

Bereitstellung von passenden Räumlichkeiten und einem geeigneten Informatiksystem für die Schlichtungskommissionen im Mietwesen des Saanebezirks und des südlichen Kantonsteils

Anfrage

Bei Streitfällen über Mietverhältnisse spielen die drei kantonalen Schlichtungskommissionen eine wichtige Rolle, denn sie lösen praktisch alle Streitigkeiten durch Schlichtung und verzeichnen eine sehr hohe Erfolgsquote bei ihren Verfahren. Den Betroffenen, ob Mieter oder Vermieter, wird so ein teures Gerichtsverfahren für Streitfälle mit meist sehr geringem Streitwert erspart.

Damit jedoch diese Kommissionen ihre Aufgabe wahrnehmen können, die angesichts der hohen Zahl von Mietern im Kanton sehr wichtig ist, müssen sie über ein geeignetes Informatiksystem und passende Räumlichkeiten verfügen. Es scheint jedoch, dass die Kommission des Saanebezirks und die Kommission des südlichen Kantonsteils (Bezirke Greyerz, Glane, Vivisbach und Broye) nicht einmal mehr über die nötigen Büroräumlichkeiten für ihr Sekretariat und für die Lagerung ihrer Archive verfügen und kein Informatiksystem mehr haben, das es ihnen erlaubt, ihre gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen. Gemäss den Informationen in meinen Händen scheint es, dass die Kommission des Saanebezirks nicht einmal mehr in der Lage ist, Sitzungen abzuhalten. Im südlichen Kantonsteil wird es wahrscheinlich ebenfalls so weit kommen, falls diese Probleme nicht behoben werden.

Ich stelle deshalb folgende Fragen:

1. Wie konnte es bezüglich dieser beiden Kommissionen zu einer so verzwickten Situation kommen?
2. Wie gedenkt der Staatsrat diese Probleme zu regeln?
3. Ist es nicht Aufgabe des Staatsrats, passende Räumlichkeiten und ein geeignetes Informatiksystem bereitzustellen, um es den beiden Kommissionen zu erlauben, korrekt zu arbeiten?

9. September 2009

Antwort des Staatsrats

Die Schlichtungskommissionen betreffend Missbräuche im Mietwesen (die Kommissionen) werden durch Artikel 274a Obligationenrecht (OR; SR 220) unter der Bezeichnung « Schlichtungsbehörden » errichtet. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

¹ *Die Kantone setzen kantonale, regionale oder kommunale Schlichtungsbehörden ein, die bei der Miete unbeweglicher Sachen:*

- a. *die Parteien in allen Mietfragen beraten;*
- b. *in Streitfällen versuchen, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen;*
- c. *die nach dem Gesetz erforderlichen Entscheide fällen;*
- d. *die Begehren des Mieters an die zuständige Behörde überweisen, wenn ein Ausweisungsverfahren hängig ist;*
- e. *als Schiedsgericht amten, wenn die Parteien es verlangen.*

Der Kanton Freiburg hat das Bundesrecht über das Ausführungsgesetz vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag (MPVG; SGF 222.3.1) umgesetzt. Die Artikel 2 und folgende dieses Gesetzes errichten drei Schlichtungskommissionen, die jeweils für einen Teil des Kantonsgebiets zuständig sind: eine Kommission für den Saanebezirk, eine Kommission für den Sense- und den Seebezirk und eine Kommission für den Greyerz-, den Glane-, den Broye- und den Vivisbachbezirk.

Artikel 3 MPVG sieht vor, dass die Kommissionsmitglieder gemäss der Spezialgesetzgebung gewählt und die betroffenen Kreise vorgängig angehört werden. Die damit angesprochene Gesetzgebung ist das Gesetz vom 11. Mai 2007 über die Wahl der Richterinnen und Richter und die Aufsicht über sie (RWAG; SGF 131.0.2), das dem Grossen Rat die Kompetenz überträgt, auf Stellungnahme des Justizrats und der Justizkommission die Mitglieder der Schlichtungsbehörden zu wählen (das heisst, die Mitglieder oder Beisitzerinnen und Beisitzer der besonderen Verwaltungsjustizbehörden im Sinne von Artikel 2 RWAG). Die Sekretäre oder Sekretärinnen der Kommissionen werden vom Staatsrat nach Anhörung der Kommissionen ernannt (Art. 3 MPVG).

