KANTON AARGAU

Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Miete und Pacht)

Vom 25. Juni 1990 (Stand 1. Januar 2009)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau,

gestützt auf Art. 52 des Schlusstitels des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [1)] und Art. 274 des Obligationenrechts [2)],

beschliesst:

1. Die Schlichtungsbehörden

1.1. Organisation

§ 1 Bezirksweise Zuordnung

[1] Jeder Bezirk hat eine Schlichtungsbehörde. Sie ist administrativ dem Bezirksamt angegliedert.

§ 2 Zusammensetzung

[1] Der Schlichtungsbehörde gehören je 3 bis 5 Vertreter der Vermieter und der Mieter an.

[2] Als Vorsitzender amtet der Bezirksamtmann, seine Stellvertreterin bzw. sein Stellvertreter oder eine andere bzw. ein anderer vom Departement Volkswirtschaft und Inneres für die Ausübung dieser Funktion gewählte Mitarbeiterin bzw. gewählter Mitarbeiter des Bezirksamtes. [3)]

[3] Die Schlichtungsbehörde übt ihre Tätigkeit unter Vorbehalt von Art. 274a Abs. 1 lit. a und d des Obligationenrechts in paritätischer Dreierbesetzung aus.

---

1) SR 210
2) SR 220
3) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 358).

[4] Ein Mitarbeiter des Bezirksamtes führt das Verhandlungsprotokoll.

§ 3 Geschäftsführung

[1] Der Bezirksamtmann ist verantwortlich für die Geschäftskontrolle und für die beförderliche Erledigung der Geschäfte.

1.2. Bestellung

§ 4 Wahl

[1] Das Departement Volkswirtschaft und Inneres wählt die Vertretungen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter auf Vorschlag des Bezirksamtmannes für die Dauer von 4 Jahren. [1)]

[2] Der Bezirksamtmann holt Wahlvorschläge der Vermieter- und Mieterorganisationen ein.

§ 5 Wählbarkeit

[1] Als Vertreter der Vermieter und der Mieter ist jeder stimmberechtigte Bürger wählbar.

§ 6 [2)] Amtsgelübde

[1] Die Mitglieder der Schlichtungsbehörde, mit Ausnahme des Bezirksamtmannes und seiner Stellvertreterin oder seines Stellvertreters, werden vor ihrem Amtsantritt durch das Bezirksgericht nach der einschlägigen kantonalen Regelung in Pflicht genommen.

§ 6bis [3)] Altersgrenze

[1] Die Vertreter der Vermieter und der Mieter scheiden auf das Ende des Jahres, in dem sie das 70. Altersjahr erreichen, aus dem Amte aus.

---

1) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

2) Fassung gemäss Verordnung vom 26. Februar 2003, in Kraft seit 1. April 2003 (AGS 2003 S. 73).

3) Eingefügt durch Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

1.3. Aufsicht und Ausstand

§ 7 Aufsicht

[1] Das Departement Volkswirtschaft und Inneres beaufsichtigt die Geschäftsführung der Schlichtungsbehörden. Es kann ihnen verbindliche Weisungen für die Geschäftsführung erteilen. [1)]

[2] Für die Disziplinaraufsicht sind die §§ 80 und 81 des Gerichtsorganisationsgesetzes [2)] sinngemäss anwendbar. Disziplinarbehörde ist der Regierungsrat.

§ 8 Ausstand

[1] Für den Ausstand der Mitglieder der Schlichtungsbehörden gelten die §§ 2–6 der Zivilprozessordnung [3)] sinngemäss.

[2] Es entscheidet über den Ausstand

a) [4)] des Vorsitzenden: Das Departement Volkswirtschaft und Inneres,

b) eines oder mehrerer Vertreter der Vermieter oder der Mieter: Der Vorsitzende.

1.3[bis]. Zuständigkeit [5)]

§ 8[bis] [6)] Grundsatz

[1] Das Verfahren bei Streitigkeiten aus der Miete oder aus der nichtlandwirtschaftlichen Pacht unbeweglicher Sachen ist durch das Vermittlungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde einzuleiten.

