller Mieterinnen und Mieter eine Rechtsschutzversicherung habe.

Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit bewährt sich die Filterwirkung der Schlichtungsbehörde. Wenn auch das Mietrechtsverfahren kostenlos wäre, käme es zu deutlich mehr Gerichtsfällen. In der paritätischen Zusammensetzung unter Vorsitz eines Juristen oder einer Juristin bürge die Schlichtungsbehörde für ausgewogene und qualitativ gute Entscheide. Kostenlosigkeit gewährleiste Zugänglichkeit für alle und damit den Sozialschutz, zumal die Gerichtskosten bei Mietrechtsverfahren ohnehin nicht hoch seien. Fälle mit Grossinvestoren und Finanzinstituten seien im Kanton klare Ausnahmen.

Ein Gegenvorschlag zum Memorialsantrag, der den Geltungsbereich auf die Pacht (Geschäftsräume und Landwirtschaft) ausdehnen wollte, wurde von der Kommission ebenfalls klar abgelehnt. Die Schlichtungsbehörde mache gute Arbeit, in vielen Fällen liessen sich Vergleiche erzielen. Bei einem kostenlosen Verfahren würde sie praktisch obsolet. Der nachträglich vorgebrachte Kompromissvorschlag, zumindest auf einen Kostenvorschuss zu verzichten, bringe wenig, weil das Risiko der Kostentragung bei Unterliegen bestehen bliebe.

Die Kommission beantragte dem Landrat grossmehrheitlich, den Memorialsantrag der Landsgemeinde ohne Gegenvorschlag zur Ablehnung zu unterbreiten.

4.2. Landrat

In der Beratung wurde ein neuer Gegenvorschlag für einen Artikel 19a EG ZPO eingebracht: «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 sind, werden vor Gerichtsbehörden keine Prozesskosten auferlegt, sofern der Streitwert 15 000 Franken nicht übersteigt.» Dies schwäche die Schlichtungsbehörde nicht. Sie könne weiterhin Urteilstvorschläge unterbreiten. Die Mieterinnen und Mieter müssten aber weder an die Prozesskosten denken noch faule Kompromisse hinnehmen, womit die Zahl der Prozesse bescheiden bliebe.

Die klare Ratsmehrheit schloss sich jedoch der ablehnenden Haltung an. Nochmals wurde betont, die Schlichtungsbehörde für Mietsachen, deren Verfahren unentgeltlich seien, dürfe nicht geschwächt werden. Gerade dazu führten Memorialsantrag und Gegenvorschlag. Die Kosten für ein gerichtliches Verfahren ermöglichten oft erst eine Einigung. Kann jede Person unentgeltlich Prozess führen, wird sie kaum dem Kompromissvorschlag einer Schlichtungsbehörde folgen. Fällt das Kostenrisiko weg, nähmen die gerichtlichen Verfahren zu. Erhalten Klagende in der unentgeltlichen Rechtsprechung Recht, müssen sie nichts zurückzahlen. Handlungsbedarf für einen kostenlosen Gerichtsprozess bestehe nicht. Eine Erweiterung auf die landwirtschaftliche Pacht sei zudem unnötig, da eine Pachteinssprache-Kommission die grosse Mehrheit der Fälle vor einer Klage erledige.

In den Abstimmungen zog der Landrat vorerst den Gegenvorschlag dem Memorialsantrag vor, lehnte ihn danach aber ebenfalls ab.

5. Antrag

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, den Memorialsantrag «Mietrechtsverfahren kostenlos» abzulehnen.

§ 6 Änderung des Energiegesetzes

Die Vorlage im Überblick

Eine im Oktober 2011 eingereichte Motion forderte die Vereinfachung des Bewilligungsverfahrens im Energiegesetz. Bei kleineren Photovoltaikanlagen soll keine doppelte Publikation einzuhalten sein. – Für eine energierechtliche Bewilligung sind gemäss geltendem Recht Gesuch und Bewilligung im Amtsblatt zu publizieren (Art. 58 Abs. 2 und 4 Energiegesetz [EnG]). Eine energierechtliche Bewilligung und somit doppelte Publikation sind dann überflüssig, wenn ihr gegenüber der Baubewilligung keine eigenständige Bedeutung zukommt.

Doppelte Publikation, wie sie das Energiegesetz seit 1987 für alle Bewilligungen festhält, macht bei komplexen Wasserkraftanlagen Sinn, bei einfachen Vorhaben aber ist sie unangemessen. Doppelte Publikation ist für Photovoltaikanlagen bis 50 kW (eine Fläche von etwa 300 m²) nicht nötig. Bei über diesem Leistungswert liegenden Anlagen ist hingegen ein Anschluss an das bestehende Netz nicht immer möglich. Sie erfordern vom Netzbetreiber unter Umständen Netzverstärkungen unterschiedlichen Ausmasses und damit Gespräche über die Kostenverteilung. Die Aufhebung der Bewilligungspflicht für kleine Photovoltaikanlagen mit einer maximalen Leistung von weniger als 50 kW hingegen führt zu keinen Nachteilen. Es ist aber weiterhin eine Baubewilligung notwendig, mit welcher die öffentlichen Interessen geprüft werden. – Die Bewilligungspflicht für Anlagen zur Energiegewinnung ist neu zu regeln (Art. 5 EnG).

Im Landrat war die modifizierte Änderung unbestritten. Er beantragt, der Änderung von Artikel 5 des Energiegesetzes zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Die im Oktober 2011 eingereichte Motion forderte die Ergänzung des Energiegesetzes: «Bewilligungen gemäss Artikel 5 werden im Amtsblatt ausgeschrieben. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen bis zu einer Leistung von 200 kW» (Art. 58 Abs. 4). Der Landrat überwies die Motion im November 2011. Im März 2012 unterbreitete der Regierungsrat eine Landsgemeindevorlage dazu.