Gesetz über die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (Schlichtungsstellengesetz)

Vom 8. Februar 1995¹⁾

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, erlässt folgendes Gesetz:

I.

A. Geltungsbereich / Zuständigkeit

§ 1. Das Gesetz über die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten findet Anwendung auf die im Gebiet des Kantons Basel-Stadt gelegenen Mietsachen und nichtlandwirtschaftlichen Pachtobjekte.

§ 2. Als kantonale Schlichtungsbehörde gemäss Art. 274a OR wird die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten eingesetzt.

§ 3. Streitigkeiten aus der Miete oder aus der Pacht nichtlandwirtschaftlicher Sachen müssen vor einer gerichtlichen Austragung bei der Schlichtungsstelle anhängig gemacht werden.

Ausgenommen sind:

- a) Ausweisungsverfahren gemäss Art. 274g OR.
- b) Ausweisungsverfahren gemäss § 264 ZPO.
- c) Verfahren betreffend vorsorgliche Verfügung gemäss § 259ff. ZPO.

² Die Klaganhebung vor der Schlichtungsstelle begründet die Rechtshängigkeit.

B. Aufgaben der Schlichtungsstelle

§ 4. Die Schlichtungsstelle hat die Aufgabe, zwischen den Parteien nach Möglichkeit einen Vergleich herbeizuführen; sie fällt in den nach dem Schweizerischen Obligationenrecht vorgesehenen Fällen einen Entscheid.

² Sie erfüllt weitere, ihr durch Gesetz oder Verordnung zugewiesene Aufgaben.

C. Organisation der Schlichtungsstelle

§ 5. Die Schlichtungsstelle setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet; die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft.

² Wahlbehörde ist der Regierungsrat; wählbar sind die in kantonalen Angelegenheiten Stimmberechtigten. Der Regierungsrat wählt die notwendigen Ersatzmitglieder.

¹⁾ Vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement genehmigt am 31. 5. 1995.

³ Der dreigliedrigen Schlichtungsstelle ist eine Person als Schreiber oder Schreiberin beigegeben, die vom Regierungsrat gewählt wird. Die ausserordentlichen Schreiber und Schreiberinnen werden mit Genehmigung des zuständigen Departementes von der Schlichtungsstelle ernannt.

⁴ Die Amtsdauer der Mitglieder der Schlichtungsstelle sowie der Schreiber und Schreiberinnen beträgt vier Jahre.

§ 6. Die Schlichtungsstelle untersteht administrativ und disziplinarisch der Aufsicht des zuständigen Departementes.

§ 7. Die aus der Tätigkeit der Schlichtungsstelle erwachsenden Kosten mit Einschluss der Entschädigung der Mitglieder sowie der Schreiber und Schreiberinnen der Schlichtungsstelle fallen zu Lasten des Staates.

D. Stellung der Mitglieder der Schlichtungsstelle

§ 8. Die Mitglieder sowie Schreiber und Schreiberinnen der Schlichtungsstelle dürfen in einem späteren Zivilprozess über die vor der Schlichtungsstelle verhandelten Rechtsstreitigkeiten nicht als Zeugen bzw. Zeuginnen oder Auskunftspersonen einvernommen werden.

E. Verfahren

§ 9. Verhandlungen vor der Schlichtungsstelle sind bei deren Kanzlei unter Angabe des Rechtsbegehrens sowie unter Beilage des Mietvertrages und allfälliger weiterer Belege schriftlich anzubegehren.

§ 10. Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist mündlich. Es wird ein Protokoll geführt, welches den Tag der Verhandlung, die Bezeichnung der Parteien, den Vergleich bzw. die Feststellung des Nichtzustandekommens einer Einigung enthält. In den Fällen, in denen die Schlichtungsstelle einen Entscheid trifft, wird der Entscheid protokolliert.

² Über die Verhandlung selbst wird kein Protokoll geführt.

§ 11. Das Verfahren vor der Schlichtungsstelle ist grundsätzlich kostenlos. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen. Bei mutwilliger Prozessführung kann die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten und zur Leistung einer Entschädigung an die Gegenpartei verpflichtet werden.

² Amtet die Schlichtungsstelle als Schiedsgericht, werden die Kosten und Parteientschädigungen auferlegt. Im übrigen gelangen die Bestimmungen des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit vom 27. März 1969 zur Anwendung.

