

Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen

Vom 22. März 1995¹

GS 32.210 – [Vademekum dieses Erlasses](#)

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft, gestützt auf die §§ 63 Absatz 1 und 106 Absatz 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984² in Verbindung mit Artikel 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung³, beschliesst:⁴

A. Zuständigkeit und Aufgaben der kantonalen Schlichtungsstelle

§ 1 Zuständige Behörde

¹ Die kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten (Schlichtungsstelle) ist die Schlichtungsbehörde bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen.⁵

² Alle Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen sind der Schlichtungsstelle zu unterbreiten.⁶

³ Die Schlichtungsstelle besteht aus der Schlichtungskommission und dem Sekretariat. Organisation, personelle Besetzung sowie Einzelheiten regelt der Regierungsrat. Er bestimmt auch den Vorsitz und regelt die Stellvertretung.

⁴ Der Regierungsrat regelt auf dem Verordnungsweg:

- die Genehmigung der in Artikel 266l, 269d und 298 des Obligationenrechts (OR)⁷ genannten Formulare;
- allfällige Gebühren unter Beachtung von § 24 Absätze 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes⁸;
- die Berichterstattung gemäss Artikel 23 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)⁹;

¹ In der Volksabstimmung vom 25. Juni 1995 angenommen.

² GS 29.276, SGS 100

³ SR 272

⁴ Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁵ Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁶ Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁷ SR 220

⁸ GS 29.677, SGS 175

⁹ SR 221.213.11

- die Veröffentlichung über die Zusammensetzung der Schlichtungsbehörde und deren Zuständigkeit in Anwendung von Artikel 22 Absatz 2 VMWG¹.

§ 2 Vertretung der Interessensorganisationen in der Schlichtungskommission

Die Interessensorganisationen unterbreiten dem Regierungsrat Wahlvorschläge für Mitglieder in die Schlichtungskommission. Der Regierungsrat nimmt aus dem Kreis der Vorgeschlagenen die Wahl vor.

§ 3² Ausstand von Mitgliedern der Schlichtungskommission³

Für den Ausstand von Kommissionsmitgliedern gelten die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung^{4, 5}.

§ 4 Aufgaben der Schlichtungsstelle

¹ Die Schlichtungsstelle nimmt die gemäss Bundesrecht der Schlichtungsbehörde übertragenen Aufgaben wahr.

² ...⁶

³ Der Regierungsrat kann der Schlichtungsstelle weitere Aufgaben zuweisen.

B. Das Verfahren vor der Schlichtungskommission

§ 5⁷ Anwendbares Recht

Für das Verfahren vor der Schlichtungskommission gelten die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung⁸.

§ 6⁹

Die von mehreren Parteien oder gegen mehrere Parteien angehobenen Verfahren können mit ihrer Zustimmung zusammengelegt werden, wenn die strittigen Fragen gleichartig sind und Mietobjekte der gleichen Liegenschaft betreffen. Unter den gleichen Voraussetzungen können mehrere Parteien auch einen gemeinsamen Vertreter bestimmen.

¹ SR 221.213.11

² Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

³ Ersetzt Fassung vom 12. März 2009 (GS 37.85).

⁴ SR 272

⁵ Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁶ Aufgehoben am 23. September 2010 (GS 37.256), mit Wirkung ab 1. Januar 2011.

⁷ Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

⁸ SR 272

⁹ Aufgehoben am 23. September 2010 (GS 37.256), mit Wirkung ab 1. Januar 2011.

§ 6^{bis} 1 Instruktion

Die vorsitzende Person oder ihre Stellvertretung instruiert das Verfahren.

§ 7² Zusammensetzung

Die Schlichtungskommission tagt unter dem Vorsitz einer unabhängigen Person, in der Regel mit zwei, ausnahmsweise mit vier Schlichtungskommissionsmitgliedern.

§§ 8 - 15³**C. Zuständigkeit der Gerichte****§ 16⁴ Gerichtliche Beurteilung**

Für die gerichtliche Beurteilung gelten die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung⁵.

D. Weitere Bestimmungen**§ 17⁶****§ 18 Hinterlegung**

¹ Hinterlegungsstelle für Miet- und Pachtzinsen gemäss Artikel 259g Absatz 2 und Artikel 288 Absatz 1 OR⁷ ist die Kantonbank. Erfordern es die Umstände, kann der Regierungsrat eine andere Hinterlegungsstelle bestimmen.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zur Hinterlegung mit der Hinterlegungsstelle mit einer Vereinbarung. Dabei strebt er an, dass die hinterlegten Miet- und Pachtzinse entsprechend dem für Mietzinskonti geltenden Satz verzinst werden.⁸

³ Hat die Schlichtungskommission über eine Hinterlegung entschieden und wird darüber die gerichtliche Beurteilung verlangt, geht auch die Kompetenz, über den hinterlegten Betrag zu verfügen, auf das angerufene Gericht über.

1 Ergänzung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

2 Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

3 Aufgehoben am 23. September 2010 (GS 37.256), mit Wirkung ab 1. Januar 2011.

4 Fassung vom 23. September 2010 (GS 37.256), in Kraft seit 1. Januar 2011.

5 SR 272

6 Aufgehoben am 23. September 2010 (GS 37.256), mit Wirkung ab 1. Januar 2011.

7 SR 220

8 § 18 Absatz 2 in Kraft seit 1. August 1995 (das ganze Gesetz in Kraft seit 1. Januar 1996)

§ 19 Zuständige Amtsstelle für die Geltendmachung des Retentionsrechtes

Zuständige Amtsstelle für die Geltendmachung des Retentionsrechtes gemäss Artikel 268b Absatz 1 und Artikel 299c OR¹ ist die Bezirksschreiberei (Betreibungs- und Konkursamt) am Ort der gelegenen Sache.

§ 20 Beweisaufnahmen über Wohn- und Geschäftsräume

¹ Jede Gemeinde bestimmt mindestens eine Person für die Durchführung von Beweisaufnahmen über den Zustand von Wohn- und Geschäftsräumen (Wohnungsexperte bzw. -expertin). Zwei oder mehrere Gemeinden bis zu je 1000 Einwohnern bzw. Einwohnerinnen können ein und dieselbe Person mit der Durchführung dieser Beweisaufnahmen betrauen.

² 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.

³ Die Gemeinde kann für die Inanspruchnahme für Beweisaufnahmen ein Gebührenreglement erlassen.

§ 21 Formularverwendung bei neuem Mietverhältnis

Zuständig, die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR² beim Abschluss eines neuen Mietverhältnisses obligatorisch zu erklären, ist der Regierungsrat.

§ 22³ Bekanntgabe richterlicher Urteile

Die Bezirksgerichte und das Kantonsgericht (Abteilung Zivilrecht) stellen gemäss Artikel 23 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)⁴ ein Doppel der Entscheide über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen aus Mietverhältnissen der Schlichtungsstelle zur Weiterleitung an das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement (EVD) zu.

E. Schlussbestimmungen**§ 23 Inkrafttreten**

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieses Gesetzes⁵.

1 SR 220

2 SR 220

3 Fassung vom 12. März 2009 (GS 37.85), in Kraft seit 1. Januar 2011.

4 SR 221.213.11

5 Vom Regierungsrat am 27. Juli 1995 auf den 1. Januar 1996 in Kraft gesetzt (§ 18 Absatz 2 in Kraft seit 1. August 1995)

Vademekum

| | |
|---|---|
| Erlasstitel | Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen |
| SGS-Nr. | 223 |
| GS-Nr. | 32.210 |
| Erlassdatum | 22. März 1995 (Traktandum 4) |
| In Kraft seit | 1. Januar 1996 (§ 18 Absatz 2 seit 1. August 1995) |
| > Übersicht Systematische Gesetzessammlung des Kantons BL | |

Hinweis: Die Links führen in der Regel zum Landratsprotokoll (2. Lesung), woselbst weitere Links auf die entsprechende Landratsvorlage, auf den Kommissionsbericht an den Landrat und das Landratsprotokoll der 1. Lesung zu finden sind. > [Mehr](#)

Änderungen / Ergänzungen / Aufhebungen (chronologisch absteigend)

| Datum | GS-Nr. | In Kraft seit | Bemerkungen |
|----------------------------|--------|---------------|------------------------------|
| 23.09.2010 | 37.256 | 01.01.2011 | mit EG ZPO |
| 12.03.2009 | 37.85 | 01.01.2011 | mit EG StPO |
| 22.02.2001 | 34.193 | 01.04.2002 | LRV 2000-090 |