[2] Die Schlichtungsbehörde versucht, in allen Fällen eine Einigung zwischen den Parteien zu erzielen. Sie fällt in den vom Bundesrecht vorgesehenen Fällen einen Entscheid.

---

1) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

2) SAR 155.100

3) SAR 221.100

4) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

5) Eingefügt durch Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

6) Eingefügt durch Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

§ 8ter [1)] Ausnahmen

[1] Ein Verfahren vor der Schlichtungsbehörde findet nicht statt:

a) wenn über die Rechtmässigkeit der Kündigung im Ausweisungsverfahren entschieden werden muss (Art. 274g OR);

b) in Streitigkeiten aus dem Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, ausgenommen die materiell-rechtlichen Streitsachen nach Art. 79, 86, 153 Abs. 4, 186, 187, 273, 310 SchKG [2)]).

1.4. Verbeiständung und Vertretung

§ 9 Persönliches Erscheinen

[1] Die Parteien haben zu den Verhandlungen vor den Schlichtungsbehörden persönlich zu erscheinen.

§ 10 Verbeiständung und Vertretung;
a) Zulässigkeit

[1] Die Parteien können sich durch eine handlungsfähige Person verbeiständen und, wenn sie am persönlichen Erscheinen durch Krankheit oder aus einem anderen zureichenden Grund verhindert sind, mit Bewilligung des Vorsitzenden auf rechtzeitiges Gesuch hin vertreten lassen. Der Gegenpartei ist von der Bewilligung der Vertretung umgehend Kenntnis zu geben.

[2] Die Vertretung durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, die Eltern, mündige Kinder oder Geschwister und die Vertretung des Vermieters durch den Verwalter der Liegenschaft sind in allen Fällen gestattet. [3)]

[3] Vertreter haben sich auf Verlangen der Schlichtungsbehörde durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen.

§ 11 b) Ausschluss

[1] Die Mitglieder einer Schlichtungsbehörde können vor dieser nicht als Beistand oder Vertreter handeln.

[2] Die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsvertreters ist ausgeschlossen.

---

1) Eingefügt durch Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

2) SR 281.1

3) Fassung gemäss Ziff. 6 der Verordnung über die Anpassungen der kantonalen Verordnungen an das Partnerschaftsgesetz vom 13. September 2006, in Kraft seit 1. Januar 2007 (AGS 2006 S. 179).

1.5. Verfahren

§ 12 Einleitung

[1] Das Begehren um Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist bei der zuständigen Schlichtungsbehörde schriftlich anzubringen.

[2] Der Kläger hat den massgeblichen Sachverhalt zu bezeichnen und das Begehren, das er daraus ableitet, anzugeben.

[3] In Fällen, in denen die Schlichtungsbehörde Entscheidungskompetenz hat, kann der Vorsitzende zur Vorbereitung der Verhandlung einen weiteren Schriftenwechsel anordnen.

§ 13 Verhandlung

[1] Der Vorsitzende gibt den Parteien Gelegenheit, ihren Standpunkt kurz zu begründen.

[2] Die Mitglieder der Schlichtungsbehörde können Fragen stellen. Sie versuchen die Parteien davon abzuhalten, offensichtlich unbegründete Klagen zu erheben oder begründete Begehren zu bestreiten.

[3] Die Verhandlung ist nicht öffentlich. Die Beratungen der Schlichtungsbehörde finden unter Ausschluss der Parteien statt.

§ 14 Säumnis

[1] Erscheint der Kläger ohne genügende Entschuldigung nicht zur Verhandlung, wird sein Begehren als einstweilen zurückgezogen abgeschrieben.

[2] Bleibt der Beklagte ohne genügende Entschuldigung aus, gilt die Verhandlung als durchgeführt und der Einigungsversuch als gescheitert, sofern der Kläger nicht sofort die nochmalige Ansetzung einer Verhandlung verlangt.

§ 15 Einigung

[1] Kommt es zu einer Einigung, wird das Ergebnis zu Protokoll genommen. Dieses wird von den Parteien unterzeichnet und ihnen anschliessend ausgehändigt.

§ 16 Scheitern der Vermittlung

[1] Kommt keine Einigung zu Stande, fällt die Schlichtungsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen einen Entscheid.

[2] Hält sie weitere Abklärungen für nötig, verfährt sie sinngemäss nach § 146 der Zivilprozessordnung.

[3] Sie kann ihren Entscheid den Parteien mündlich eröffnen. In allen Fällen ist den Parteien eine schriftliche Ausfertigung zuzustellen.

[4] In Fällen, in denen das Gesetz keinen Entscheid der Schlichtungsbehörde vorsieht, stellt diese im Protokoll das Scheitern der Einigung fest. Das Protokoll wird den Parteien ausgehändigt.

§ 17 Protokoll und Entscheid

[1] Das Kurzprotokoll über die Verhandlungen muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

a) Datum der Schlichtungsverhandlung,
b) Besetzung der Schlichtungsbehörde,
c) Datum des Begehrens um Durchführung des Schlichtungsverfahrens,
d) Parteien,
e) Miet- bzw. Pachtobjekt,
f) Anträge der Parteien und deren Begründung,
g) Ergebnis der Verhandlung,
h) die den Parteien zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe.

[2] In Fällen, in denen die Schlichtungsbehörden Entscheidungskompetenzen haben, gelten für die Protokollführung sinngemäss auch die §§ 249 und 269 der Zivilprozessordnung.

[3] Der Inhalt der schriftlichen Entscheide der Schlichtungsbehörden richtet sich sinngemäss nach § 147 Abs. 2 der Zivilprozessordnung.

[4] Die Protokolle und Entscheide der Schlichtungsbehörden werden vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnet.

§ 18 Tätigkeit als Schiedsgericht

[1] Die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden als Schiedsgericht richtet sich sinngemäss nach den §§ 419 ff. der Zivilprozessordnung, soweit das Bundesrecht keine abweichenden Bestimmungen enthält.

1.6. Prozesskosten

§ 19 Bemessung

[1] Die Höhe der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung, welche einer Partei bei mutwilliger Prozessführung (Art. 274d Abs. 2 OR) auferlegt werden, richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften betreffend Zivilsachen im Verfahrenskostendekret [1)].

[1)] SAR 221.150

[2] Wenn die betreffende Partei den Gerichtspräsidenten in der Sache nicht anruft, kann sie bei ihm gegen den Kostenentscheid Beschwerde führen. Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 336 ff. der Zivilprozessordnung. [1)]

2. Die richterlichen Behörden

§ 20 [2)] Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht

[1] Der Gerichtspräsident entscheidet im summarischen Verfahren gemäss den §§ 289 ff. der Zivilprozessordnung über Streitigkeiten betreffend:

a) die Hinterlegung und weitere Ansprüche des Mieters oder Pächters bei Mängeln der Miet- oder Pachtsache (Art. 258 Abs. 2 und 3, 259, 259a–i, 288 OR) und Erneuerungs- oder Änderungsarbeiten am Miet- oder Pachtobjekt (Art. 260, 260a Abs. 1 und 2, 289, 289a OR);
b) die Missbräuchlichkeit von Miet- oder Pachtzinsen oder anderen Forderungen des Vermieters oder Verpächters (Art. 269 – 270e, Art. 253b Abs. 1 OR);
c) die Rechtmässigkeit der Kündigung, die Erstreckung des Vertragsverhältnisses (Art. 271 – 273c, Art. 300 OR) und die Zulässigkeit der Ausweisung.

[2] Auf die übrigen Streitigkeiten aus der Miete und nichtlandwirtschaftlichen Pacht unbeweglicher Sachen findet das beschleunigte Verfahren gemäss den sachlichen Zuständigkeitsregeln der Zivilprozessordnung (§§ 11 und 12 sowie 88 ZPO) Anwendung.

3. Weitere Bestimmungen

§ 21 [3)] Hinterlegung des Miet- oder Pachtzinses

[1] Hinterlegungsstelle für den Miet- oder Pachtzins gemäss den Art. 259g und 288 des Obligationenrechts ist die Kasse des Bezirksamtes am Orte der gelegenen Sache.

---

1) Fassung gemäss Ziff. 3. der Verordnung über die Anpassung der kantonalen Verordnungen an das Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 21. Mai 2008, in Kraft seit 1. Januar 2009 (AGS 2008 S. 452).

