



An den Grossen Rat

20.5485.04

JSD/P205485

Basel, 11. Februar 2026

Regierungsratsbeschluss vom 10. Februar 2026

Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht»; Zwischenbericht

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 10. Februar 2021 die nachstehende Motion Andreas Zappalà und Konsorten dem Regierungsrat überwiesen.

Mit Stellungnahme vom 5. Mai 2021 (20.5485.02) hat der Regierungsrat die Motion als rechtlich zulässig erklärt und eine Überweisung als Anzug beantragt.

Anlässlich seiner Sitzung vom 9. Juni 2021 hat der Grosse Rat dem Regierungsrat die Motion zur Ausarbeitung einer Vorlage überwiesen. Der Regierungsrat hat mit Zwischenbericht vom 11. Juni 2025 die Erstreckung der Frist zur Erfüllung beantragt, dem hat der Grosse Rat mit Beschluss vom 24. September 2025 stattgegeben.

«Gemäss Art. 68 der Zivilprozessordnung sind zur berufsmässigen Vertretung an Schweizer Gerichten Anwältinnen und Anwälte zugelassen, die nach dem Anwaltsgesetz vom 23. Juni 2000 berechtigt sind, Parteien vor schweizerischen Gerichten zu vertreten. In Litera b und d verweist die Zivilprozessordnung auf das kantonale Recht. So kann dieses unter anderem vorsehen, dass vor der Schlichtungsbehörde patentierte Sachwalterinnen und Sachwalter sowie Rechtsagentinnen und Rechtsagenten in Vertretung der Parteien auftreten können. Ebenso kann das kantonale Recht es zulassen, dass vor Miet- und Arbeitsgerichten beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter auftreten können. Zu einer Schlichtungsverhandlung müssen die Parteien gemäss Art. 204 ZPO persönlich erscheinen, sofern sie nicht ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz haben. Vom persönlichen Erscheinen befreit ist auch eine Partei, die wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist oder als vermietende Partei die Liegenschaftsverwaltung delegiert. Bei persönlicher Teilnahme an der Verhandlung kann sich eine Partei von einer Rechtsbeiständin, einem Rechtsbeistand oder einer Vertrauensperson begleiten lassen.

Von dieser Begleitmöglichkeit machen viele Vermietende ohne Liegenschaftsverwaltung und Mietende Gebrauch, indem sie sich durch eine Vertreterin oder einen Vertreter ihrer Interessenorganisation begleiten lassen. Schwierig wird die Situation, wenn eine persönliche Teilnahme nicht möglich ist und kein gesetzlicher Dispensationsgrund vorliegt. Die Vertrauensperson seiner Interessenorganisation kann nicht delegiert werden, da das kantonale Recht es nicht vorsieht. Vor Inkrafttreten der eidgenössischen Zivilprozessordnung war es in Basel gang und gäbe, dass sich die Parteien durch ihre Interessenorganisationen nicht nur begleiten, sondern auch vertreten lassen konnten. Die heutige Unmöglichkeit liegt in erster Linie aber nicht an der Zivilprozessordnung selbst, welche eine Vertretung zulassen würde, sondern an der kantonalen Gesetzgebung, welche eine Schlichtungsbehörde als Gericht bezeichnet, sofern diese richterliche Aufgabe übernimmt, welche die berufsmässige Vertretung

an den Gerichten den im Anwaltsregister eingetragenen Anwältinnen und Anwälten vorbehalten und welche keine der oben zitierten Möglichkeiten vorsieht. Diese aktuelle Situation ist stossend, da Mietende und Vermietende ihre Streitigkeit in vielen Fällen nicht über kostspielige Anwältinnen und Anwälte regeln möchten, sondern sich am liebsten durch eine Vertrauensperson ihrer Interessenorganisation vertreten lassen möchten.

Aus diesem Grund bitten die Motionäre den Regierungsrat, die gesetzlichen Grundlagen so anzupassen, dass eine berufsmässige Vertretung der Mietenden und Vermietenden vor der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten durch ihre Mieter- und Vermieterorganisation resp. einer von ihnen angestellten Person möglich ist. Dass die Vertretungsmöglichkeit auf die Mietgerichte ausgeweitet werden soll, erachten die Motionäre als wünschenswert, überlassen die Beurteilung hingegen dem Regierungsrat.

Andreas Zappalà, Beat Leuthardt, Jeremy Stephenson, Balz Herter, Luca Urgese, Michelle Lachenmeier, Ursula Metzger, René Brigger, Pascal Messerli, Edibe Gölge

Wir berichten zu dieser Motion wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat mit dem ersten Zwischenbericht vom 11. Juni 2025 den Zusammenhang mit den weiteren Motionen Patrizia Bernasconi und Consorten betreffend «Vertretung in Mietstreitigkeiten» (24.5209) und Beda Baumgartner und Consorten betreffend «Vertretung in Arbeitsstreitigkeiten» (24.5208) erläutert und die daraus folgende fristmässige gemeinsame Bearbeitung beantragt. Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 24. September 2025 die Frist zur Bearbeitung der vorliegenden Motion bis zum 12. Februar 2026 erstreckt, womit nun alle drei genannten Motionen dieselbe Frist zur Bearbeitung aufweisen.

