

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2021/339 von Christine Frey: «Amtliche Wohnungsabnahmen»

2021/339

vom 14. September 2021

1. Text der Interpellation

Am 20. Mai 2021 reichte Christine Frey die Interpellation 2021/339 «Amtliche Wohnungsabnahmen» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Für die amtlichen Wohnungsabnahmen im Kanton Basel-Landschaft sind die Gemeindeverwaltungen zuständig. Dabei werden kommunale Wohnungsexperten berufen, die fachmännisch die Abnahmen durchführen. Nicht immer sind diese Experten jedoch geschult. Zeitweise werden Mitglieder der Verwaltung oder des Gemeinderates zur Wohnungsabnahme delegiert, die keinerlei Schulung als kommunaler Wohnungsexperten aufweisen. Einzelne Gemeinden verzichten ganz auf die Benennung von kommunalen Wohnungsexperten. Auch ist die Stellvertretung nicht immer gewährleistet. Des Weiteren laufen nicht alle Wohnungsabnahmen ordnungsgemäss ab, so fehlt gelegentlich eine der Vertragsparteien – also Mieter oder Vermieter – oder der Mieter verzichtet auf die Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls und quittiert lediglich die Schlüsselrückgabe. Somit handelt es sich in vielen Fällen um nicht regelkonforme Abläufe. Der Regierungsrat wird daher gebeten zu berichten:

- *In welchen Gemeinden kein kommunaler Wohnungsexperte definiert ist.*
- *Wie die Gemeinden sicherstellen, dass sie ihrer amtlichen Aufgabe nachkommen.*
- *Wie die Verwaltung sicherstellt, dass stets ein geschulter Wohnungsexperte bei der Abnahme anwesend ist.*
- *Wie die Verwaltung sicherstellt, dass die amtlichen Wohnungsabnahmen regelkonform ablaufen.*
- *Der Regierungsrat prüft, ob die Vergabe dieser Dienstleistung an einen externen Anbieter möglich und sachgerecht wäre.*

2. Einleitende Bemerkungen

Der Landrat hat am 22. März 1995, gestützt auf § 63 Absatz 1 und § 106 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV, SGS [100](#)) sowie in Verbindung mit Artikel 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO, SR [272](#)) das Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen (SGS [223](#); nachfolgend Gesetz) erlassen.

Gemäss § 20 des Gesetzes hat jede Gemeinde mindestens eine Person für die Durchführung von Beweisaufnahmen über den Zustand von Wohn- und Geschäftsräumen (Wohnungsexperte bzw. -expertin) zu bestimmen. Zwei oder mehrere Gemeinden bis zu je 1000 Einwohnern bzw. Einwohnerinnen können ein und dieselbe Person mit der Durchführung dieser Beweisaufnahmen betrauen (Absatz 1). Sie nimmt auf Verlangen von Mietern und Mieterinnen sowie von Vermietern und Vermieterinnen ein Protokoll über den Zustand des Mietobjektes auf. Sie kann von der Schlichtungsstelle zur Abklärung und Auskunftserteilung beigezogen werden (Absatz 2). Die Gemeinde kann für die Inanspruchnahme für Beweisaufnahmen ein Gebührenreglement erlassen (Absatz 3).

Die Stabsstelle Gemeinden hat im Rahmen der vorliegenden Interpellation sämtliche 86 Einwohnergemeinden um eine Stellungnahme angefragt. Bis zum 30. August 2021 sind insgesamt 63 Rückmeldungen eingegangen.

3. Beantwortung der Fragen

1. *In welchen Gemeinden ist kein kommunaler Wohnungsexperte definiert?*

42 Einwohnergemeinden haben eine angestellte Person der Gemeindeverwaltung oder ein Mitglied des Gemeinderats als kommunalen Wohnungsexperten respektive als kommunale Wohnungsexpertin definiert oder ziehen diese ohne ausdrückliche Definition hierfür heran. 18 Einwohnergemeinden haben eine verwaltungsexterne Person als Wohnungsexperten respektive Wohnungsexpertin definiert und 3 Einwohnergemeinden haben sich nicht eindeutig zu dieser Frage geäussert.

2. *Wie stellen die Gemeinden sicher, dass sie ihrer amtlichen Aufgabe nachkommen?*

Ihre Verpflichtung nach § 20 Absatz 1 des Gesetzes nehmen die Einwohnergemeinden durch die Bestimmung einer Wohnungsexpertin bzw. -experten oder dessen/deren ad hoc-Designation wahr. Grossmehrheitlich werden zur Protokollführung gemäss § 20 Absatz 2 des Gesetzes die Muster-Formulare des Hauseigentümergebietes Basel-Landschaft sowie deren Lebensdauertabellen, die Muster-Formulare des Mieterinnen- und Mieterverbandes Basel-Landschaft oder eigens erstellte amtliche Formulare verwendet. Die in § 20 Absatz 3 des Gesetzes statuierte (fakultative) Möglichkeit zum Erlass von Gebührenregelungen wird teils durch allgemeine Gebühren-Reglemente und/oder -verordnungen, teils auch durch spezifische Wohnungsexpertinnen und Wohnungsexperten-Reglemente wahrgenommen.

