



An den Grossen Rat

16.1582.02

PD/P161582

Basel, 5. Juli 2017

Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2017

Ratschlag und Bericht

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Wortlaut der Initiative.....	3
3. Anliegen der Initiative	4
3.1 Initiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ aus dem Jahr 2011.....	4
4. Das mietrechtliche Verfahren	5
4.1 Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten	5
4.2 Weiterzug an die Gerichte.....	6
5. Kostenregelungen.....	6
5.1 Unentgeltlichkeit des Schlichtungsverfahrens.....	6
5.2 Kosten des gerichtlichen Entscheidverfahrens.....	7
5.2.1 Kantonaler Spielraum für die Kostenregelung	7
5.2.2 Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Verfahren im Kanton Basel-Stadt.....	7
5.2.3 Parteientschädigung bei mietrechtlichen Verfahren im Kanton Basel-Stadt	8
5.2.4 Kostenvorschuss und Kostenverteilung	9
5.3 Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege.....	9
5.4 Kostentragungspflicht bei mutwilliger Prozessführung.....	10
6. Erwägungen des Regierungsrates	10
6.1 Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Streitigkeiten sind bereits reduziert	10
6.2 Abwertung der Verfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und Zunahme der gerichtlichen Verfahren	11
6.3 Verlängerung der Verfahrensdauer bei mietrechtlichen Streitigkeiten	11
6.4 Ausschluss der Parteientschädigung wäre einzigartig im Zivilprozess und nicht sinnvoll	11
6.5 Unklare Vereinbarkeit von Absatz 3 der Initiative mit Bundesrecht (Art. 115 ZPO)	12
6.6 Fazit.....	12
7. Finanzielle Auswirkungen.....	13
8. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	13
8.1 Regulierungsfolgenabschätzung.....	13
9. Antrag.....	14

1. Begehren

Mit diesem Bericht beantragen wir Ihnen, die kantonale Volksinitiative ohne Gegenvorschlag den Stimmberchtigten mit Empfehlung auf Ablehnung zur Abstimmung vorzulegen.

2. Wortlaut der Initiative

Die kantonale Volksinitiative „Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)“ wurde im Kantonsblatt vom 6. Mai 2015 publiziert:

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberchtigten folgende formulierte Initiative ein:

„Das Gesetz über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO) vom 13. Oktober 2010 erhält folgenden neuen § 13a:

¹ In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

² In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren minimal 200 und maximal 500 Franken bei einer Nettomonatsmiete bis 2'500 Franken bei Wohnungsmiete und bis 3'500 Franken bei Geschäftsmiete.

³ Bei mutwilliger Prozessführung können einer Partei die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden.“

Am 27. September 2016 hat die Staatskanzlei durch Verfügung festgestellt, dass die Initiative „Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)“ mit 3'311 gültigen Unterschriften die vorgeschriebene Zahl der gültigen Unterschriften aufweist und damit zustande gekommen ist. Nach § 13 Gesetz betreffend Initiative und Referendum vom 16. Januar 1991 (IRG; SG 131.100) wurde die Initiative daraufhin von der Staatskanzlei an den Regierungsrat überwiesen.

In seinem Bericht vom 11. Januar 2017 beantragte der Regierungsrat, die Initiative mit zwei unumgänglichen Ergänzungen im Sinne von § 20 Abs. 2 IRG zu versehen und anschliessend für rechtlich zulässig zu erklären. So wurde angesichts dessen, dass das Gesetz über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO) per 1. Juli 2016 aufgehoben wurde, die Unterbringung in einem anderen Gesetz beantragt (Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975; SG 154.800). Die zweite unumgängliche Ergänzung betraf die Ergänzung einer Übergangsbestimmung. Dies gewährleistet die Rechtssicherheit, indem Rechtssuchende vor Ergreifung von Rechtsmitteln einschätzen können, unter welchem Recht und somit mit welchen Risiken ihr Verfahren behaftet ist. Ohne Übergangsbestimmung würden bei einer allfälligen Annahme der Initiative durch das Stimmvolk die Bestimmungen auch für bereits laufende Verfahren gelten, obwohl diese unter anderen Vorzeichen ergriffen wurden.

In der Sitzung vom 8. Februar 2017 folgte der Grosse Rat den Anträgen des Regierungsrates und beschloss, die beiden unumgänglichen Änderungen am Wortlaut der Initiative vorzunehmen, und erklärte sie anschliessend für rechtlich zulässig. Die Initiative hat demgemäss nun folgenden Wortlaut:

„Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 Das Gesetz über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO) vom 13. Oktober 2010 erhält folgenden neuen § 2a 13a:

¹ In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

² In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren minimal Fr. 200 und maximal Fr. 500 bei einer Nettomonatsmiete bis Fr. 2'500 bei Wohnungsmiete und bis Fr. 3'500 bei Geschäftsmiete.

³ Bei mutwilliger Prozessführung können einer Partei die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden.“

Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 wird um eine neue Übergangsbestimmung ergänzt:

§ 3a

Übergangsbestimmung zur Änderung vom

Für Verfahren, die zum Wirksamkeitszeitpunkt rechtshängig sind, gilt das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Gerichtsinstanz.

Des Weiteren beschloss der Grosse Rat am 8. Februar 2017 die Überweisung der Initiative an den Regierungsrat zur Berichterstattung innert sechs Monaten. Im Hinblick auf die Ausfertigung des Berichts wurden die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, das Zivilgericht und das Appellationsgericht zur Stellungnahmen eingeladen. Im vorliegenden Bericht sind deren Stellungnahmen eingeflossen.

3. Anliegen der Initiative

Der Initiativtext verlangt eine Änderung des Gesetzes über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 (SG 154.880). Der neue § 2a soll festschreiben, dass in zivilrechtlichen Verfahren, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, keine Parteientschädigungen von den Gerichten zugesprochen werden (Absatz 1). Damit hätten die Parteien unabhängig vom Prozessausgang allfällige Anwaltskosten grundsätzlich selbst zu tragen. Weiter sollen sich die Gerichtsgebühren im Rahmen von 200 bis 500 Franken bewegen, sofern die Nettomonatsmiete den Betrag von 2'500 Franken für Wohnräume bzw. 3'500 Franken für Geschäftsräume nicht überschreitet (Absatz 2). Bei mutwilliger Prozessführung sollen einer Partei die „Verfahrenskosten“ ganz oder teilweise auferlegt werden können (Absatz 3). Wie im Bericht zur rechtlichen Zulässigkeit und zum weiteren Vorgehen vom 11. Januar 2017 bereits ausgeführt, wird davon ausgegangen, dass mit den „Verfahrenskosten“ die Gerichtsgebühren und Parteientschädigungen gemeint sind (die Prozesskosten gemäss Art. 95 Abs. 1 ZPO).

Die Initiative wurde vom Basler Mieterinnen- und Mieterverband (MV Basel) eingereicht. Die Initiantinnen und Initianten begründen ihr Anliegen damit, dass das gemäss geltender Regelung hohe Kostenrisiko vor Gericht für viele Mieterinnen und Mieter abschreckend wirke. Einzig die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten sei kostenlos. Gleichzeitig sei es so, dass eine Mietpartei heute aufgrund des Verhaltens einzelner Vermieterinnen und Vermieter schnell einmal dazu gezwungen sei, ein Gericht anzurufen, was zu belastenden oder gar ruinösen Folgekosten für Mieterinnen und Mieter führen könne. Daher sei es notwendig, dass die Gerichte klare Höchstgrenzen bei den Gebühren anbieten und zugleich jede am Verfahren beteiligte Seite ihre Anwaltskosten selber übernehme (keine Parteientschädigung).

3.1 Initiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ aus dem Jahr 2011

Mit der Anpassung der Gebühren bei mietrechtlichen Streitigkeiten nimmt die vorliegende Initiative „Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)“ in abgeschwächter Form das Anliegen der im Jahre 2011 ebenfalls vom MV Basel lancierten und zustande gekommenen

Initiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ wieder auf. Anstelle der damals geforderten vollständigen Gebührenbefreiung bezüglich mietrechtlicher Verfahren vor Zivil- und Appellationsgericht soll für solche Verfahren betreffend die Gebühren nun ein Kostenrahmen geschaffen werden. Der Kostenrahmen soll bei Wohnungsmietzinsen von monatlich netto maximal 2'500 Franken und bei ebensolchen Geschäftsmieten bis maximal 3'500 Franken eine Gerichtsgebühr von 200 bis 500 Franken umfassen. Neu ist die Forderung, dass in mietrechtlichen Verfahren keine Parteientschädigung mehr gesprochen werden sollen.

Der Regierungsrat beantragte damals dem Grossen Rat, die Initiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ ohne Gegenvorschlag und mit Empfehlung auf Ablehnung dem Stimmvolk vorzulegen. So sind mietrechtliche Verfahren gebührenrechtlich bereits privilegiert, indem für diese Streitigkeiten die Gerichtskosten gegenüber der normalen Gebühr um 70% reduziert werden. Eine vollständige Befreiung der Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Streitigkeiten würde falsche Anreize setzen und die Stellung und Autorität der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, welche zum Ziel hat, die Parteien in möglichst formloser Verhandlung zu versöhnen und das Verfahren in einer gütlichen Einigung zu beenden, schwächen. Demgegenüber war die Kommissionsmehrheit der Justiz-, Sicherheits- und Sportkommission (JSSK) der Ansicht, dass die Verfahrenskosten auf die Mieterinnen und Mieter abschreckend wirken und sie sich oft zu unvorteilhaften Schlichtungsvergleichen drängen lassen würden. Von einer Prozessflut wurde nicht ausgegangen, weil die Parteientschädigung nicht Bestandteil der Initiative war und somit bei Weiterzug an ein Gericht das Risiko bestehen bleibt, bei Unterliegen Parteienentschädigung leisten zu müssen. Die Kommission empfahl die Annahme der Initiative. Der Grosse Rat hat in seiner Sitzung vom 20. März 2013 jedoch keinen Entscheid gefällt, so dass die Initiative ohne Abstimmungsempfehlung dem Volk vorgelegt wurde.

In der Volksabstimmung vom 22. September 2013 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Initiative schliesslich knapp abgelehnt.

4. Das mietrechtliche Verfahren

Für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten bereits seit längerem bundesrechtliche Verfahrensvorschriften, die als Besonderheit ein Schlichtungsverfahren vor einer paritätischen Schlichtungsstelle vorsehen.

4.1 Die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten

Der Bund schreibt in der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) den Kantonen vor, dass die Schlichtungsstelle für Streitigkeiten aus Miete und Pacht gleichermassen aus Mitgliedern der Vermieterschaft und der Mieterschaft bestehen muss (Art. 200 Abs. 1 ZPO).

Im Kanton Basel-Stadt setzt sich diese bundesrechtlich vorgesehene Schlichtungsbehörde – die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten – gemäss § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Staatliche Schlichtungsstelle vom 8. Februar 1995 (Schlichtungsstellengesetz; SG 215.400) aus drei Mitgliedern zusammen. Den Vorsitz führt ein Mitglied, das Gewähr für eine unabhängige Behandlung der Verfahren bietet, während die anderen beiden Mitglieder je die Mieter- und Vermieterschaft vertreten. Die Schlichtungsstelle untersteht administrativ und disziplinarisch dem Präsidialdepartement.

Das Ziel des Schlichtungsverfahrens besteht darin, die Parteien zu einer einvernehmlichen Lösung zu bewegen. Kann keine Einigung erzielt werden, erteilt die Schlichtungsstelle die Klagebewilligung (Art. 209 ZPO), unterbreitet einen Urteilsvorschlag (Art. 210, 211 ZPO) oder fällt allenfalls einen Entscheid (Art. 212 ZPO). Ein Urteilsvorschlag hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, sofern ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO). Lehnt eine Partei den Urteilsvorschlag ab, wird die Klagebewilligung erteilt. Einen Entscheid kann die Schlichtungsstelle bis zu einem Streitwert von 2'000 Franken fällen,

sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt (Art. 212 Abs. 1 ZPO). Dass die Staatliche Schlichtungsstelle einen Entscheid fällt, ist in der Praxis äusserst selten der Fall.

Jährlich werden zwischen 1'000 und 1'500 Schlichtungsverfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten durchgeführt. Der weitaus grösste Teil der Streitfälle kann effizient, rasch und kostengünstig erledigt werden, ohne dass diese Fälle an ein Gericht weitergezogen werden.

4.2 Weiterzug an die Gerichte

Nachdem das obligatorische Schlichtungsverfahren vor der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten durchgeführt und eine Klagebewilligung ausgestellt worden ist, kann die entsprechende Partei innert Frist von 30 Tagen (andere bundesrechtliche Klagefristen vorbehalten) Klage beim Zivilgericht einreichen. Mit der Rolle der Klagepartei verbindet sich auch die Pflicht, dem Gericht einen allfälligen Kostenvorschuss zu leisten (Art. 98 ZPO).

Für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht, sofern die Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses betroffen ist, gilt das vereinfachte Verfahren unabhängig vom Streitwert (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Für die übrigen mietrechtlichen Streitigkeiten gilt das vereinfachte Verfahren bis zu einem Streitwert von 30'000 Franken (Art. 243 Abs. 1 ZPO). Das vereinfachte Verfahren ist gegenüber dem klassischen Zivilprozess sehr viel laienfreundlicher, indem es geringere Anforderungen an die Parteien stellt und weniger rigide Formvorschriften beinhaltet. Es ist so konzipiert, dass es von juristischen Laien auch ohne anwaltlichen Beistand bewältigt werden kann.

In den vergangenen Jahren wurden jährlich 90 bis 125 Klagen eingereicht¹. Es kommt vor, dass mehrere Verfahren dieselbe Liegenschaft und die gleiche Fragestellung betreffen (beispielsweise eine Mietzinserhöhung an alle Mieter oder Anfechtung einer Leerkündigung). Solche Verfahren werden parallel geführt und gemeinsam verhandelt. Regelmässig sind in solchen Fällen die Mieter durch ein und denselben Anwalt oder Anwältin vertreten.

Ein Grossteil der mietrechtlichen Verfahren wird von den Parteien einvernehmlich beigelegt. In der Regel unterbreitet das Zivilgericht an der Verhandlung nach Anhörung beider Seiten den Parteien einen Vergleichsvorschlag. Die anwaltliche Vertretung wirkt sich dabei nach Erfahrung des Zivilgerichtes nicht negativ auf die Vergleichsbereitschaft aus. Im Bereich der mietrechtlichen Streitigkeiten sind in den Jahren 2015 und 2016 insgesamt nur 22 Berufungen und 9 Beschwerden beim Appellationsgericht eingegangen.

5. Kostenregelungen

5.1 Unentgeltlichkeit des Schlichtungsverfahrens

In der eidgenössischen Zivilprozessordnung ist der Grundsatz des kostenlosen Schlichtungsverfahrens bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Im Schlichtungsverfahren dürfen zudem auch keine Parteienentschädigungen gesprochenen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO). Der Grundsatz, dass im Verfahren vor dieser Behörde keine Kosten erhoben werden, ist in § 5 Schlichtungsstellengesetz auch auf kantonaler Ebene verankert. Eine erste Beurteilung der tatsächlichen und rechtlichen Sachlage und

¹ Gemäss Zusammenstellung des Zivilgerichts Basel-Stadt
2013: 125 Klagen
2014: 107 Klagen
2015: 112 Klagen
2016: 90 Klagen
2017: 38 Klagen (Stand Ende April 2017)

damit auch der Prozesschancen erfolgt somit sowohl für die klagende wie auch für die beklagte Partei unentgeltlich.

5.2 Kosten des gerichtlichen Entscheidverfahrens

5.2.1 Kantonaler Spielraum für die Kostenregelung

In der Terminologie der eidgenössischen Zivilprozessordnung umfassen die Prozesskosten (gleich bedeutend mit Verfahrenskosten, vgl. Kapitel 3) sowohl die Gerichtskosten wie auch die Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die ZPO belässt den Kantonen im Bereich der Kosten einen erheblichen Spielraum. So obliegt es den Kantonen, die Tarife für die Prozesskosten im Entscheidverfahren festzusetzen (Art. 96 ZPO).

Art. 114 ZPO nennt diejenigen zivilprozessualen Entscheidverfahren, in denen keine Gerichtskosten gesprochen werden dürfen, dazu gehören beispielsweise die Verfahren betreffend Streitigkeiten aus Arbeitsverhältnissen bis zu einem Streitwert von 30'000 Franken. Das gerichtliche Entscheidverfahren in Mietsachen hingegen gehört nicht dazu. Allerdings können Kantone gemäss Art. 116 Abs. 1 ZPO weitere Befreiungen von den Prozesskosten gewähren. Das Bundesgericht hat in BGE III 182 (Pra 2013 Nr. 84) bestätigt, dass diese Befreiungsmöglichkeit sowohl für die Gerichtskosten als auch die Parteientschädigungen gilt und somit die Regelung des Kantons Genf, dass in Streitsachen, die Mietgerichten unterbreitet werden, keine Gerichtskosten und keine Parteientschädigung erhoben werden, für bundesrechtsmässig erklärt.

Nebst dem Kanton Genf machen die Kantone Freiburg und Waadt von Art. 116 Abs. 1 ZPO Gebrauch. Während im Kanton Genf für sämtliche mietrechtlichen Verfahren keine Prozesskosten (weder Gerichtsgebühren noch Parteientschädigung) erhoben werden dürfen, sind im Kanton Waadt mietrechtliche Verfahren bis zu einem Streitwert von 30'000 Franken von den Gerichtsgebühren befreit. Im Kanton Freiburg werden keine Gerichtskosten erhoben bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume, wenn die Hauptwohnung der Mieterin oder des Mieters betroffen ist und diese keine Luxuswohnung darstellt. Im Kanton Genf ist zu beobachten, dass verglichen mit anderen Kantonen in Mietschlichtungsverfahren relativ häufig keine Einigung erzielt wird. In den Kantonen Waadt und Freiburg hingegen sind diesbezüglich keine Auffälligkeiten zu beobachten. Im Gegensatz zu Genf können in diesen beiden Kantonen weiterhin Parteientschädigungen auferlegt werden.

5.2.2 Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Verfahren im Kanton Basel-Stadt

Im Kanton Basel-Stadt sind die Verfahrenskosten im Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 (SG 154.800) sowie in der darauf beruhenden Verordnung über die Gerichtsgebühren vom 4. März 1975 (Gerichtsgebührenverordnung; SG 154.810) geregelt.

In mietrechtlichen Angelegenheiten bemessen sich die Gerichtsgebühren grundsätzlich nach dem Streitwert. Die normalen Ansätze für das Zivilgericht werden in § 2 Abs. 3 der Gerichtsgebührenverordnung genannt und sind anwendbar auf vermögensrechtliche Auseinandersetzungen mit einem bezifferbaren Streitwert. § 2 Abs. 4 der Gerichtsgebührenverordnung reduziert die Gebühren für mietrechtliche Streitigkeiten gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, mit Ausnahme betreffend Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen. Damit beträgt für die folgenden drei (zentralen) Kategorien mietrechtlicher Streitigkeiten die erstinstanzliche Gebühr 750 Franken bis max. 30% der normalen Gerichtsgebühr:

- Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen (und Pachtzinsen);
- Kündigungsschutz;
- Erstreckung von Mietverhältnissen.

Dies betrifft rund die Hälfte aller mietrechtlichen Streitigkeiten. Für weitere mietrechtliche Streitigkeiten (Nebenkosten, Mängel des Mietobjektes, Untermiete, Hinterlegung von Mietzinsen etc.) gelten die normalen Gerichtsgebühren gemäss § 2 Abs. 3 der Gerichtsgebührenverordnung bzw.

gemäss § 2 Abs. 5 der Gerichtsgebührenverordnung bei nichtvermögensrechtlichen Streitigkeiten.

Für Verfahren vor dem Appellationsgericht betragen die Gebühren für das zweitinstanzliche Verfahren in Zivilsachen das Ein- bis Anderthalbfache der Ansätze für das erstinstanzliche Zivilgericht (§ 11 der Gerichtsgebührenverordnung), womit bei mietrechtlichen Verfahren nach § 2 Abs. 4 Gerichtsgebührenverordnung ebenfalls die 30%-Regel zur Anwendung gelangt.

Übersicht über die Gerichtsgebühren gemäss ZPO und Gerichtsgebührenverordnung				
Streitwert in CHF	Schlichtungsbehörde	Erste Instanz normale Gerichtsgebühr in CHF	Erste Instanz Mietangelegenheiten gemäss § 2 Abs. 4 Gebührenverordnung in CHF	Zweite Instanz
bis 1'000	Verfahren kostenlos (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO; § 5 Schlichtungstellengesetz)	150 bis 180	750 bis 30% der normalen Ansätze für mietrechtliche Verfahren betr. Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz oder Erstreckung des Mietverhältnisses	Ein- bis Anderthalbfaches der Ansätze für die erste Instanz
über 1'000 bis 3'000		180 bis 375		
über 3'000 bis 5'000		375 bis 600		
über 5'000 bis 8'000		600 bis 750		
über 8'000 bis 20'000		750 bis 1'500		
über 20'000 bis 30'000		1'500 bis 3'000		
über 30'000 bis 100'000		3'000 bis 5'400		
über 100'000 bis 200'000		5'400 bis 8'800		
über 200'000 bis 500'000		8'800 bis 17'000		
über 500'000 bis 1'000'000		17'000 bis 22'000		
über 1'000'000 bis 5'000'000		22'000 bis 50'000		
über 5'000'000		1% bis 3% mind. 50'000		

Im Kündigungsschutzverfahren beispielsweise entspricht der Streitwert nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts in der Regel dem 40fachen des monatlichen Bruttomietzinses. So werden schnell hohe Streitwerte erreicht (bei einem Bruttomietzins von 1'400 Franken ein Streitwert von 56'000 Franken, was einer Gebühr von 3'000 bis 5'400 Franken entspricht). § 2 Abs. 4 der Gerichtsgebührenverordnung mildert dies im Interesse des Mieters ab.

Wenn die Parteien auf einen schriftlich begründeten Entscheid verzichten, wird die Gerichtsgebühr in der Praxis bereits heute zusätzlich um rund einen Dritt reduziert. Ebenfalls reduziert sich die Gerichtsgebühr, wenn die Parteien einem vom Gericht unterbreiteten Vergleichsvorschlag zustimmen. Dies ist bei einem Grossteil der mietrechtlichen Verfahren vor Zivilgericht der Fall.

Eine Zusammenstellung des Zivilgerichts zeigt, dass in der Mehrheit der mietrechtlichen Gerichtsfälle in den Jahren 2013 bis 2016 Gerichtsgebühren zwischen 250 und 750 Franken auferlegt wurden. Eine Auswertung des Appellationsgerichts für die Jahre 2015 und 2016 zeigt, dass bei 21 von insgesamt 31 mietrechtlichen Streitigkeiten vor dem Appellationsgericht die Gerichtsgebühr bis zu 1'000 Franken betrug. In sieben Fällen betrug die Gerichtsgebühr zwischen 1'100 und 1'500 Franken und nur in je einem Fall 2'400 Franken, 8'000 Franken sowie 22'000 Franken.

5.2.3 Parteientschädigung bei mietrechtlichen Verfahren im Kanton Basel-Stadt

Nebst den Gerichtskosten fallen auch Anwaltskosten an. Diejenige Partei, die im Prozess unterliegt, trägt neben den Gerichtskosten auch die Anwaltskosten der obsiegenden Partei (Parteientschädigung). Eine Parteientschädigung wird nur zugesprochen, wenn eine Partei, die anwaltlich vertreten ist, vollständig oder zumindest zu einem grösseren Teil obsiegt.

Anwaltliche Vertretung der Parteien vor Zivilgericht

	2013	2014	2015	2016
Nur die Mieterschaft anwaltlich vertreten	21	9	17	12
Nur die Vermieterschaft anwaltlich vertreten	17	21	19	12
Beide Parteien anwaltlich vertreten	71	54	52	49
Keine Partei anwaltlich vertreten	16	23	24	17
Total Verfahren	125	107	112	90
Total abgeschlossene Verfahren	125	107	107	81
Total abgeschlossene Verfahren mit Parteientschädigung	43	49	39	20

Nach Erfahrung des Zivilgerichtes wirkt sich die anwaltliche Vertretung nicht negativ auf die Vergleichsbereitschaft aus. Im Vergleichsfall wird nicht nur die Gerichtsgebühr auf eine Abschreibungsgebühr reduziert, sondern trägt in der Regel jede Partei die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung selbst (sogenanntes „Wettschlagen“ der Parteikosten). Die Parteikosten werden nicht selten auch im Falle eines Urteils wettgeschlagen, wenn keine Partei vollständig obsiegt bzw. der Klage nur teilweise entsprochen wird.

In den Verfahren mit Parteientschädigung vor Zivilgericht fällt die Parteientschädigung für die unterliegende Partei in der Regel höher aus als die Gerichtsgebühr. So betrug in der Mehrheit der betroffenen Fälle die Parteientschädigung zwischen 500 und 3'000 Franken, in seltenen Fällen über 4'000 Franken. Darüber hinaus muss die unterliegende Partei gegebenenfalls das Honorar des eigenen Anwalts übernehmen, sofern ihr nicht die unentgeltliche Rechtspflege (siehe Kapitel 5.3) bewilligt worden ist oder sie eine Rechtsschutzversicherung beanspruchen kann.

Vor Appellationsgericht ist der Unterschied zwischen Parteientschädigung und Gerichtsgebühr geringer als vor Zivilgericht (aufgrund des Drittelsabzugs bei der Parteientschädigung gemäss § 12 der Honorarordnung und des Gerichtsgebührenzuschlags von bis zu 50% gemäss § 11 Gerichtsgebührenverordnung). Die vom Appellationsgericht zugesprochenen Parteientschädigungen betrugen in den Jahren 2015 und 2016 mehrheitlich unter 1'000 Franken. In 8 Fällen zwischen 2'000 und 4'000 Franken und in einem Fall 20'000 Franken.

5.2.4 Kostenvorschuss und Kostenverteilung

Gemäss Art. 98 ZPO kann das Gericht von der klagenden Partei die Leistung eines Kostenvorschusses bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, die dem Gericht einigen Ermessensspielraum belässt.

Die Kostenverteilung wiederum erfolgt nach den allgemeinen Grundsätzen des Zivilprozesses. So werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Wenn keine Partei vollständig obsiegt, werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Mietrechtliche Spezialvorschriften existieren in diesem Bereich nicht.

5.3 Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege

Der Zivilprozess ist ein vom Gericht geleitetes Verfahren zur Geltendmachung und Durchsetzung privater Rechte. Der moderne Staat ist zur Rechtsprechung verpflichtet. Jede Person hat einen Anspruch darauf, dass der Staat als Träger der Justizhoheit einen umfassenden Rechtsschutz auch im Bereich des Privatrechts ermöglicht. Auch bedürftige Personen dürfen nicht aufgrund fehlender finanzieller Mittel von der Rechtspflege ausgeschlossen werden. Entsprechend sieht Art. 117 ZPO vor, dass bedürftige Personen in den Genuss der unentgeltlichen Rechtspflege

kommen, sofern ihr Begehr nicht von vornherein aussichtslos ist. Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst die Befreiung von Vorschuss- und Sicherheitsleistungen, die Befreiung von den Gerichtskosten sowie die Bestellung einer anwaltlichen Vertretung. Allerdings befreit die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege eine Partei nicht von der allfälligen Bezahlung einer Parteientschädigung an die Gegenpartei im Falle des prozessualen Unterliegens. Der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege besteht bereits für das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietangelegenheiten (Art. 113 Abs. 1 ZPO, mit dem Fokus auf die unentgeltliche Verbeiständigung).

5.4 Kostentragungspflicht bei mutwilliger Prozessführung

Bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können die Gerichtskosten auch in den unentgeltlichen Verfahren einer Partei auferlegt werden (Art. 115 ZPO). Es ist davon auszugehen, dass Art. 115 ZPO nicht nur für die gemäss Bundesrecht kostenbefreiten Verfahren nach Art. 113 und 114 ZPO gilt, sondern auch für diejenigen Verfahren, die vom kantonalen Recht nach Art. 116 Abs. 1 ZPO zusätzlich als unentgeltlich erklärt werden (Zotsang in ZStV 2015 S. 39). Gemäss dem Wortlaut von Art. 115 ZPO können der mut- oder böswillig prozessführenden Partei in unentgeltlichen Verfahren jedoch nur die „Gerichtskosten“ auferlegt werden. Ob damit bei mut- oder böswilliger Prozessführung nur die explizit erwähnten Gerichtskosten auferlegt werden können, oder ob es sich um ein gesetzgeberisches Versehen handelt und auch eine Parteientschädigung auferlegt werden kann, wird auf die zukünftige Auslegung des Art. 115 ZPO durch das Bundesgericht ankommen.

6. Erwägungen des Regierungsrates

6.1 Gerichtsgebühren bei mietrechtlichen Streitigkeiten sind bereits reduziert

Bereits heute berücksichtigt die basel-städtische Gerichtsgebührenverordnung den speziellen Charakter der mietrechtlichen Streitigkeiten. § 2 Abs. 4 der Gerichtsgebührenverordnung reduziert die Gerichtsgebühren nicht zuletzt im Interesse der Mieterschaft. So beträgt die erinstanzliche Gerichtsgebühr für mietrechtliche Verfahren im Zusammenhang mit dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, dem Kündigungsschutz oder der Erstreckung des Mietverhältnisses bereits heute im Kanton Basel-Stadt 750 Franken bis höchstens 30% der normalen Gebühr. Die im hiesigen Kanton erhobenen Gebühren erweisen sich auch im interkantonalen Vergleich als niedrig. Zudem bemisst das Zivilgericht die Gebühren in mietrechtlichen Verfahren generell sehr zurückhaltend und moderat.

Darüber hinaus wird ein Grossteil der mietrechtlichen Verfahren vor Zivilgericht einvernehmlich beigelegt (Vergleichsfall), wodurch sich die Gerichtsgebühren zusätzlich reduzieren. Auch ein Verzicht auf einen schriftlich begründeten Entscheid hat eine Reduktion der Gerichtsgebühren zur Folge. In den letzten Jahren betragen sie in der Praxis lediglich rund 480 Franken pro Fall.

Weiter gilt auch für die mietrechtlichen Verfahren die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege. Damit wird sichergestellt, dass auch bedürftige Parteien Zugang zur Rechtspflege haben und sich anwaltlich vertreten lassen können (auch bereits für das Verfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten). Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege befreit die klagende Partei auch zwingend von der Leistung eines allfälligen Kostenvorschusses (Art. 118 Abs. 1 lit. a ZPO). Im Übrigen kann das Gericht in Ausübung seines Ermessensspielraums auch in weiteren Fällen aus Billigkeitsgründen auf die Erhebung eines Kostenvorschusses verzichten und damit die individuelle Leistungsfähigkeit einer Partei berücksichtigen.

