

Jahresbericht

—

2024



**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 2024 der Schlichtungskommission für Mietsachen des Sense- und Seebezirks zu unterbreiten und bestätigen die Richtigkeit der in diesem Bericht dargestellten statistischen Zahlen.

Tafers, 20. Januar 2025

Sarah Reitze Page
Präsidentin

Fabienne Jungo
Verwaltungssachbearbeiterin

Tätigkeitsbericht 2024

1.1 Allgemeine Statistik

	2022	2023	2024
am 1. Januar hängige Angelegenheiten	5	7	47
eingereichte Angelegenheiten	60	148	179
erledigte Angelegenheiten	58	108	211
am 31. Dezember hängige Angelegenheiten	7	47	15

1.2 Erledigte Angelegenheiten

behandelte Rechtsgebiete	2022	2023	2024
Anfangsmietzins	0	0	7
Mietzinserhöhung	3	43	84
Mietzinssenkung	2	2	2
Nebenkosten	5	3	15
ordentliche Vertragskündigung	5	23	18
ausserordentliche Vertragskündigung	0	3	16
Erstreckung Mietverhältnis	23	9	3
Forderung auf Zahlung	14	11	30
Mängel	6	13	25
andere Gründe	0	1	11

Erledigungsweise	2022	2023	2024
Vergleiche / angenommene Urteilsvorschläge	20	57	150
Nichteintreten, Rückzug	18	28	17
Weiterleitung ans Mietgericht (Klagebewilligung, abgewiesene Urteilsvorschläge)	19	22	40
andere Gründe (Entscheid)	1	1	4

Verfahrenssprache erledigte Angelegenheiten	2022	2023	2024
Angelegenheiten in Deutsch	43	79	146
Angelegenheiten in Französisch	15	29	65

1.3 Kommentare

1.3.1 Allgemeine Beurteilung und Kommentare bezüglich der Statistik

Mit Total 179 neu eingegangenen Schlichtungsgesuchen im Jahre 2024 verzeichnet die Kommission ein absolutes Rekordjahr. Die im Jahre 2024 erledigten Fälle haben sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Im Vergleich zum Jahr 2022 sogar verdreifacht.

1.3.2 Schlichtungsgrad

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Schlichtungsgrad	65%	72%	62%	67%	76%	73%

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

1.3.3.1 Zusammensetzung der Kommission (am 31.12.24)

- > Sarah Reitze Page, Präsidentin/Présidente
- > Raphael Dänzer, Stellvertretender Präsident/Suppléant de la Présidente
- > Astrit Bytyqi, Fidan Qerkini, Beatrix Franziska Vogl Ott, Beisitzende (Mieter-/innen)/Assesseur-e-s (locataires)
- > Marianne Isler-Raemy, Edgar Jenny, Gilberte Schär, Dominique Murielle Studer, Beisitzende (Eigentümer-/innen)/Assesseur-e-s (propriétaires)

1.3.3.2 Personalressourcen

Total Vollzeitäquivalente VZÄ per 31.12.	2022	2023	2024
Festangestellte Mitarbeitende	0.2	0.2	0.2

Das Schlichtungsjahr 2024 begann turbulent – nebst zwei Beisitzerinnen (Mietervertreter), die ihren Rücktritt bekannt gegeben haben, hat auch die Verwaltungssachbearbeiterin per Ende 2023 ihre Kündigung eingereicht. Hinzu kam, dass auch der langjährige Präsident sein Amt per Ende Januar 2024 niedergelegt hat. Dies alles in einer Zeit, in welcher die Schlichtungskommission mit Gesuchen – insbesondere aufgrund der erneuten Anpassung des Referenzzinssatzes – überhäuft wurde und mit einer erheblichen Verzögerung in der Bearbeitung der Dossiers in das neue Jahr starten musste.

Dank einer kurzfristigen (in der Zeit begrenzten) Erhöhung des Arbeitspensums der neuen Verwaltungssachbearbeiterin sowie der Intensivierung der Schlichtungstage konnte der Rückstand abgebaut und die zahlreichen Neueingänge wieder innert gesetzlicher Frist behandelt und bearbeitet werden. Die Kommission wurde allerdings erst im Juni 2024 - mit zwei neuen Beisitzer (Mietervertreter) sowie einem neuen Vizepräsidenten – wieder komplett besetzt.

Leider zeigt sich auch in diesem Jahr, dass das VZÄ von 0.2 im Sekretariat nicht ausreicht. An dieser Stelle sei jedoch zu erwähnen, dass bei starken Spitzen und grosser Arbeitsbelastung schnell und unkompliziert Abhilfe verschafft wird. Hierbei gebührt dem Amt für Justiz ein grosses Dankeschön.

Ein ebenso grosser Dank gebührt den Mitgliedern der Schlichtungskommission, die es mit ihrem Engagement und ihrer Bereitschaft ermöglicht haben, dieses Jahr zu bewältigen.