Auch wenn diese Kommissionen angesichts des Verfahrens für die Wahl ihrer Mitglieder und angesichts ihrer Entscheidungskompetenz, die ihnen das Bundesrecht überträgt (z.B. in Bezug auf die Hinterlegung der Mietzinse; siehe Art. 259i OR), die Funktion einer Justizbehörde innehaben, sind sie doch der Volkswirtschaftsdirektion (VWD) angegliedert. Diese Situation, die widersprüchlich erscheinen mag, ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Verwaltung dieser Kommissionen dem Wohnungsamt (WA) übertragen wurde, das der VWD unterstellt ist und zwar gemäss Artikel 5 Bst. m der Verordnung vom 12. März 2002 über die Zuständigkeitsbereiche der Direktionen des Staatsrats und der Staatskanzlei (ZDirV; SGF 122.0.12) und gemäss Artikel 4 Bst. h der Verordnung vom 9. Juli 2002 zur Bezeichnung der Verwaltungseinheiten der Direktionen des Staatsrats und der Staatskanzlei (SGF 122.0.13). Folglich ist das WA dafür zuständig, die an die Kommissionen gerichteten Begehren zu empfangen, über die es ein Verzeichnis führt (Art. 9 Abs. 2 MPVG). Es verfügt ferner über das Betriebsbudget dieser Kommissionen, das für deren Ausrüstung und für die Entschädigung ihrer Mitgliedern dient.

Dies vorausgeschickt, antwortet der Staatsrat wie folgt auf die Fragen von Grossrat Pierre Mauron:

1. Wie konnte es bezüglich dieser beiden Kommissionen zu einer so verzwickten Situation kommen?

Um auf diese Frage zu antworten, muss zwischen den Situationen der beiden betroffenen Kommissionen unterschieden werden:

Situation der Kommission für den Saanebezirk:

Während mehreren Jahren verfügte das Sekretariat der Kommission für den Saanebezirk über ein Büro in den Räumlichkeiten der VWD beim Wohnungsamt im Finanzgebäude an der Joseph-Piller-Strasse 13 in Freiburg. Da die Direktion im Voranschlag 2009 eine neue Stelle für einen wissenschaftlichen Mitarbeiter erhalten hat, stellte sich ab Beginn des Jahres die Frage der Neuaufteilung der Büros im Stockwerk des Generalsekretariats der VWD, da dieses sowie das WA bereits alle verfügbaren Räume benutzten. Die Ungewissheit über das Datum des Stellenantritts des neuen Mitarbeiters hatte zur Folge, dass das Sekretariat der Kommission Ende Mai 2009 innert kurzer Frist gezügelt werden musste. Das Sekretariat ist somit in die Räumlichkeiten des Handelsregisteramts (HRA) an die Frédéric-Chaillet-Strasse 11 in Freiburg umgezogen. Das neue, vollständig ausgestattete Büro befindet sich nun ganz in der Nähe des Gerichts des Saanebezirks, in dem die Sitzungen der Kommission stattfinden.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2009, das unter anderem an den Staatsrat und an den Justizrat gerichtet wurde, beschwerte sich die Kommissionspräsidentin über die Art und Weise des Umzugs und über die Konfiguration der neu zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten. Gleichzeitig erklärte sie, dass unter diesen Umständen die Tätigkeit der Kommission vorübergehend eingestellt wird. Nach Austausch mehrerer Briefe wurden auf Anstoss des Justizrats die Räumlichkeiten des HRA besichtigt. Bei dieser Gelegenheit konnten die Probleme geprüft und geregelt werden. Die Kommission hat daraufhin ihre Tätigkeit wieder aufgenommen.

Somit kann der Staatsrat Grossrat Mauron informieren, dass die Probleme im Zusammenhang mit den Räumlichkeiten der Schlichtungskommission des Saanebezirks gelöst wurden und die Gerichtstätigkeit der Kommission wieder aufgenommen werden konnte.

Situation der Kommission für den Greyerz-, den Glane-, den Broye- und den Vivisbach-bezirk:

Unter dem früheren Vorsitz verfügte die Kommission über Räumlichkeiten beim Gericht des Glanebezirks, Rue des Moines 58, in Romont. Auf diese Weise hatte das Sekretariat Zugang zum Informatiksystem TRIBUNA, einer Anwendung, die alle Gerichte des Kantons verwenden. Dieses System erlaubt eine speziell auf die Bedürfnisse der Justizverwaltungsorgane abgestimmte Dossierverwaltung. Spezifische gerichtliche Funktionen sind so verfügbar, wie etwa die Einteilung der Teilnehmer an einem Verfahren nach ihrer Rolle als Partei, sowie die Rechtsvertreter, der Stand der Akten und die automatische Erstellung von Briefen an die Parteien.

2008 wurde der Vorsitz der Kommission einem pensionierten Bezirksgerichtspräsidenten übertragen. Dies hatte zur Folge, dass der Sitz der Kommission nach Bulle verlegt wurde. Das WA, das mit der Verwaltung dieser Behörde beauftragt ist, hat folglich ein Büro im Rathaus, Grand Rue 7, in Bulle gemietet und ausgestattet. Auch ein Gesuch um einen Anschluss an das System TRIBUNA wurde gestellt, da dieser Zugang eine Voraussetzung ist, dass das Sekretariat dieser Kommission seine Tätigkeit fortsetzen kann. Mit Schreiben vom 11. Juli und 4. Dezember 2008 hat die Informatikkommission des Kantonsgerichts, die für die Festlegung der Nutzungsregeln dieses Systems zuständig ist, diesen Anschluss abgewiesen hauptsächlich mit der Begründung, dass die Kommission keine Gerichtsbehörde im eigentlichen Sinne darstellt, da sie der VWD angegliedert ist.

2. Wie gedenkt der Staatsrat diese Probleme zu regeln?

Situation der Kommission für den Saanebezirk:

Wie bereits erwähnt, wurde das Problem dieser Kommission geregelt.

Situation der Kommission für den Greyerz-, den Glane-, den Broye- und den Vivisbach-bezirk:

Nach dem negativen Entscheid der Informatikkommission des Kantonsgerichts wurden verschiedene Lösungen geprüft, die alle in Richtung eines Kaufs oder einer Erstellung einer geeigneten Software gingen. Diese Lösungen sind jedoch kostspielig und es ist zu bedenken, dass die anderen Schlichtungskommissionen auch keinen Zugang zu TRIBUNA haben und ihre Dossiers mit anderen Programmen wie Microsoft Excel verwalten. Das WA hat deshalb vorgeschlagen, für die Kommission eine Excel-Vorlage zu erstellen. Bis heute wurde in dieser Frage nichts weiter unternommen.

Jenseits dieser technischen Überlegungen hat diese Angelegenheit interdepartementale Gespräche über die Frage der Qualifizierung der Schlichtungskommissionen und ihrer Eingliederung in die Kantonsverwaltung angestossen. Am 17. März 2009 traf sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Sicherheits- und Justizdirektion (SJD) und der VWD, um

das Thema zu behandeln. Aus der Analyse der verschiedenen Gesetzesbestimmungen ging hervor, dass die Freiburger Schlichtungskommissionen angesichts der Art und Weise ihrer Wahl, ihrer Entscheidungskompetenz im Bereich der Zivilverfahren sowie ihrer Position und ihrer Rolle im kantonalen Justizsystem als Gerichtsbehörden gelten können. Aufgrund dieser Schlussfolgerungen haben sich die Vertreter der beiden Direktionen bereit erklärt, einen Transfer der Kommissionen von der VWD in die SJD in nächster Zukunft zu prüfen, vorausgesetzt das WA bleibt der VWD unterstellt.

Dieser Transfer, der voraussichtlich den Vorteil haben wird, die Frage über den Anschluss der Kommissionen an das System TRIBUNA zu lösen, wäre innert kurzer Frist durchführbar: Die einzigen rechtlichen Verbindungen zwischen den Kommissionen und dem WA befinden sich im Artikel 9 Abs. 2 MPVG (*« Die Schlichtungsbegehren sind an das Wohnungsamt (das Amt) zu richten, das ein Verzeichnis dieser Begehren führt. Dieses leitet sie an den Vorsitzenden der zuständigen Kommission weiter. »*), im Artikel 17 Abs. 4 MPVG (*« Eröffnung; Eine Kopie des Protokolls oder des Entscheids wird dem Amt zugestellt. »*) und im Artikel 21 Abs. 1 und 2 MPVG (*« Statistik; Die Kommissionen erstellen zuhanden des Amtes halbjährlich eine Statistik der ihnen unterbreiteten Fälle. Sie nennen für jeden Fall die von den Parteien angeführten Gründe und den Ausgang des Streits. Das Amt verfasst halbjährlich einen Bericht zuhanden des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements »*). Zu prüfen bleibt, ob die Aufgaben des WA, die hauptsächlich aus der Weiterleitung der Dossiers und der Statistiken bestehen, zumindest teilweise unverändert weitergeführt werden können (Aufrechterhaltung der statistischen Aufgaben in Verbindung mit dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement) und ob allenfalls weitere Erlasstexte angepasst werden müssen.

Damit die Situation der Schlichtungskommissionen geklärt werden kann, ist der Staatsrat der Meinung, dass die betroffenen Direktionen die Arbeiten im Hinblick auf eine Integration der Kommissionen in die SJD fortsetzen sollen. Er wird in Kürze dem Grossen Rat einen Gesetzesentwurf vorlegen, der unter anderem den Transfer der Kommissionen beinhaltet.

3. Ist es nicht Aufgabe des Staatsrats, passende Räumlichkeiten und ein geeignetes Informatiksystem bereitzustellen, um es den beiden Kommissionen zu erlauben, korrekt zu arbeiten?

Wie einleitend dargelegt, ist das WA für die Verwaltung der Schlichtungskommissionen zuständig. Folglich gehört zu seinen Aufgaben, den Kommissionen geeignete Räumlichkeiten und die benötigten Arbeitsinstrumente zur Verfügung zu stellen. In beiden Fällen, die Gegenstand dieser Anfrage sind, hat das WA alles Nötige unternommen, um den Erwartungen der Kommissionen bezüglich der Ausrüstung bestmöglich zu entsprechen.

Freiburg, den 5. Oktober 2009