6.2 Abwertung der Verfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und Zunahme der gerichtlichen Verfahren

Nach Auskunft der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten werden im Kanton Basel-Stadt jährlich zwischen 1'000 und 1'500 Streitfälle von der Schlichtungsstelle erledigt, ohne dass diese Fälle vor Zivilgericht (und damit auch nicht vor Appellationsgericht) weiter gezogen werden. Werden im Gerichtsverfahren – wie von der Initiative vorgeschlagen – nur geringe Gerichtsgebühren in der Höhe von 200 bis maximal 500 Franken und keine Parteientschädigungen auferlegt, sinkt die Schwelle für die Einleitung eines Gerichtsverfahrens. Gebühren von maximal 500 Franken dürften zur Folge haben, dass die Parteien einen von der Schlichtungsstelle vorgeschlagenen Vergleich leichtfertiger ausschlagen und versuchen, in einem stark kostenreduzierten Verfahren zu einem für sie günstigeren Ergebnis zu gelangen. Damit wird die Schlichtungsstelle in ihrer Bedeutung abgewertet und das bewährte Instrument, mittels einer paritätisch zusammengesetzten Kommission eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen, geschwächt. Die paritätische Zusammensetzung garantiert, dass Anliegen der Mieterschaft und der Vermieterschaft im Schlichtungsverfahren gleichermaßen Eingang finden und den Parteien Vergleichsvorschläge unterbreitet werden, die beide Interessen ausreichend berücksichtigen.

Die Bereitschaft, einen Vergleichsvorschlag anzunehmen, dürfte sowohl auf Seiten der Eigentümerschaft wie auch auf Seiten der Mieterschaft schwinden. Das äusserst tiefe Kostenrisiko könnte die Parteien dazu bewegen, sowohl Fälle mit grossem Streitwert wie auch solche, bei denen es um Bagatellen geht, an das Zivilgericht und anschliessend an das Appellationsgericht weiterzu ziehen. Bei Annahme der Initiative müsste daher damit gerechnet werden, dass die Erledigungsquote in den vor der Schlichtungsstelle geführten Verfahren abnimmt und die Anzahl der gerichtlichen Verfahren zunimmt.

Im Übrigen wurde in der Debatte rund um die im Jahr 2012 eingereichte Volksinitiative „Gebührenfreies und faires Mietverfahren für alle!“ - welche eine Streichung der Gerichtsgebühren, nicht aber der Parteientschädigung verlangte - von den Befürwortern darauf hingewiesen, dass durch die Parteientschädigung eine Partei weiterhin nicht ohne Grund den gerichtlichen Weg beschritten würde. Die Gefahr einer „Prozessflut“ schien damals gebannt. Die jetzt vorliegende Initiative hingegen verlangt u.a. genau die Streichung der Parteientschädigung. Die Hürde der Parteientschädigung würde bei einer Annahme der vorliegenden Initiative fallen.

6.3 Verlängerung der Verfahrensdauer bei mietrechtlichen Streitigkeiten

Die Möglichkeit, mit der jeweiligen Gegenpartei eine kostengünstige gerichtliche Auseinandersetzung zu führen, würde – wie oben unter Kapitel 6.2 ausgeführt – zum einen wohl die Zahl der Bagatelfälle vermehren, die gerichtlich beurteilt werden müssen, und zum anderen die Verfahrensdauer erheblich verlängern. Der Umstand, dass selbst bei Unterliegen im gerichtlichen Verfahren keine Parteientschädigung an die Gegenpartei zu leisten ist, dürfte dazu führen, dass Verfahren vor der Schlichtungsstelle vermehrt vor dem Zivilgericht und schliesslich vor dem Appellationsgericht weitergeführt werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist es durchaus sinnvoll, dass die mit einem Gerichtsprozess verbunden Kosten nicht von vornherein in einem eng begrenzten Kostenrahmen kalkuliert werden können, sondern dass sich die klagewillige Partei auch Überlegungen zu den Prozessaussichten machen muss, bevor sie ans Zivilgericht oder ans Appellationsgericht gelangt.

6.4 Ausschluss der Parteientschädigung wäre einzigartig im Zivilprozess und nicht sinnvoll

Der Ausschluss der Parteientschädigung für mietrechtliche Verfahren wäre einzigartig im gerichtlichen Zivilprozess. Zwar sind nach der Konzeption der ZPO arbeitsrechtliche Verfahren mit einem Streitwert bis 30'000 Franken von den Gerichtskosten befreit, jedoch gilt auch hier die normale Regelung der Parteientschädigungen. Für die Andersbehandlung von mietrechtlichen

Streitigkeiten gegenüber anderen Prozessen sozialsensibler Bereiche fehlt die sachliche Legitimation.

Zudem hat die Initiative nur jene Verfahren zum Gegenstand, die ihren Ursprung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb nur diese Verfahren kostenrechtlich privilegiert werden sollen, in allen anderen mietrechtlichen Verfahren ohne vorgängige Schlichtungsverfahren² vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten aber weiterhin Gebühren und Parteientschädigungen gesprochen werden.

Auch sonst erscheint der Ausschluss der Parteientschädigung nicht sinnvoll. Die Aufhebung des Anspruchs auf eine Parteientschädigung kann je nach Konstellation sowohl für die Mieterschaft als auch die Vermieterschaft heikle Folgen haben. Es erscheint fraglich, ob es richtig ist, dass jene Partei, welche zur Durchsetzung ihres Anspruchs auf anwaltliche Hilfe angewiesen ist, die Vertretungskosten selbst bei vollständigem Obsiegen mit eigenen Mitteln zu finanzieren hat. Möglicherweise werden Parteien davon abgehalten, sich im Gerichtsverfahren anwaltlich vertreten zu lassen, wenn sie bei jedem Ausgang des Verfahrens ihre Anwaltskosten selbst tragen müssen. Dies kann sich dann zum Nachteil auswirken, wenn dadurch die „gleichlangen Spiesse“ nicht mehr gewahrt werden.

6.5 Unklare Vereinbarkeit von Absatz 3 der Initiative mit Bundesrecht (Art. 115 ZPO)

Gemäss Absatz 3 des Initiativtextes sollen bei mutwilliger Prozessführung die „Verfahrenskosten“ ganz oder teilweise einer Partei auferlegt werden. Wie bereits erwähnt, wird davon ausgegangen, dass mit Verfahrenskosten sowohl Gerichtsgebühren als auch Parteientschädigungen gemeint sind (vgl. Kapitel 3). Die Bestimmung von Abs. 3 dient als Korrektur des in Abs. 1 festgelegten Grundsatzes, dass keine Parteientschädigungen ausgerichtet werden. Da der Ausschluss der Parteientschädigung gemäss Abs. 1 wie oben erwähnt abzulehnen ist, ist auch die Bestimmung des Abs. 3 nicht notwendig.