3. *Wie stellt die Verwaltung sicher, dass stets ein geschulter Wohnungsexperte bei der Abnahme anwesend ist?*

Eine grundsätzliche Verpflichtung zur Definition einer *geschulten* Wohnungsexpertin bzw. -experten ist den gesetzlichen Grundlagen nicht zu entnehmen. Soweit die Einwohnergemeinden eine interne Person definiert haben, handelt es sich dabei in der Regel um in diesem Fachgebiet tätige Angestellte der Gemeindeverwaltung oder den für das Bauwesen zuständigen Gemeinderat. Nur ein geringer Teil der Einwohnergemeinden hat eine Angestellte oder einen Angestellten der Gemeindeverwaltung spezifisch im Bereich Wohnungsabnahmen (bspw. durch den jeweiligen Grundkurs «Wohnungsabnahme» des Schweizerischen Hauseigentümergebietes, des Mieterinnen- und Mieterverbandes Schweiz, des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger Schweiz oder des Verbandes der Baugenossenschaften Schweiz) weiterbilden oder schulen lassen. Soweit die Einwohnergemeinden eine externe Person definiert haben, handelt es sich in der Regel um mit der Thematik vertraute oder darin geschulte Personen.

Des Weiteren ist die Anwesenheit der Wohnungsexpertin bzw. des -experten nicht in jedem Fall notwendig, nimmt diese bzw. dieser doch nur *auf Verlangen* von Mieterschaft und/oder Vermieterschaft an der Abnahme teil. Die Verpflichtung, eine Wohnungsexpertin bzw. einen -experten auf Verlangen stellen zu können, wird durch die Einwohnergemeinden grossmehrheitlich durch eine gehörige Stellvertretungsplanung oder ad hoc-Designationen sichergestellt.

4. *Wie stellt die Verwaltung sicher, dass die amtlichen Wohnungsabnahmen regelkonform ablaufen?*

Eine grundsätzliche Verpflichtung zur Gewährleistung eines regelkonformen Ablaufs der Wohnungsabnahme ist den gesetzlichen Grundlagen nicht zu entnehmen. Die Aufgabe der Wohnungsexpertin bzw. des -experten beschränkt sich grundsätzlich auf die Führung eines Protokolls über den Zustand des Mietobjekts sowie die Auskunftserteilung zu Händen der Schlichtungsstelle. Nur 8 Einwohnergemeinden (Ettingen, Lupsingen, Muttenz, Pratteln, Reinach, Rünenberg, Wahlen und Zeglingen) haben ein Reglement, eine Verordnung, eine Wegleitung oder Richtlinien betreffend Aufgaben und Pflichten der Wohnungsexpertinnen und -experten erlassen. Zur Protokollführung werden grossmehrheitlich Muster-Formulare oder eigens erstellte amtliche Formulare verwendet (siehe Antwort auf Frage 2), um eine aussagekräftige Aufnahme des Zustands zum Zeitpunkt der Wohnungsabnahme zu gewährleisten. Teilweise werden zusätzlich zum schriftlichen Protokoll auch noch Fotografien per Mobiltelefon oder Fotokamera angefertigt.

5. *Wäre die Vergabe dieser Dienstleistung an einen externen Anbieter möglich und sachgerecht?*

Die Rückmeldungen der Einwohnergemeinden sind bezüglich der Vergabe dieser Dienstleistung an einen externen Anbieter divergent, wobei die Bevorzugung einer internen oder einer externen Aufgabenerfüllung nicht von der Grösse der Einwohnergemeinde abhängig zu sein scheint. Die Befürworter einer Vergabe an externe Anbieter streichen eine mögliche Qualitätsverbesserung hervor, währendem die Gegner einer Vergabe an externe Anbieter vor allem die kleine Zahl der Anfragen und die mögliche Erhöhung der Kosten ins Feld führen. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass eine allgemeine Regelung für alle Einwohnergemeinden nicht zweckmässig ist und diesen deshalb die Wahl einer internen oder externen Aufgabenerfüllung freigestellt bleiben sollte. Dies gebieten bereits die Grundsätze der Gemeindeautonomie, der Variabilität und der Subsidiarität (§ 47a Absatz 1 und 2 KV). Weder aus den gesetzlichen Grundlagen noch aus den hierzu verfügbaren Materialien (vgl. Vorlage an den Landrat Nr. 1992/278 vom 15. Dezember 1992 betreffend Gesetz über das Verfahren bei Streitigkeiten aus der Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen, S. 17) ergibt sich, dass es den Einwohnergemeinden heute verwehrt wäre, diese Wahl selbstständig zu treffen. Eine externe Vergabe ist deshalb bereits nach heutigem Recht zulässig, wird aber derzeit von vielen Gemeinden als für sie nicht sachgerecht erachtet.

Liestal, 14. September 2021

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Thomas Weber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich