

Vorlage an den Landrat

Beantwortung der Interpellation 2024/45 von Rolf Blatter: «Kompetenzüberschreitung der Mietschlichtungsstelle»

2024/45

vom 19. März 2024

1. Text der Interpellation

Am 25. Januar 2024 reichte Rolf Blatter die Interpellation 2024/45 «Kompetenzüberschreitung der Mietschlichtungsstelle» ein. Sie hat folgenden Wortlaut:

Anlässlich einer Delegations-Kommissionssitzung der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten im vergangenen Jahr wurde die Idee einer einheitlichen Berechnung der Nettoendite aufgeworfen. Es wurde angeregt, die Schlichtungsstelle soll künftig mittels einer Editionsverfügung vom Vermieter einzeln zu bezeichnende Unterlagen zur Nettoenditeberechnungen einverlangen können. Zum Hintergrund: Das Mietrecht sieht in Art. 269 des Obligationenrechts vor, dass ein Mietzins missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Sowohl die Anwalts- als auch die Gerichtspraxis ist sich darin einig, dass die konkrete Berechnung des übersetzten Ertrags resp. der Nettoendite äusserst aufwendig ist. Nicht zuletzt deshalb, weil auf die gesamte Buchhaltung des Vermieters zurückgegriffen und diese ausgewertet werden muss (vgl. z.B. BGE 147 III 14). Macht ein Mieter einen übersetzten Ertrag geltend, muss er im ersten Schritt ein Schlichtungsverfahren vor der Mietschlichtungsstelle einleiten. Diese Stelle hat die Aufgabe, in einem informellen Verfahren – das regelmässig ohne Anwälte geführt wird –, zu versuchen, den Streit einvernehmlich zu schlichten. An der erwähnten Delegationssitzung wurden verschiedene Methoden zur Berechnung des übersetzten Ertrags vorgestellt und diskutiert. Für den Fall, dass der Vermieter keine Unterlagen einreicht, würde die Berechnung der Nettoendite durch die Schlichtungsstelle vorgenommen, indem ein ungefähre 50:50 Lösungsvorschlag betreffend Referenzzinssatz und Teuerung (Kürzung Referenzzinssatz und Teuerung um 50%) errechnet würde. Mit anderen Worten wurde ein Mechanismus vorgeschlagen, mit dem ohne Einzelfallbetrachtung, Mietzinsen generell reduziert würden. Auch wenn eine solche Berechnung im Rahmen der Schlichtung keine direkt präjudizielle Wirkung erzielen würde, so würde zweifellos die bestehende Praxis unterlaufen und indirekt gar die Rechtsprechung der Zivilgerichte beeinflusst. Hinzu kommt, dass eine Berechnung ohne Dokumentengrundlage eine Partei unter Druck setzen würde, eine solche Berechnung zu akzeptieren. Schliesslich könnten mit einer Ausdehnung der einverlangten Unterlagen gerade unerfahrene Vermieter gehalten sein, Dokumente einzureichen, die sie nicht müssten. So besteht die Gefahr, dass das Schlichtungsverfahren dazu missbraucht wird, vom Vermieter ohne grösseren Aufwand Unterlagen herauszuverlangen, um einen Zivilprozess vorzubereiten (sog. fishing expedition). Vor diesem Hintergrund stelle ich der Regierung gerne die folgenden Fragen:

1. *Hat die Regierung Kenntnis von diesen Vorhaben der Mietschlichtungsstelle?*
2. *Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die es der Mietschlichtungsstelle oder den Delegierten erlauben würde, für das Schlichtungsverfahren eine einheitliche Berechnungsmethode der Nettorendite festzulegen (etwa so wie oben dargelegt mit einer 50:50 Methode)?*
3. *Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die es der Schlichtungsstelle erlauben würde, vom Vermieter konkret bezeichnete Unterlagen zur Nettorenditeberechnungen einzufordern?*
4. *Ist die Regierung mit dem Interpellanten einig, dass es nicht Aufgabe der Schlichtungsstelle ist, Nettorenditeberechnungen ohne entsprechende Unterlagen durchzuführen, sondern dies vielmehr im Verfahren vor Zivilgericht unter Beachtung der Beweis- und Verfahrensregeln erfolgen muss?*

2. Einleitende Bemerkungen

Gemäss der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) haben die Kantone Schlichtungsbehörden einzusetzen (Art. 197 ZPO). Die Organisation der Schlichtungsbehörden ist Sache der Kantone (Art. 3 ZPO, § 1 Abs. 1 Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen, SGS 223 [Behördengesetz]). Im Kanton Basel-Landschaft ist die Schlichtungsbehörde administrativ der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion angegliedert (§ 1 Verordnung zum Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen sowie über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenverträgen, SGS 223.11 [Mietverordnung]). Der Regierungsrat übt die ständige und systematische Aufsicht über die kantonale Verwaltung aus (§ 2 Abs. 3 Gesetzes über die Organisation des Regierungsrats und der Verwaltung des Kantons Basel-Landschaft, SGS 140 [RVOG BL]). Die Schlichtungsbehörde ist in der Sache und personell aber von der Verwaltung unabhängig und in ihrer Tätigkeit dem Bundesrecht verpflichtet (Botschaft ZPO, 2006, 7328). Kommt es anlässlich der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung und erlässt die Schlichtungsbehörde einen Urteilstvorschlag, fällt einen Entscheid oder erteilt die Klagebewilligung, können die Parteien die Angelegenheit an die nächst höhere gerichtliche Instanz weiterziehen. Der Grundsatz der Gewaltenteilung erlaubt es weder dem Regierungsrat als Exekutive noch dem Landrat als Legislative, Einfluss auf die Judikative zu nehmen. D.h. der Regierungsrat hat lediglich eine systematische Aufsicht über die Mietschlichtungsstelle. Er hat jedoch kein inhaltliches Weisungsrecht gegenüber der Mietschlichtungsstelle in Bezug auf ihre Aufgaben in der Rechtsprechung.

Der Regierungsrat kann nach Rücksprache mit der Mietschlichtungsstelle berichten, dass bei der Mietschlichtungsstelle Basel-Landschaft im Jahre 2023 2'016 Schlichtungsfälle eingereicht wurden. 1'216 (60%) betrafen die Anfechtung der Mietzinserhöhung als Folge der Erhöhung des Referenzzinssatzes. In 95% der Fälle macht die Mieterschaft geltend, der Mietzins werde durch die Erhöhung missbräuchlich, erhebt den Einwand des übersetzten Ertrages gemäss Art. 269 Obligationenrecht (OR) und fordert die Vermieterschaft auf, Unterlagen zur Berechnung der Rendite einzureichen. Um diesem Einwand Rechnung zu tragen, verfügt die Mietschlichtungsstelle gestützt auf Art. 203 Abs. 2 ZPO jeweils, dass die Vermieterschaft die Unterlagen zur Berechnung der Rendite zu edieren habe. Dieser Aufforderung kommt die Vermieterschaft regelmässig nicht nach, was ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflicht sein und bei der Beweiswürdigung berücksichtigt werden kann (Art. 160 Abs. 1 lit. b und Art. 164 ZPO). Werden die beantragten Unterlagen nicht eingereicht, kann der Einwand des übersetzten Ertrages nicht geprüft werden und misslingt die Beweiserhebung. Die Vermieterschaft kann nicht nachweisen, dass sie trotz Erhöhung keinen übersetzten Ertrag erzielt. Die Erhöhung könnte zufolge geltend gemachter Missbräuchlichkeit gänzlich gestrichen werden. Aufgabe der Schlichtungsbehörde ist es aber, die Parteien in formloser Verhandlung zu versöhnen («Zuerst schlichten, dann richten», Art 197 ZPO und Botschaft ZPO, 7328). Um dies zu versuchen unterbreitet die Schlichtungsbehörde den Parteien deshalb und unter Berücksichtigung des Einzelfalles einen Vergleich, welcher die geltend gemachte und nicht überprüfbare Mietzinserhöhung halbiert und somit das Prozessrisiko abzubauen versucht. Den Parteien steht es frei, den Vergleich abzulehnen und an die nächste Instanz zu gelangen.

Beantwortung der Fragen:

1. *Hat die Regierung Kenntnis von diesen Vorhaben der Mietschlichtungsstelle?*

Die Mietschlichtungsstelle ist der Verwaltung lediglich administrativ angegliedert. In der Sache ist die Schlichtungsstelle dem Bundesrecht verpflichtet. Der Regierungsrat darf sich als Exekutive nicht in die Belange der Judikative einmischen. Dementsprechend besteht keine Meldepflicht der Mietschlichtungsstelle gegenüber dem Regierungsrat und erlangt dieser keine Kenntnis über die Rechtsanwendung der Mietschlichtungsstelle.

2. *Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die der Mietschlichtungsstelle oder den Delegierten erlauben würde, für das Schlichtungsverfahren eine einheitliche Berechnungsmethode der Nettorendite festzulegen (etwa so wie oben dargelegt mit einer 50:50 Methode)?*

Die Aufgabe der Mietschlichtungsstelle ist es, einen Schlichtungsversuch durchzuführen, mit dem Ziel die Parteien zu versöhnen (vgl. Art. 197 und Art. 201 Abs. 1 ZPO). Sie vollzieht dabei Bundesrecht (insbesondere Obligationenrecht und Prozessrecht). Die Schlichtungsbehörden tragen in erheblichem Ausmass zur unkomplizierten und kostengünstigen Streiterledigung und damit zur Entlastung der Gerichte bei. Im Jahr 2023 sind 2'016 Fälle bei der Mietschlichtungsstelle eingegangen. Davon wurden nur 79 Fälle an das Zivilkreisgericht West und 20 Fälle an das Zivilkreisgericht Ost weitergezogen, was einer Erledigungsquote auf Stufe Schlichtungsstelle von 95% entspricht.

3. *Gibt es einen politischen Auftrag bzw. eine gesetzliche Grundlage, die es der Schlichtungsstelle erlauben würde, vom Vermieter konkret bezeichnete Unterlagen zur Nettorenditeberechnungen einzufordern?*

Die gesetzliche Grundlage findet sich im Bundesrecht in Art. 203 Abs. 2 ZPO, wonach sich die Mietschlichtungsstelle Unterlagen vorlegen lassen kann.

4. *Ist die Regierung mit dem Interpellanten einig, dass es nicht Aufgabe der Schlichtungsstelle ist, Nettorenditeberechnungen ohne entsprechende Unterlagen durchzuführen, sondern dies vielmehr im Verfahren vor Zivilgericht unter Beachtung der Beweis- und Verfahrensregeln erfolgen muss?*

Aufgabe der Mietschlichtungsstelle ist es, auf die Versöhnung der Parteien hinzuwirken, sie soweit als möglich über die Rechtslage aufzuklären und zu entsprechendem Verhalten zu bewegen. Dies unter Beachtung der rechtsstaatlichen Grundsätze (Botschaft ZPO 2006, 7330). Vergleiche der Mietschlichtungsstelle können abgelehnt werden und es besteht die Möglichkeit des Weiterzuges an die nächst höhere gerichtliche Instanz.

Liestal, 19. März 2024

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich