
**Einführungsverordnung
zu den bundesrechtlichen Bestimmungen über die
Miete und die nichtlandwirtschaftliche Pacht von Wohn-
und Geschäftsräumen
(Einführungsverordnung Miet- und Pachtrecht)**

vom 4. Juli 1990¹

Der Landrat,

gestützt auf Art. 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 52 Abs. 2 des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907²,

beschliesst:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung regelt den Vollzug der Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Titel: Obligationenrecht [OR]³ über die Miete (Art. 253-274g OR) sowie der Bestimmungen des Obligationenrechts über die nichtlandwirtschaftliche Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 275-304 OR).

§ 2 Form des Abschlusses von Mietverträgen bei Wohnräumen

¹ Die Vertragsparteien sind gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR verpflichtet, beim Abschluss von neuen Mietverträgen bei Wohnräumen ein von der kantonalen Schlichtungsbehörde genehmigtes Formular zu verwenden.

¹ A 1990, 1279, 1545; in Kraft seit 1. Juli 1990; vom Bundesrat genehmigt am 9. November 1990

² SR 210

³ SR 220

den.

² Die obligatorische Verwendung des Formulars gemäss Abs. 1 gilt für das ganze Kantonsgebiet.

§ 3 Formular bei gestaffelten Mietzinsen

Der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen ist berechtigt, die Mitteilung der Erhöhung des Mietzinses bei gestaffelten Mietzinsen mittels der Zustellung einer Kopie der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen (Art. 19 Abs. 2 der eidgenössischen Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG]¹).

§ 4 Bezug von Formularen

Die Formulare gemäss § 8 Abs. 2 Ziff. 8 bis 10 können bei den Gemeindekanzleien zum Einzelpreis von Fr. 0.50 bezogen werden.

II. ORGANISATION

§ 5 Zuständiges Departement

Dem zuständigen Departement obliegt der Vollzug der Gesetzgebung über die Miete und die nichtlandwirtschaftliche Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; es hat alle nach der Bundesgesetzgebung in die Zuständigkeit des Kantons fallenden Massnahmen und Entscheide zu treffen, die nicht einer andern Behörde oder Instanz zugewiesen werden.

§ 6 Schlichtungsbehörde **1. Zusammensetzung**

Die kantonale Schlichtungsbehörde gemäss Art. 274a OR besteht aus dem Vorsitzenden und je einem Vertreter von Vermieter- und Mieterverbänden.

§ 7 2. Wahl

¹ Der Regierungsrat wählt auf die verfassungsmässige Amtsdauer eine kantonale Schlichtungsbehörde von drei Mitgliedern; der Kantonsgerichtspräsident II gehört ihr von Amtes wegen als Präsident an.

¹ SR 221.213.11

² Der Regierungsrat wählt den Sekretär und bezeichnet für jedes Mitglied einen Stellvertreter.

³ Die kantonalen Vermieter- und Mieterverbände haben das Recht, dem Regierungsrat Vorschläge für die Wahl von Vertretern der Vermieter und Mieter zu unterbreiten.

§ 8 3. Aufgaben

¹ Die Schlichtungsbehörde hat alle nach der Bundesgesetzgebung in ihre Zuständigkeit fallenden Massnahmen und Entscheide zu treffen.

² Sie ist zuständig für:

1. Beratung der Parteien (Art. 274a Abs. 1 lit. a) OR);
2. Versuch, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen (Art. 274a Abs. 1 lit. b) OR);
- 2a)¹ Durchführung des Vermittlerversuches anstelle des Friedensrichters in allen Streitigkeiten aus Miete oder Pacht unbeweglicher Sachen (Art. 274a Abs. 1 lit. b) OR);
3. Entscheid über die Anspruchsberechtigung bei hinterlegten Mietbeziehungsweise Pachtzinsen (Art. 259i OR beziehungsweise Art. 288 OR);
4. Entscheid über die Zulässigkeit einer Kündigung durch den Vermieter oder den Mieter beziehungsweise den Verpächter oder den Pächter (Art. 273 Abs. 1 OR beziehungsweise Art. 300 OR);
5. Entscheid über die Erstreckung des Miet- beziehungsweise Pachtverhältnisses (Art. 273 Abs. 2 und 3 OR beziehungsweise Art. 300 OR);
6. Überweisung von Begehren des Mieters an den Kantonsgerichtspräsidenten I, wenn ein Ausweisungsverfahren hängig ist (Art. 274a Abs. 1 lit. d) OR);
7. Fällung von Schiedsgerichtsentscheiden (Art. 274a Abs. 1 lit. e) OR);
8. Genehmigung des Formulars für die Kündigung durch den Vermieter beziehungsweise den Verpächter (Art. 266 1 OR beziehungsweise Art. 298 OR);
9. Genehmigung des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen (Art. 269d OR, Art. 19 VMWG);
10. Genehmigung des Formulars gemäss § 2;

¹ Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 6. Februar 1991, A 1991, 268, 760; vom EDI genehmigt am 9. April 1991

11. Entgegennahme von Miet- beziehungsweise Pachtzinszahlungen als kantonale Hinterlegungsstelle (Art. 259g OR beziehungsweise Art. 288 OR);
12. Erfüllung der weitem ihr durch die Gesetzgebung zugewiesenen Aufgaben.

§ 9 Kantonsgerichtspräsident

Der Kantonsgerichtspräsident I ist zuständig für:

1. Verfügung der Rückgabe des Miet- beziehungsweise Pachtgegenstandes nach Ablauf der Vertragsdauer (Art. 267 OR beziehungsweise Art. 299 OR);
2. Verfügung betreffend die Wahrung des Retentionsrechts des Vermieters beziehungsweise Verpächters von Geschäftsräumen (Art. 268b OR beziehungsweise Art. 299c OR);
3. Verfügung der Rückgabe des Miet- beziehungsweise Pachtgegenstandes nach erfolgter ausserordentlicher Kündigung sowie Verfügung über die Erstreckung des Miet- beziehungsweise Pachtverhältnisses (Art. 274g OR).

§ 9a Kleine Kammer des Kantonsgerichts¹

Die Kleine Kammer des Kantonsgerichts ist zuständig für:

1. Entscheid betreffend die Kündigung und die Erstreckung des Miet- beziehungsweise Pachtverhältnisses (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274 f OR beziehungsweise Art. 300 OR);
2. Entscheid betreffend den Mietzins bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 270, 270 a und 274 f OR);
3. Entscheid betreffend andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 270 b und 274 f OR);
4. Entscheid betreffend die Anspruchsberechtigung bei hinterlegten Miet- beziehungsweise Pachtzinsen (Art. 259 i Abs. 2 OR).

¹ Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 23. März 1994, A 1994, 775, 1268; in Kraft seit 24. April 1994

§ 10 Weitere Gerichtsbehörden¹

Für die weitem dem Richter zugewiesenen Angelegenheiten richtet sich die Zuständigkeit der mit dem Vollzug der Zivilgerichtsbarkeit beauftragten Behörden nach den Art. 12-16a des Gerichtsgesetzes.²

III. VERFAHREN

1. Verfahren vor den Schlichtungsbehörden

§ 11 Beratung

Der Präsident beziehungsweise der Sekretär der Schlichtungsbehörde berät die Parteien in Miet- und Pachtfragen.

§ 12 Gütliche Einigung

Die Schlichtungsbehörde versucht anlässlich der Beratung der Parteien und während des Verfahrens, zwischen den Parteien eine gütliche Einigung herbeizuführen.

§ 13 Einleitung des Verfahrens

¹ Um einen Rechtsstreit einzuleiten, ist der Schlichtungsbehörde ein schriftliches Gesuch im Doppel einzureichen.

² Das Gesuch hat zu enthalten:

1. die genaue Bezeichnung der Parteien;
2. die Rechtsbegehren;
3. eine kurze Darstellung des Sachverhaltes unter Angabe der Beweismittel und Beilage der Urkunden;
4. das Datum und die Unterschrift des Gesuchstellers oder seines Vertreters.

³ Das Doppel des Gesuches ist von der Schlichtungsbehörde dem Beklagten zusammen mit der Vorladung zur Verhandlung zuzustellen.

¹ Fassung gemäss Landratsbeschluss vom 23. März 1994, A 1994, 775, 1268; in Kraft seit 24. April 1994

² NG 261.1

§ 14 Aufschiebende Wirkung

Die Kündigungsanfechtung und das Begehren um Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses haben aufschiebende Wirkung; der Vorsitzende kann die aufschiebende Wirkung jederzeit entziehen.

§ 15 Kostentragung

¹ Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist grundsätzlich kostenlos.

² Bei mutwilliger Prozessführung kann die fehlbare Partei gemäss den Bestimmungen der Prozesskostenverordnung¹ zur Bezahlung der amtlichen Kosten und zur Leistung einer Entschädigung an die Gegenpartei verpflichtet werden.

§ 16 Ergänzende Bestimmungen

Das Verfahren richtet sich im übrigen nach den Bestimmungen der Zivilprozessordnung² über das beschleunigte Verfahren.

2. Verfahren vor den Gerichtsbehörden**§ 17 Grundsatz**

Das Verfahren vor den Gerichtsbehörden richtet sich nach den Bestimmungen der Zivilprozessordnung über das beschleunigte Verfahren.

§ 18 Ausweisung

Das Gesuch betreffend Rückgabe des Miet- beziehungsweise des Pachtgegenstandes kann schon vor Ablauf der Vertragsdauer gestellt werden, wenn aus dem Verhalten des Mieters oder Pächters hervorgeht, dass er den Miet- beziehungsweise Pachtgegenstand nicht fristgemäss zurückgeben will.

¹ NG 261.11

² NG 262.1

IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 Hängige Verfahren

Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung anhängigen Fälle sind nach dem bisherigen Verfahren zu Ende zu führen.

§ 20 Änderung der Prozesskostenverordnung

Die Verordnung vom 8. Januar 1977 über die Kosten im Verfahren vor den Gerichten (Prozesskostenverordnung) lautet neu:

...

§ 21 Rechtskraft

¹ Diese Verordnung untersteht dem fakultativen Referendum; sie ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

² Sie tritt unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Bundesrat gemäss Art. 46 des Organisationsgesetzes¹ rückwirkend auf den 1. Juli 1990 in Kraft und ist in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

³ Alle mit ihr in Widerspruch stehenden Bestimmungen sind aufgehoben, insbesondere § 12 und § 13 der Einführungsverordnung vom 3. Juli 1976 zum Obligationenrecht² sowie § 35 der Einführungsverordnung vom 20. Mai 1978 zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs³.

¹ NG 151.1

² NG 221.1

³ NG 271.1