2) Fassung gemäss Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

3) Fassung gemäss Verordnung vom 31. März 1993, in Kraft seit 1. Juni 1993 (AGS Bd. 14 S. 373).

§ 22 Formulare

[1] Das Departement Volkswirtschaft und Inneres ist zuständig für die Genehmigung der Formulare für die Kündigung sowie für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen. [1)]

[2] Die Gemeinden halten diese Formulare auf ihren Kanzleien in ausreichender Zahl zur Verfügung.

[3] Sie beziehen die Formulare gegen Vergütung der Selbstkosten vom Aargauischen Hauseigentümerverband.

[4] Die Gemeinden sind berechtigt, für die Abgabe der Formulare von den Bezügern eine ihren Aufwendungen entsprechende Gebühr zu erheben.

§ 23 [2)] Berichterstattung und richterliche Urteile

[1] Die Schlichtungsbehörden erstatten dem Departement Volkswirtschaft und Inneres über ihre Tätigkeit halbjährlich einen Bericht gemäss Art. 23 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 [3)].

[2] Die Gerichtspräsidenten und das Obergericht stellen dem Departement Volkswirtschaft und Inneres zwei Doppel ihrer Urteile über angefochtene Mietzinse und andere einseitige Vertragsänderungen der Vermieter zu.

[3] Das Departement Volkswirtschaft und Inneres erstellt einen zusammenfassenden Bericht über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden des Kantons und leitet diesen sowie ein Doppel der Urteile gemäss Absatz 2 an das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement weiter.

§ 24 [4)] Bekanntgabe der Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden

[1] Das Departement Volkswirtschaft und Inneres publiziert im Amtsblatt jeweils nach den Gesamterneuerungswahlen die Zusammensetzung aller Schlichtungsbehörden des Kantons sowie die Entlassungen und Ersatzwahlen im Laufe einer Amtsperiode.

---

1) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

2) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

3) SR 221.213.11

4) Fassung gemäss Ziff. 16 der Verordnung 1 über die Umsetzung der Regierungsreform vom 10. August 2005, in Kraft seit 1. September 2005 (AGS 2005 S. 359).

§ 25 Entschädigung der Schlichtungsbehörden

[1] Die Vorsitzenden und die Protokollführer haben Anspruch auf Entschädigungen nach Massgabe des Dekretes über Spesen, Sitzungsgelder und übrige Entschädigungen vom 14. März 2000 [1)]. [2)]

[2] Die Vertreter der Vermieter und der Mieter haben Anspruch auf die gleiche Entschädigung wie die Richter der Bezirksgerichte gemäss dem Dekret über die Entschädigung der nebenamtlichen Richter [3)].

4. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 26 Zusammensetzung der Schlichtungsbehörden

[1] Vertreter der Vermieter und der Mieter in den Schlichtungsbehörden sind die vom Regierungsrat für die laufende Amtsperiode gewählten Mitglieder der bisherigen Schlichtungsstellen.

§ 27 Hängige Verfahren

[1] Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bei den Schlichtungsstellen hängige Verfahren werden von den Schlichtungsbehörden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

§ 28 Aufhebung bisherigen Rechts

[1] Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung sind sämtliche ihr widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Vollziehungsverordnung zum Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 7. August 1972 [4)] und die Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Kündigungsbeschränkung im Mietrecht) vom 26. November 1970 [5)].

---

1) SAR 165.170
2) Fassung gemäss § 17 AbS. 2 der Verordnung über Spesen, Sitzungsgelder und übrige Entschädigungen vom 31. Januar 2001, in Kraft seit 1. April 2001 (AGS 2001 S. 20).
3) SAR 155.550
4) AGS Bd. 8 S. 306
5) AGS Bd. 7 S. 516; Bd. 12 S. 517

§ 29 Publikation und Inkrafttreten

[1] Diese Verordnung ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Sie tritt am 1. Juli 1990 in Kraft.

Aarau, den 25. Juni 1990

Regierungsrat Aargau

Landstatthalter
SCHMID

Staatsschreiber
i.V. MEIER

Vom Bundesrat genehmigt am 16. August 1990.