2. Stand der Umsetzung

Wie im Zwischenbericht vom 11. Juni 2025 erläutert, war der Ausgangspunkt zur weiteren Bearbeitung die bereits früher eingeholten Stellungnahmen der Gerichte und der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Es haben im Jahr 2025 Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des Appellations-, des Zivil- sowie des Arbeitsgerichts stattgefunden, in denen auch die frühere Praxis und Erfahrungen der Gerichte mit Verbandsvertretungen thematisiert wurden. Die Konsultation der Gerichte war insbesondere unter dem Gesichtspunkt notwendig, dass mit der Erfüllung der Motion Baumgartner (24.5208) auch die Vertretung vor Arbeitsgericht Inhalt der zu erarbeitenden Regelungen ist und in diesem Punkt bereits eine frühere Praxis des Zivilgerichts besteht. Zudem hat das Bundesgericht in einer neueren Entscheidung, welcher erst nach Abfassung des ersten Zwischenberichts ergangen ist, eine grundlegende neue Bewertung der Behandlung von Vertreterinnen und Vertretern, die als qualifiziert gemäss Art. 68. Abs. 2 lit. d. ZPO gelten, vorgenommen. Das Bundesgericht hat in Urteil Nr. 4A_482/2024 vom 12. August 2025 festgehalten, dass Personen, die nach kantonalem Recht als qualifiziert zur berufsmässigen Vertretung gemäss Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO gelten, Anwältinnen und Anwälten gleichzustellen sind. Dies bedeutet insbesondere, dass die gerichtliche Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO zur Klärung von unter anderem widersprüchlichen und unklaren Vorbringen lediglich restriktiv zu Anwendung kommt. Dies im Gegensatz zur Anwendung gegenüber unvertretenen Laien, wo die richterliche Fragepflicht grundsätzlich ausgedehnt zur Anwendung kommt. Dies gilt gemäss dem genannten Bundesgerichtsentscheid auch für die sog. «soziale Untersuchungsmaxime» gemäss Art. 247 Abs. 2 ZPO. Diese hat den Schutz der schwächeren Partei im Zivilprozess zum Zweck, indem das Gericht durch Fragen unter anderem zur Klärung des Sachverhalts und der Erbringung von Beweisen hinwirkt. Auf diese Weise können zum Beispiel auch Tatsachen berücksichtigt werden, auf welche sich die Parteien nicht explizit berufen haben. Wird nun die «schwächere» Partei von einer Verbandsvertretung vertreten, hat das Gericht die Partei so zu behandeln, wie eine anwaltlich vertretene Partei, und die richterliche Fragetätigkeit ist, wie oben erwähnt, grundsätzlich restriktiv zu handhaben. Damit kann eine nicht genügend qualifizierte Vertretung für die vertretene Partei zu erheblichen Nachteilen führen. Deshalb ist für die Umsetzung der Motionsforderung abzuklären, inwieweit eine Mindestqualifikation von Verbandsvertretenden für den Publikumsschutz zu verlangen ist, zumal gemäss

Bundesgericht davon ausgegangen werden muss, dass Verbandsvertretungen die erforderlichen Fachkenntnisse mitbringen und fähig sind, die Parteien effektiv zu vertreten. Bei der Legiferierung ist darauf zu achten, dass die neu zur Vertretung zugelassenen Verbandsmitarbeitenden diesen Qualitätsanforderungen genügen und gleichzeitig möglichst einfach umsetzbare Regelungen geschaffen werden, wie es die Motionen fordern. Der Gesetzesentwurf soll in der zweiten Jahreshälfte 2026 in eine öffentliche Vernehmlassung gehen, damit sich alle potenziell betroffenen Personen, Institutionen wie auch die Verbände zu den vorgesehenen Regelungen äussern können.

Die Motion brachte in der Begründung unter anderem vor, dass Streitigkeiten kostengünstiger mit Vertrauenspersonen der Interessenorganisationen erledigt werden können. Das neue wegweisende Urteil des Bundesgerichts muss jedoch berücksichtigt werden, damit ein genügender Publikumsschutz gewährleistet werden kann, was auch im Interesse der Verbände liegt. Dies führt zu weiteren Abklärungen für den Gesetzesentwurf inklusive Vernehmlassung und macht eine Fristerstreckung notwendig.

3. Antrag

Aufgrund der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Frage einer notwendigen Qualifikation von Verbandsvertretenden zur berufsmässigen Vertretung vertieft zu prüfen. Es soll eine Regelung gefunden werden, mit der die Motionen Patrizia Bernasconi und Konsorten betreffend «Vertretung in Mietstreitigkeiten» (24.5209) und Beda Baumgartner und Konsorten betreffend «Vertretung in Arbeitsstreitigkeiten» (24.5208) umgesetzt und zugleich einen ausreichenden Publikumsschutz gewährleistet werden kann. Eine öffentliche Vernehmlassung ist geplant, damit sich alle potenziell Betroffenen, insbesondere die Verbände, Mietende und Arbeitnehmende, vorgängig einbringen können. Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat zur Erfüllung der Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht» gemäss § 43 Abs. 2 GO deshalb eine Fristerstreckung bis zum 12. März 2027.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin