

# Jahresbericht

—

2023



**POUVOIR JUDICIAIRE  
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

**Schlichtungskommission für Mietsachen des Sense- und  
Seebezirks SKMSS**

**Commission de conciliation en matière de bail à loyer de la  
Singine et du Lac CCBSL**

---

# Einleitung

---

## An den Justizrat

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Justizrates

Wir freuen uns, Ihnen hiernach den Tätigkeitsbericht 2023 der Schlichtungskommission für Mietsachen des Sense- und Seebezirks zu unterbreiten und bestätigen die Richtigkeit der in diesem Bericht dargestellten statistischen Zahlen.

Um das Lesen des Dokuments zu vereinfachen, wird das generische Maskulinum verwendet, das aber immer beide Geschlechter einschliesst.

Tafers, 15. Januar 2024

Marius Schneuwly  
Präsident

Fabienne Jungo  
Verwaltungssachbearbeiterin

# Tätigkeitsbericht 2023

## 1.1 Allgemeine Statistik

	2021	2022	2023
am 1. Januar hängige Angelegenheiten	11	5	7
eingereichte Angelegenheiten	91	60	148
erledigte Angelegenheiten	97	58	108
am 31. Dez. hängige Angelegenheiten	5	7	47

## 1.2 Erledigte Angelegenheiten

behandelte Rechtsgebiete	2021	2022	2023
Anfangsmietzins	5	0	0
Mietzinserhöhung	1	3	43
Mietzinssenkung	5	2	2
Nebenkosten	11	5	3
ordentliche Vertragskündigung	10	5	23
ausserordentliche Vertragskündigung	9	0	3
Erstreckung Mietverhältnis	16	23	9
Forderung auf Zahlung	29	14	11
Mietzinshinterlegung	8	6	13
andere Gründe	3	0	1

Erledigungsweise	2021	2022	2023
<b>Feststellungsverfügungen der Kommission</b>	49	20	57
Nichteintreten, Rückzug	12	18	28
Weiterleitung ans Schiedsgericht	36	19	22
andere Gründe	0	1	1

Verfahrenssprache erledigte Angelegenheiten	2021	2022	2023
Angelegenheiten in Deutsch	74	43	79
Angelegenheiten in Französisch	23	15	29

---

## 1.3 Kommentare

### 1.3.1 Allgemeine Beurteilung und Kommentare bezüglich der Statistik

Text.

### 1.3.2 Schlichtungsgrad

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Schlichtungsgrad	65%	65%	72%	62%	67%	76%

### 1.3.3 Interne Organisation der Kommission (Angaben betr. Zusammensetzung, Kommentare)

#### 1.3.3.1 Zusammensetzung der Kommission (am 31.12.23)

- > Marius Schneuwly, Präsident/Président
- > Sarah Reitze, Stellvertretende Präsidentin/Suppléante du Président
- > Susanne Heiniger, Beatrix Franziska Vogl Ott, Beisitzende (Mieter)/Asseseurs (locataires)
- > Marianne Isler-Raemy, Edgar Jenny, Beisitzende (Eigentümer)/Asseseurs (propriétaires)

#### 1.3.3.2 Personalressourcen

<b>Vollzeitäquivalente VZÄ per 31.12.</b>	2021	2022	2023
Total VZÄ festangestellte Mitarbeitende	0.2	0.2	0.2

Das Schlichtungsjahr 2023 verlief in seiner ersten Hälfte recht ruhig und vergleichbar mit dem Vorjahr. Im Anschluss an die Anpassung des Referenzzinssatzes im Juni um ein Viertelprozent nach oben und den daraus folgenden Mietzinserhöhungen nahm dann in der zweiten Jahreshälfte die Anzahl Gesuche sehr stark zu. Aber auch die Anzahl angefochtener Kündigungen nahm im zweiten Halbjahr stark zu.

Die insgesamt grosse Zunahme an Gesuchen hatte eine erhebliche Verzögerung in der Bearbeitung zur Folge, welche sich auch noch bis weit ins Jahr 2024 auswirken wird.

Erfreulich ist der Umstand, dass sich der Grad an erfolgreichen Schlichtungen im Vergleich zum Vorjahr um 9% auf 76% verbessern liess. Drei von vier Fällen konnten also gütlich geregelt werden.

Bei den Beisitzenden hatten wir zwei Abgänge zu verzeichnen, je einen mieter- und vermierterseitig. Es wird zunehmend schwierig kompetente und motivierte Personen für solch ein Amt zu finden.

Im Sekretariat zeigte sich einmal mehr, dass das VZÄ von 0.2 nicht ausreicht und dringend auf 0.3 erhöht werden sollte. Zudem müssen wir nach Lösungen suchen, um plötzliche starke Spitzen besser bewältigen zu können.

An dieser Stelle auch ein Wort des Dankes an den Justizrat und das Justizamt, welche uns immer wieder unterstützt haben. Ebenso ein grosses Dankeschön an die Mitglieder unserer Behörde für ihr Engagement.