

Nr. 263

Gesetz

über die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht

vom 27. Juni 1994* (Stand 1. August 2008)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 8. Mai 1992^{1, 2}
beschliesst:

I. Allgemeines

§ 1 *Inhalt*

Das Gesetz regelt die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde bei Streitigkeiten aus Miete und nichtlandwirtschaftlicher Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie das zugehörige Verfahren, insbesondere

- a. die Organisation der Schlichtungsbehörde,
- b. die Beratung durch die Schlichtungsbehörde,
- c. das Einigungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde,
- d. das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde als Entscheidungsinstanz,
- e. das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht.

§ 2 *Sinngemässe Anwendung von Bestimmungen der Zivilprozessordnung*

Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, sind die folgenden Bestimmungen des Gesetzes über die Zivilprozessordnung (ZPO) vom 27. Juni 1994³ auf die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde sinngemäss anzuwenden:

- a. die §§ 38–43 über den Ausstand,

* K 1994 2111 und G 1994 339; Abkürzung GSMP

¹ GR 1992 752

² Fassung des Ingresses gemäss Änderung vom 28. April 2008, in Kraft seit dem 1. August 2008 (G 2008 256).

³ SRL Nr. 260a. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

- b. die §§ 44–56 über die Parteien,
- c. die §§ 74–78 über Zustellungen und Vorladungen,
- d. die §§ 79–83 über die Fristen,
- e. die §§ 90 und 91 Absatz 1 über die Wiederherstellung.

II. Organisation der Schlichtungsbehörde

§ 3 *Sitz und Aufgaben*

¹ Im Kanton Luzern besteht eine Schlichtungsbehörde mit Sitz in Luzern.

² Sie erfüllt alle Aufgaben, die ihr das schweizerische Obligationenrecht (OR)⁴ im Zusammenhang mit der Ordnung der Miete und der nichtlandwirtschaftlichen Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen überträgt.

³ Sie ist Hinterlegungsstelle gemäss Artikel 259g Absatz 1 OR und genehmigt die Formulare zur Mitteilung von Kündigungen und Mietzinserhöhungen (Art. 266l Abs. 2 und 269d Abs. 1 OR).

§ 4 *Zusammensetzung*

¹ Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, amtet die Schlichtungsbehörde in Dreierbesetzung, bestehend aus dem Präsidenten oder einem Vizepräsidenten und je einem Mitglied als Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter.

² Der Präsident und bei seiner Verhinderung ein Vizepräsident bezeichnet im Einzelfall die Mitglieder der Schlichtungsbehörde.

§ 5⁵ *Wahl*

Der Regierungsrat wählt den Präsidenten, einen oder mehrere Vizepräsidenten sowie auf Vorschlag von Verbänden und andern Organisationen, die hauptsächlich die Interessen der Vermieter oder der Mieter wahrnehmen, je sechs bis zehn Mitglieder der Schlichtungsbehörde.

§ 6 *Verfahrensleitung*

Der Präsident oder ein Vizepräsident leitet das Verfahren. Er kann einzelne Aufgaben delegieren.

⁴ SR 220. Auf dieses Gesetz wird im Folgenden nicht mehr hingewiesen.

⁵ Fassung gemäss Änderung vom 1. Februar 1999, in Kraft seit dem 1. Mai 1999 (G 1999 81).

§ 7 *Geschäftsordnung*

Der Regierungsrat erlässt eine Geschäftsordnung für die Schlichtungsbehörde.

III. Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

1. Beratung

§ 8

¹ Der Präsident, die Vizepräsidenten oder die Mitarbeiter der Schlichtungsbehörde beraten die Parteien in Miet- und Pachtfragen.

² Die Beratung kann auch an den andern Amtshauptorten durchgeführt werden. Orte und Zeiten der Beratung werden öffentlich bekanntgemacht.

2. Einigungsverfahren

§ 9 *Einigungsversuch*

¹ Wird eine Kündigung angefochten, die Erstreckung von Miet- oder Pachtverhältnissen beantragt oder die Herausgabe hinterlegter Mietzinse verlangt, führt die Schlichtungsbehörde den Einigungsversuch durch.⁶

² In allen andern Fällen versucht der Präsident oder ein Vizepräsident eine Einigung. Kommt keine Einigung zustande, führt die Schlichtungsbehörde in Dreierbesetzung einen Einigungsversuch durch, soweit die Parteien nicht darauf verzichten.

§ 10 *Gesuch*

¹ Das Gesuch um ein Einigungsverfahren ist schriftlich bei der Schlichtungsbehörde einzureichen. In besondern Fällen kann das Gesuch mündlich gestellt werden.

² Das Gesuch hat ein Rechtsbegehren zu enthalten.

§ 11 *Unterlagen*

¹ Dem Gesuch um ein Einigungsverfahren sind die anspruchsbegründenden Unterlagen beizulegen.

⁶ Fassung gemäss Änderung vom 1. Februar 1999, in Kraft seit dem 1. Mai 1999 (G 1999 81).

² Die Schlichtungsbehörde kann die Parteien auffordern, innert Frist ergänzende Unterlagen einzureichen.

³ Kommt eine Partei dieser Aufforderung nicht nach, kann sie gemäss § 30 als kostenpflichtig erklärt werden.⁷

§ 12 *Rechtshängigkeit*

¹ Die Streitigkeit wird mit der Einreichung des Gesuchs rechtshängig.

² Das Gesuch gilt als eingereicht, wenn es der Schlichtungsbehörde oder der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben ist.

§ 13 *Aufschiebende Wirkung*

Die Kündigungsanfechtung und das Begehren um Erstreckung des Miet- oder Pachtverhältnisses haben aufschiebende Wirkung.

§ 14 *Vorprüfung*

Erachtet sich die Schlichtungsbehörde als unzuständig, fällt sie einen Erledigungsentscheid in sinngemässer Anwendung des § 103 ZPO.

§ 15 *Vorladung zur Verhandlung*

Die Schlichtungsbehörde lädt die Parteien zur Verhandlung vor. Sie teilt der Gegenpartei spätestens mit der Vorladung die Rechtsbegehren des Gesuchstellers mit.

§ 16⁸ *Vertretung*

¹ Die Berechtigung zur Parteivertretung regelt das Gesetz über das Anwaltspatent und die Parteivertretung (Anwaltsgesetz) vom 4. März 2002⁹.

² Zusätzlich sind zur Vertretung berechtigt:

- a. Familienmitglieder,
- b. Liegenschaftsverwaltungen der betroffenen Mietobjekte,
- c. Verbandsvertreter.

³ Der Vertreter hat sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen.

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 1. Februar 1999, in Kraft seit dem 1. Mai 1999 (G 1999 81).

⁸ Fassung gemäss Änderung vom 16. Juni 2003, in Kraft seit dem 1. Oktober 2003 (G 2003 271).

⁹ SRL Nr. 280

§ 16a¹⁰ *Persönliches Erscheinen*

¹ Die Parteien haben persönlich vor der Schlichtungsbehörde zu erscheinen.

² Lässt sich eine Partei vertreten, kann sie bei Vorliegen besonderer Gründe von der persönlichen Erscheinungspflicht entbunden werden.

§ 17 *Ausbleiben der Parteien*

¹ Erscheint der Gesuchsteller ohne genügende Entschuldigung nicht, wird das Verfahren durch Erledigungsentscheid beendet. Erscheint die Gegenpartei ohne genügende Entschuldigung nicht, gilt der Einigungsversuch als gescheitert.

² Die nichterschienene Partei wird gemäss § 30 kostenpflichtig.

§ 18 *Verhandlung*

Die Verhandlung ist nicht öffentlich.

§ 19 *Verhandlungsprotokoll und Weisungsschein*

¹ Die Schlichtungsbehörde führt über den Einigungsversuch ein Protokoll in sinngemässer Anwendung des § 193 ZPO.

² Wird zwischen den Parteien eine Einigung erzielt, ist sie in ihrem vollen Wortlaut in das Protokoll aufzunehmen und von den Parteien sowie vom verfahrensleitenden Präsidenten oder Vizepräsidenten zu unterzeichnen. Die Parteien erhalten einen Auszug aus dem Protokoll.

³ Kommt keine Einigung zustande, ist dies im Protokoll zu vermerken. Der verfahrensleitende Präsident oder Vizepräsident stellt den Weisungsschein aus, soweit die Schlichtungsbehörde nicht einen Entscheid zu fällen hat.

⁴ Ausführungen der Parteien, die nicht zu protokollieren sind, dürfen im nachfolgenden Prozess nicht berücksichtigt werden.

§ 20 *Offenhalten des Protokolls*

¹ Mit Zustimmung der Parteien kann die Schlichtungsbehörde während längstens zweier Monate das Protokoll offenhalten.

² Die Offenhaltungsfrist ist im Protokoll und im Weisungsschein festzuhalten.

¹⁰ Eingefügt durch Änderung vom 16. Juni 2003, in Kraft seit dem 1. Oktober 2003 (G 2003 271).

3. *Entscheidungsverfahren*

§ 21 *Einleitung*

Soweit die Schlichtungsbehörde Entscheide zu fällen hat, leitet sie unmittelbar nach dem gescheiterten Einigungsversuch das entsprechende Verfahren ein.

§ 22 *Verhandlung*

¹ Soweit notwendig, lädt die Schlichtungsbehörde die Parteien zu einer weiteren Verhandlung vor.

² Für das Erscheinen und die Vertretung der Parteien gelten die §§ 16 und 16a.¹¹

³ Die Verhandlung ist nicht öffentlich.

§ 23 *Ausbleiben der Parteien*

¹ Erscheint der Gesuchsteller ohne genügende Entschuldigung nicht, wird das Verfahren durch Erledigungsentscheid beendet.

² Erscheint die Gegenpartei ohne genügende Entschuldigung nicht, wird gemäss § 25 entschieden.

§ 23a¹² *Unentgeltlicher Rechtsbeistand*

¹ Eine Partei kann beim Präsidenten oder bei einem Vizepräsidenten die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands im Sinn des § 135 ZPO verlangen, wenn

- a. ihr die Mittel fehlen, um neben dem Lebensunterhalt für sich und ihre Familie die Verfahrenskosten aufzubringen,
- b. das Verfahren nicht aussichtslos erscheint,
- c. ein Rechtsbeistand trotz Offizialtätigkeit der Schlichtungsbehörde zur gehörigen Führung des Verfahrens benötigt wird.

² Zuständigkeit und Verfahren richten sich sinngemäss nach den §§ 132 ff. ZPO.

§ 24 *Entzug der aufschiebenden Wirkung*

¹ Offensichtlich verspätet eingereichten Gesuchen kann die Schlichtungsbehörde die aufschiebende Wirkung gemäss § 13 entziehen.

² Der Entzug der aufschiebenden Wirkung kann nur mit der Hauptsache zusammen angefochten werden.

¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 16. Juni 2003, in Kraft seit dem 1. Oktober 2003 (G 2003 271).

¹² Eingefügt durch Änderung vom 16. Juni 2003, in Kraft seit dem 1. Oktober 2003 (G 2003 271).

§ 25 *Entscheid*

¹ Die Schlichtungsbehörde entscheidet aufgrund der Akten, der Vorbringen der Parteien und allfälliger eigener Abklärungen.

² Das Verhalten der Parteien im Verfahren, namentlich die Verweigerung der Mitwirkung bei der Sachverhaltsermittlung, kann mitberücksichtigt werden.

³ Der Entscheid ist kurz zu begründen.

§ 26 *Eröffnung*

¹ Der Entscheid wird den Parteien in der Regel mündlich eröffnet.

² Der Entscheid ist schriftlich auszufertigen und unter Hinweis auf die Möglichkeit eines Weiterzugs an den Richter gemäss § 35 Absatz 1b zuzustellen.

4. Schiedsgerichtsverfahren**§ 27** *Verweis*

Für das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde als Schiedsgericht gilt das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit¹³.

§ 28 *Einigungsversuch*

¹ Dem Schiedsgerichtsverfahren hat in jedem Fall ein Einigungsversuch gemäss § 9 Absatz 2 voranzugehen.

² Das Gesuch um ein Einigungsverfahren ist gemäss § 10 bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.

5. Kosten**§ 29** *Grundsatz*

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

§ 30 *Ausnahme*

¹ Bei leichtfertiger oder mutwilliger Prozessführung können der fehlbaren Partei die amtlichen Kosten und eine Entschädigung für Parteikosten der Gegenpartei ganz oder teilweise auferlegt werden.

¹³ SRL Nr. 260d

² Die Bemessung dieser Kosten richtet sich nach den für das Vermittlungsverfahren vor dem Friedensrichter geltenden Ansätzen der Verordnung über die Kosten in den Zivil- und Strafverfahren (Kostenverordnung)¹⁴.

6. Rechtsmittel

§ 31 *Nichtigkeitsbeschwerde*

Gegen Entscheide der Schlichtungsbehörde kann beim Obergericht Nichtigkeitsbeschwerde nach § 265 ZPO erhoben werden, soweit das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt oder ein Weiterzug gemäss § 35 Absatz 1b an den Richter möglich ist.

§ 32 *Aufsichtsbeschwerde*

Gegen Mitglieder und Mitarbeiter der Schlichtungsbehörde kann wegen verweigerter oder verzögerter Amtshandlung oder ungebührlicher Behandlung in einem Verfahren beim Obergericht Aufsichtsbeschwerde nach § 286 ZPO erhoben werden.

IV. Verfahren vor richterlichen Instanzen

1. Zuständigkeit

§ 33

¹ Örtlich zuständig ist nach Artikel 23 Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Gerichtsstand in Zivilsachen vom 24. März 2000¹⁵ der Richter am Ort der Sache.¹⁶

² Die sachliche Zuständigkeit richtet sich nach den Bestimmungen der ZPO. Ausweisungsbehörde nach Artikel 274g OR ist der gemäss ZPO zuständige Richter.

³ Das Obergericht und das Amtsgericht stellen ein Doppel ihrer Urteile über angefochtene Mietzinse und andere Forderungen der Vermieter dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement zu.¹⁷

¹⁴ SRL Nr. 265

¹⁵ SR 272

¹⁶ Fassung gemäss Änderung des Gesetzes über die Zivilprozessordnung vom 19. November 2001, in Kraft seit dem 1. Februar 2002 (G 2002 25).

¹⁷ Eingefügt durch Änderung vom 1. Februar 1999, in Kraft seit dem 1. Mai 1999 (G 1999 81).

2. Besonderheiten des Gerichtsverfahrens

§ 34 *Verfahrensart*

Das Verfahren, das vor dem erstinstanzlichen Richter und der Rechtsmittelinstanz Anwendung findet, richtet sich nach der ZPO. Abweichende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

§ 35 *Einleitung erstinstanzlicher Prozesse*

¹ Der Prozess wird eingeleitet

- a. durch Einreichung einer Klage gemäss den §§ 69 und 70 ZPO innert 30 Tagen nach dem Einigungsversuch vor der Schlichtungsbehörde oder nach unbenütztem Ablauf der Offenhaltungsfrist des Protokolls,
- b. durch Einreichung einer als Rechtsschrift gemäss den §§ 69 und 70 ZPO verfassten Weiterzugserklärung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids der Schlichtungsbehörde.

² Die Fristen werden durch Gerichtsferien nicht verlängert.

§ 36 *Widerklage*

¹ Der Beklagte kann Widerklage erheben, soweit es sich um Ansprüche gleicher Art aus dem Miet- oder nichtlandwirtschaftlichen Pachtrecht handelt und diese bereits im Einigungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde geltend gemacht wurden.

² Die Widerklage ist ausgeschlossen, wenn der Beklagte keine Klageantwort einreicht.

§ 37 *Aufschiebende Wirkung*

¹ Die Kündigungsanfechtung und Begehren um Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses haben aufschiebende Wirkung.

² Der Richter kann die aufschiebende Wirkung entziehen, wenn die Begehren offensichtlich unzulässig sind.

V. Schlussbestimmungen

§ 38 *Aufhebung von Erlassen*

Die Verordnung über Zuständigkeiten und Verfahren zur Erledigung von Streitigkeiten aus Miete und nichtlandwirtschaftlicher Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 29. Mai 1990¹⁸ wird aufgehoben.

¹⁸ G 1990 448 (SRL Nr. 263a)

§ 39 *Hängige Verfahren*

¹ Die Zuständigkeit einer Instanz, bei welcher ein Verfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes rechtshängig ist, besteht nach bisherigem Recht fort. Prozesshandlungen, die nach bisherigem Recht erfolgt sind, behalten ihre Wirkung.

² Im übrigen wird dieses Gesetz auch auf Verfahren angewendet, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtshängig sind.

§ 40 *Inkrafttreten*

Das Gesetz tritt am 1. Januar 1995 in Kraft. Es unterliegt dem fakultativen Referendum¹⁹.

Luzern, 27. Juni 1994

Im Namen des Grossen Rates

Der Präsident: Anton F. Steffen

Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

¹⁹ Die Referendumsfrist lief am 23. September 1994 unbenützt ab (K 1994 2746).