



An den Grossen Rat

24.5209.03

JSD/P245209

Basel, 11. Februar 2026

Regierungsratsbeschluss vom 10. Februar 2026

## **Motion Patrizia Bernasconi und Konsorten betreffend «Vertretung in Mietstreitigkeiten»; Zwischenbericht**

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 18. September 2024 die nachstehende Motion Patrizia Bernasconi und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

Mit Stellungnahme vom 11. Dezember 2024 (24.5209.02) hat der Regierungsrat festgehalten, dass die Motion bei der zwingend wörtlichen Umsetzung der in der Motion geforderten kantonalen Regelung in einem gerichtlichen Normenkontrollverfahren ein erhebliches Risiko bestehe, dass sie als bundesrechtswidrig eingestuft würde und eine Überweisung als Anzug beantragt.

Anlässlich seiner Sitzung vom 12. Februar 2025 hat der Grosse Rat dem Regierungsrat die Motion zur Ausarbeitung einer Vorlage innert eines Jahres überwiesen.

«Seit dem Inkrafttreten der Zivilprozessordnungen ist in zivilrechtlichen Streitigkeiten die berufsmässige Vertretung vor den Gerichten den im Anwaltsregister eingetragenen Anwältinnen und Anwälten vorbehalten. Der Kanton besitzt jedoch gemäss Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO die Kompetenz, in Mietstreitigkeiten beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreterinnen zur berufsmässigen Vertretung zuzulassen. Zur Zeit der Geltung der Zivilprozessordnung des Kantons Basel (ZPO BS) die Vertretung von Parteien durch die Interessensorganisationen wie Basler Mieterverband oder Vermieterorganisationen langjährige Praxis. Diese Praxis wurde auch nach Inkrafttreten der schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) per 1.1.2011 fortgesetzt, ohne dass dafür im Kanton ein Ersatz für den weggefallenen § 216 Abs. 2 aZPO geschaffen wurde. Diese langjährige Praxis hat die Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten im Sommer 2023 geändert. Den Mitarbeitenden des Basler Mieterverbands wurde völlig überraschend und ohne Einwände der Gegenparteien in den jeweiligen Verfahren beschieden, sie übten die Vertretungen berufsmässig aus und könnten mangels gesetzlicher Grundlage nicht mehr die Mitglieder vertreten. Seit 1. Mai 2023 muss jetzt in jeder mietrechtlichen Streitigkeit die Vertretung im Schlichtungsverfahren durch eine Anwältin oder Anwaltin erfolgen. Dies gilt sowohl für die Vermieter- wie auch die Mieterseite. Mit der neuen Praxis sind bewährte Dienstleistungen der Verbände an ihre Mitglieder nicht mehr möglich, und sowohl für die Mieter- wie auch für die Vermieterseite besteht jetzt in jedem Einzelfall ein höheres Kostenrisiko, welches eine einvernehmliche Lösung im Schlichtungsverfahren erschwert. Viele Mietparteien und «kleine» Vermieterschaften wollen ihre Streitigkeiten nicht über kostspielige Anwältinnen oder Anwälte regeln, sondern sich am liebsten durch eine Vertrauensperson ihrer Interessensorganisationen vertreten lassen. Bei der Behandlung der Motion Zappalà und Konsorten (20.5485.02) war im Grossen Rat und im Regierungsrat unbestritten, dass die Vertretung durch die Interessensorganisationen auch weiterhin möglich sein soll. Mit der unten formulierten Ergänzung schöpft der Kanton für die bestehende Mietschlichtungsstelle die ihm durch das Bundesrecht eingeräumte Kompetenz aus und schafft die bisher noch fehlende gesetzliche Grundlage für die Weiterführung der bisherigen langjährigen Praxis, die sich bewährt hat. Die Unterzeichnenden fordern den Regierungsrat auf, dem Grossen Rat innerhalb eines halben Jahres in der einschlägigen

Gesetzgebung (Advokaturgesetz oder Einführungsgesetz ZPO) eine Gesetzesänderung mit folgendem Wortlaut vorzulegen: „In Mietstreitigkeiten vor Mietschlichtungsstelle sind auch Vertreterinnen und Vertreter im Sinne von Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO zur berufsmässigen Vertretung zugelassen.“

Patrizia Bernasconi, Andreas Zappalà, Michael Hug, Bruno Lötscher-Steiger, Luca Urgese, Pascal Pfister, Harald Friedl, Pascal Messerli, Bülent Pekerman»

Wir berichten zu dieser Motion wie folgt:

## 1. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat mit dem ersten Zwischenbericht vom 11. Juni 2025 zur Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht» (20.5485) den Zusammenhang mit der vorliegenden Motion und der Motion Beda Baumgartner und Konsorten 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 Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht» (20.5485) 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 zur Motion Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht» (20.5485) erläutert, war der Ausgangspunkt zur weiteren Bearbeitung auch der vorliegenden Motion 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 bewährte Dienstleistungen der Verbände für ihre Mitglieder im Moment nicht mehr erbracht werden könnten. Viele Mitglieder möchten die Streitigkeiten kostengünstiger mit Vertrauenspersonen ihrer Interessenorganisation erledigen. 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 Andreas Zappalà und Konsorten betreffend «berufsmässige Vertretung durch die Interessenverbände an der Schlichtungsstelle und eventuell am Mietgericht» (20.5485) und Beda Baumgartner und Konsorten betreffend «Vertretung in Arbeitsstreitigkeiten» (24.5208) umgesetzt und zugleich ein ausreichender 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 Patrizia Bernasconi und Konsorten betreffend «Vertretung in Mietstreitigkeiten» 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