Ausserdem ist zu beachten, dass wie in Kapitel 5.4 dargelegt, die Folgen der mutwilligen Prozessführung in unentgeltlichen Verfahren bereits bundesrechtlich in Art. 115 ZPO geregelt sind. Es ist unklar, ob die Regelung des Abs. 3 mit Art. 115 ZPO vereinbar ist. Denn gemäss dem Wortlaut von Art. 115 ZPO können der mut- oder böswillig prozessführenden Partei in unentgeltlichen Verfahren nur die „Gerichtskosten“ auferlegt werden, Abs. 3 betrifft jedoch die Verfahrenskosten und somit sowohl Gerichtsgebühren als auch Parteientschädigungen. Bei Annahme der Initiative besteht somit die Gefahr, dass mit Abs. 3 eine bundesrechtswidrige Regelung in die kantonale Gesetzgebung aufgenommen wird.

6.6 Fazit

Der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass die heutige kantonale Regelung sozialpolitisch adäquat ist und die vorgeschlagenen Änderungen weder notwendig noch überwiegend vorteilhaft sind. Bereits heute berücksichtigt die basel-städtische Gerichtsgebührenverordnung den speziellen Charakter der mietrechtlichen Streitigkeiten, indem für einen Grossteil dieser Streitigkeiten die Kosten der Verfahren vor Gericht um 70% reduziert werden.

Die von der Initiative „Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)“ vorgeschlagenen Änderungen sind weder notwendig noch überwiegend vorteilhaft. Nach Auffassung des Regierungsrates würde damit ein falsches Signal gesetzt, indem die Schwelle für das Einleiten eines Gerichtsverfahrens gesenkt wird. Dies wertet die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten ab und verlängert die Verfahren bei mietrechtlichen Streitigkeiten. Für den Regie-

² Ausweisungsverfahren und weitere Streitigkeiten, welche die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO erfüllen. Diesen geht kein Schlichtungsverfahren vor der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten voraus, weshalb diese auch nicht von der Initiative betroffen sind.

rungsrat besteht auch keine Veranlassung, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber zu stellen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Bei Annahme der Initiative „Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)“ würden sich die Gebühreneinnahmen pro Fall reduzieren. Sie betragen im Durchschnitt von 2013 bis 2016 rund 480 Franken pro Fall vor Zivilgericht und grob geschätzt 1'500 Franken pro Fall vor Appellationsgericht³. Nimmt man den Durchschnitt der bei Annahme der Initiative neu geltenden 200 bis 500 Franken pro Fall, also 350 Franken, so hätte dies bei jährlich gleichbleibender Anzahl mietrechtlicher Verfahren (rund 100 Fälle pro Jahr am Zivilgericht und rund 15 Fälle pro Jahr am Appellationsgericht)⁴ Gebührenmindereinnahmen in der Höhe von rund 30'000 Franken pro Jahr zur Folge. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass durch eine Annahme der Initiative die Anzahl der gerichtlichen Verfahren in Mietangelegenheiten zunehmen würde. Somit könnten die Mindereinnahmen möglicherweise durch höhere Fallzahlen kompensiert oder teilweise kompensiert werden. Allerdings würden auf der anderen Seite zusätzliche Personalaufwendungen anfallen, welche sich stärker auswirken und insgesamt Mehrkosten zu Lasten des Staates zur Folge hätten. Die Annahme der Initiative würde daher einen finanziellen Mehraufwand für den Kanton bedeuten, dessen Höhe sich allerdings nicht fundiert abschätzen lässt.

Die Gerichtsgebühren in mietrechtlichen Streitigkeiten dürften die Kosten bereits heute in der Regel bei Weitem nicht decken. Die Annahme der Initiative würde den Kostendeckungsgrad bei mietrechtlichen Streitigkeiten weiter verschlechtern. Die Kantonsfinanzen würden umso stärker belastet, je mehr die Anzahl mietrechtlicher Verfahren vor Gericht zunehmen würde.

8. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

Der Vortest zur Klärung der Betroffenheit von Unternehmen hat ergeben, dass eine solche Betroffenheit vorliegt und damit eine Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) durchzuführen ist (Teil B, Zusammenfassung nachfolgend).

8.1 Regulierungsfolgenabschätzung

Sollte die Volksinitiative – entgegen der Empfehlung des Regierungsrates – angenommen werden, so wären einerseits auf der Vermieterseite u.a. Unternehmen der Immobilienbranche und andererseits auf der Mieterseite Unternehmen als Mieter von Geschäftsflächen betroffen. Die Zahl der Gerichtsfälle betreffend Mietstreitigkeiten dürfte zunehmen. Dies hätte für die betroffenen Unternehmen Mehraufwand und Mehrkosten (anwaltliche Vertretung) zur Folge.

³ Eigene Berechnung aufgrund einer Aufstellung des Zivilgerichts Basel-Stadt über die Anzahl Prozesse und Höhe der Gebühren in den Jahren 2013 bis 2016 und einer Aufstellung des Appellationsgerichts Basel-Stadt über die Anzahl Prozesse und Höhe der Gebühren in einer Bandbreite in den Jahren 2015 und 2016.

⁴ Zur Basis dieser Angaben vgl. Fussnote 3.

9. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

E. Ackermann

B. Schüpbach-Guggenbühl

Elisabeth Ackermann
Präsidentin

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Grossratsbeschluss

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.1582.02 vom 5. Juli 2017 und in den Bericht der [Kommission eingeben] Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

Die von 3'311 im Kanton Basel-Stadt Stimmberchtigten eingereichte formulierte Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)» mit dem folgenden Wortlaut:

„Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 erhält folgenden neuen § 2a:

¹ In Verfahren vor Zivilgericht und Appellationsgericht, die ihren Ursprung bei der Staatlchen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten haben, werden keine Parteientschädigungen gesprochen.

² In solchen Verfahren betragen die Gerichtsgebühren minimal Fr. 200 und maximal Fr. 500 bei einer Nettomonatsmiete bis Fr. 2'500 bei Wohnungsmiete und bis Fr. 3'500 bei Geschäftsmiete.

³ Bei mutwilliger Prozessführung können einer Partei die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Das Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 wird um eine neue Übergangsbestimmung ergänzt:

§ 3a

Übergangsbestimmung zur Änderung vom [Abstimmungsdatum eingeben]

Für Verfahren, die zum Wirksamkeitszeitpunkt rechtshängig sind, gilt das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Gerichtsinstanz.“

ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberchtigten mit der Empfehlung auf Ablehnung und ohne Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen.

Bei Annahme der Volksinitiative durch die Stimmberchtigten tritt die entsprechende Gesetzesänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme in Kraft.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Teil B:

Fragenkatalog zur Durchführung einer Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Titel des Geschäfts: Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz am Gericht (JA zu bezahlbaren Mietgerichtsverfahren)»

P-Nr.: P161582

Erlassform: Gesetz Verordnung

Federführendes Departement: PD BVD ED FD GD JSD WSU

I. Notwendigkeit staatlichen Handelns

1. Warum ist die staatliche Intervention gerechtfertigt? Welche Gründe sprechen für oder gegen staatliches Handeln?

- Nachvollzug von Bundesrecht: (*Hier bitte genauere Angaben einfügen*)
- Nachvollzug von kantonalem Verfassungsrecht: (*Hier bitte genauere Angaben einfügen*)
- Verordnung zu einem bereits verabschiedeten Gesetz: (*Hier bitte genauere Angaben einfügen*)
- Weitere Gründe: *Umsetzung Volksbegehren*

2. Inwiefern können die Volkswirtschaft oder die Gesellschaft vom Vorhaben profitieren?

Die Gesellschaft könnte vom Vorhaben profitieren, indem der Gang vor Gericht bei mietrechtlichen Streitigkeiten mit geringeren Kostenrisiken verbunden wäre, was vor allem einkommensschwachen Personen zu Gute kommen könnte. Generell dürfte die Anzahl mietgerichtlicher Verfahren zunehmen, was jedoch gesellschaftlich eher negativ zu Buche schlägt, da dies im volkswirtschaftlichen Sinne keine produktive Zeit darstellt. Zudem müsste jene Partei, welche zur Durchsetzung ihres Anspruchs auf anwaltliche Hilfe angewiesen ist, diese Kosten selbst bei Obsiegen selber tragen.

II. Auswirkungen auf einzelne gesellschaftliche Gruppen

3. Hauptsächlich Betroffene des Vorhabens: Unternehmen Arbeitnehmende Andere (bitte präzisieren): *private Vermieter, Mieter*

4. Löst das Vorhaben bei Unternehmen (Mehr-)Belastungen aus? Ja Nein

Falls ja, welcher Art?

- Finanziell: Kosten für vermehrte anwaltliche Vertretung aufgrund der Zunahme von Gerichtsfällen.
- Administrativ: Höherer Zeitaufwand aufgrund der Zunahme von Gerichtsfällen.
- Weitere: (Hier bitte genauere Angaben einfügen)

5. Können baselstädtische Unternehmen durch das Vorhaben Vor- oder Nachteile gegenüber Konkurrenten an anderen Standorten entstehen? Hat das Vorhaben z.B. negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie Forschung und Entwicklung?

Vorteile: Ja Nein
Nachteile: Ja Nein

Worin bestehen die Vor- resp. Nachteile? *Mietgerichtliche Auseinandersetzungen dürften zunehmen. Dadurch entstehen für betroffene Unternehmen zwar Zusatzkosten und -aufwände, jedoch ist nicht der Sitz der Unternehmen entscheidend, sondern der Standort der Immobilien im Eigentum der Unternehmen.*

6. Reichweite der Betroffenheit: (Mehrfachnennung möglich)

- Alle Unternehmen
- Überwiegend grosse Unternehmen
- Überwiegend kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
- Branchenübergreifend
- Nur eine Branche

Nähere Ausführungen zur Reichweite der Betroffenheit: *Immobilienunternehmen und private Besitzer von Liegenschaften, die in der Vermietung tätig sind, müssten mit mehr gerichtlichen Auseinandersetzungen rechnen. Zudem sind Unternehmen als Mieter von Gewerbe- und Geschäftsflächen (vorwiegend kleinere und mittlere Unternehmen) im Falle von mietrechtlichen Auseinandersetzungen davon betroffen.*

7. Können durch das Vorhaben Arbeitsplätze gefährdet werden? Ja Nein

Falls ja, in welchem Ausmass? (Hier bitte genauere Angaben einfügen)

8. Kann das Vorhaben zum Erhalt oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Kanton Basel-Stadt beitragen?

Erhalt: Ja Nein
Schaffung: Ja Nein

Anmerkung: [Hier Text einfügen]

III. Zweckmässigkeit und Effizienz im Vollzug

9. Inwiefern wird das Vorhaben benutzerfreundlich umgesetzt? (Leichte Verständlichkeit, Vermeidung von Doppelprüfungen, Koordination mit anderen Verfahren, E-Government, frühzeitige Information der Betroffenen, ausreichende Vorlaufzeit bis zur Umsetzung etc.)

Die Fälle müssen zuerst von der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten behandelt werden. Diese informiert die Parteien bei Nichteinigung über die Möglichkeit des Weiterzugs an die Gerichte und die damit verbundenen Kostenfolgen.

IV. Alternative Regelungen

10. Gäbe es für die Durchsetzung des Vorhabens alternativen Regelungen? (anstatt eines Gesetzes oder einer Verordnung)

(Diese Frage entfällt bei Nachvollzug von Bundesrecht oder kantonalem Verfassungsrecht)

Ja Nein

Welche Optionen wurden geprüft? Weshalb haben diese keine Anwendung gefunden?

Es handelt sich um eine formulierte Volksinitiative. Diese müsste - unter Vorbehalt der rechtlichen Zulässigkeit - bei einer Annahme durch das Stimmvolk so umgesetzt werden.

Die Regulierungsfolgenabschätzung (Teil B) ist, sofern eine Betroffenheit der Wirtschaft vorliegt, obligatorischer Bestandteil des Berichtes an den Regierungsrat bzw. des Ratschlags an den Grossen Rat. Zudem fasst ein separater Abschnitt im Bericht bzw. Ratschlag („Regulierungsfolgenabschätzung“) das Ergebnis der RFA kurz zusammen.

Empfehlung.

Um Auswirkungen eines Erlasses auf die baselstädtische Wirtschaft besser beurteilen zu können, empfiehlt der Regierungsrat – wo sinnvoll – die Konsultation Externer Sachverständiger. Zudem kann im Zusammenhang mit der Beurteilung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen das Amt für Wirtschaft und Arbeit konsultiert werden.