§ 12. Die Parteien haben persönlich zu den Verhandlungen zu erscheinen. Sie können sich durch eine handlungsfähige Person vertreten oder verbeiständen lassen.

§ 13. Soweit die Erhebung von Beweismitteln für die Ermittlung des Sachverhaltes dienlich ist, ist die Schlichtungsstelle insbesondere berechtigt, die notwendigen Unterlagen einzuverlangen, Parteikonfrontationen durchzuführen, Auskunftspersonen zu befragen, Expertisen einzuholen und Augenscheine vorzunehmen.

§ 14. Ist eine Partei trotz ordnungsgemässer Vorladung nicht zur Verhandlung erschienen und ist die Schlichtungsstelle zum Entscheid befugt, entscheidet diese aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Ausführung der erschienenen Partei.

² Die ausgebliebene Partei hat in der Regel keinen Anspruch auf eine Wiederaufnahme des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle.

³ Bleiben beide Parteien aus, wird die Klage gegenstandslos erklärt.

⁴ Eine Vorladung gilt auch dann als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie von einer Partei auf der Post nicht abgeholt wird.

⁵ Die Vorladung auf dem Ediktalwege wird nur bei unbekanntem Aufenthalt einer Partei und nur in Fällen durchgeführt, in denen die Schlichtungsstelle zum Entscheid befugt ist.

F. Vergleich

§ 15. Wird der Vergleichsvorschlag der Schlichtungsstelle von den Parteien angenommen, so ist er im Protokoll zu verurkunden und den Parteien schriftlich mitzuteilen.

² Der Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Urteils.

³ Wird der Vergleichsvorschlag von einer oder beiden Parteien abgelehnt, so gilt das Verfahren vor der Schlichtungsstelle als beendet, und das Nichtzustandekommen der Einigung wird den Parteien schriftlich mitgeteilt.

G. Entscheid

§ 16. In den Fällen, in denen die Schlichtungsstelle einen Entscheid trifft, wird der Entscheid an der Verhandlung eröffnet und den Parteien das Entscheiddispositiv schriftlich zugestellt.

² Ist ein Kontumazentscheid nicht zustellbar, wird der Entscheid im Kantonsblatt publiziert und gilt mit der Publikation als eröffnet.

H. Exekutionsverfahren

§ 17. Die Vollstreckung von Entscheiden und Vergleichen richtet sich nach den massgeblichen Bestimmungen der Zivilprozessordnung.

I. Ergänzende Bestimmungen

§ 18. Ist ein Begehren um Anfechtung einer Kündigung oder um Er Streckung eines Miet- oder Pachtverhältnisses gemäss Art. 273 OR eingereicht, gilt das Miet- oder Pachtverhältnis bis zum Abschluss des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle als erstreckt.

§ 19. Kantonale Stelle zur Hinterlegung von Mietzinsen gemäss Art. 259g Abs. 1 OR ist die Kanzlei der Schlichtungsstelle. Die Hinterlegung ist gebührenfrei. Übersteigt ein Depot den Betrag von Fr. 5000.–, ist es zinstragend anzulegen.

§ 20. Wer einer Vorladung der Schlichtungsstelle ohne triftige Entschuldigungsgründe nicht Folge leistet oder sich nicht vertreten lässt oder wer sich ungebührlich aufführt, kann mit einer Ordnungsbusse bis zu Fr. 500.– bestraft werden.

§ 21. Gegen Entscheide, welche das Verfahren vor der Schlichtungsstelle abschliessen, kann innert 30 Tagen das Zivilgericht angerufen werden. Gegen Zwischenentscheide, die einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können, kann innert 10 Tagen das Zivilgericht angerufen werden. Andere Zwischenentscheide werden mit der Hauptsache beurteilt.

² Rekurse gegen die Auferlegung einer Ordnungsbusse sowie Aufsichtsbeschwerden sind nach den allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt an das zuständige Departement zu richten.

J. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

§ 22. Die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen erlässt der Regierungsrat auf dem Verordnungswege.

§ 23. Mit dem Wirksamwerden dieses Gesetzes wird das Gesetz über die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten vom 16. Mai 1974 aufgehoben.

² Die Bestimmungen dieses Gesetzes werden mit Eintritt seiner Wirksamkeit auf alle vor der Schlichtungsstelle hängigen Verfahren angewendet.

II.

Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und wird nach der Genehmigung durch die zuständige Bundesbehörde sofort wirksam.²⁾

²⁾ Wirksam seit 1. 6. 1995.