

BGer 1P.68/2003 vom 24. November 2003

Bundesgericht, 2003-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.68_2003

FR: TF 1P.68/2003 du 24 novembre 2003

IT: TF 1P.68/2003 del 24 novembre 2003

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf eine Beschwerde einzutreten ist (BGE 128 I 46 E. 1a S. 48 mit Hinweisen).

E. 1.1

Die staatsrechtliche Beschwerde ist nur zulässig, wenn die behauptete Rechtsverletzung nicht sonstwie durch Klage oder Rechtsmittel beim Bundesgericht oder einer andern Bundesbehörde gerügt werden kann (Art. 84 Abs. 2 OR). In Frage kommt allenfalls die Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Angefochten ist vorliegend der Entscheid des Appellationsgerichts, welches die regierungsrätliche Wahl eines Kandidaten des SVW als Ersatzmitglied des Vermietersvertreters in die Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten schützte. Wie das Bundesgericht im Entscheid 1P.550/1999 vom 22. Dezember 1999 E. 2b festgehalten hat, legt das OR zwar fest, dass die Kantone Schlichtungsstellen einsetzen müssen und diese paritätisch auszugestalten haben. Die Organisation der Schlichtungsbehörden in personeller Hinsicht und der Erlass von Normen zur Bestellung der Schlichter seien indes den Kantonen überlassen. Der Umstand, dass die Kantone dabei gewisse Vorgaben wie die paritätische Zusammensetzung einhalten müssten, mache entsprechende Wahlentscheide noch nicht zu Verfügungen nach Art. 5 VwVG . Gegen den angefochtenen, kantonale letztinstanzliche Entscheid steht folglich kein anderes bundesrechtliches Rechtsmittel als die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung.

E. 1.2

Zur staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist nach Art. 88 OG nur legitimiert, wer durch den angefochtenen Hoheitsakt in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen ist. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist ein Beamter oder ein Mitglied oder Kandidat politischer Behörden nicht legitimiert, gegen seine Nichtwahl oder Nichtwiederwahl staatsrechtliche Beschwerde zu erheben, wenn er keinen Rechtsanspruch auf Wahl bzw. Wiederwahl besitzt (BGE 123 I 41 E. 5c/bb S. 43 f. mit Hinweisen). Eine Vereinigung kann sich jedoch auf eine Bestimmung berufen, die ihr einen spezifischen Anspruch auf eine angemessene Vertretung in einer Behörde gibt (BGE 112 Ia 174 E. 3d S. 179; 108 Ia 280 E. 2b S. 283).

Beim Hausbesitzer-Verein Basel handelt es sich um eine Genossenschaft, welche gemäss Art. 2 ihrer Statuten die Wahrung und Förderung der gemeinsamen Interessen der Eigentümer von Immobilien bezweckt. Unter dem Namen "Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT, Sektion beider Basel" besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB . Der Verband verfolgt nach Ziff. 3 seiner Statuten unter anderem den Zweck, den Berufsstand der Immobilien-Treuhänder sowie der Immobilienbranche zu fördern und zu heben, das private Grundeigentum zu stärken sowie Massnahmen zur breiten Streuung

von Wohneigentum zu fördern. Beide Beschwerdeführer besitzen somit Rechtspersönlichkeit und vertreten gemäss ihren Statuten die Interessen der Grundeigentümer und somit auch der Vermieter. Entsprechend der Vorgabe des Art. 274a Abs. 2 OR, wonach Vermieter und Mieter in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten sein müssen, setzt sich nach § 5 Abs. 1 des Schlichtungsstellengesetzes die Schlichtungsstelle im Kanton Basel-Stadt je aus einem Vertreter der Mieterschaft und der Vermieterschaft sowie aus einem unabhängigen Vorsitzenden zusammen. Bisher wählte der Regierungsrat als Vertreter der Vermieterschaft offenbar stets Kandidaten des HBV und des SVIT. Das Appellationsgericht spricht diesbezüglich von einer Art Monopol der beiden Verbände auf das Vorschlagsrecht für den Vermietervertreter. Auch wenn dadurch kein Rechtsanspruch entstanden ist, sind die Beschwerdeführer durch die Wahl eines Kandidaten des SVW, welcher ihrer Ansicht nach nicht nur Vermieter - sondern auch Mieterinteressen verfolgt, in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen.

E. 1.3

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführer erachten das Urteil des Appellationsgerichts, welches den Entscheid des Regierungsrates schützte, einen Kandidaten des SVW zu einem Ersatzmitglied auf der Vermieterseite der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten zu wählen, als willkürlich.

E. 2.1

Das Appellationsgericht argumentierte, die eidgenössischen Räte unterzögen derzeit das Mietrecht einer Teilrevision. Auch wenn diese noch nicht abgeschlossen sei, bestehe unter den Räten immerhin Einigkeit darüber, dass Art. 274a Abs. 2 OR, wonach die Mieter und Vermieter "durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten" seien, mit einem zweiten Satz ergänzt werden solle, der wie folgt laute: "Die verschiedenen Vermieterkategorien sind angemessen zu berücksichtigen". Den Gesetzesmaterialien lasse sich entnehmen, dass unter dem Begriff der "verschiedenen Vermieterkategorien" auch die Wohnbaugenossenschaften zu verstehen seien. Auch wenn im vorliegenden Fall diese Teilrevision noch nicht in Kraft stehe, sondern darüber voraussichtlich in einer Volksabstimmung zu entscheiden sei, sei die vom eidgenössischen Gesetzgeber geäußerte Meinung für den Richter bei der Gesetzesauslegung verbindlich. Zum einen lasse bereits der geltende Wortlaut die vom Regierungsrat vorgenommene Interpretation zu und zum andern beinhalte der neu eingefügte Satz keine grundlegende Änderung von Art. 274a Abs. 2 OR, sondern stelle lediglich eine Ergänzung bzw. Präzisierung des geltenden Rechts dar. Bei dieser Sachlage beruhe die Auffassung des Regierungsrates, ein Vertreter des SVW sei ohne Verletzung des Paritätsgrundsatzes als Vermietervertreter in die Schlichtungsstelle wählbar, weder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung noch auf einer Ermessensüberschreitung. Daran ändere auch das Urteil des Bundesgerichts vom 22. Dezember 1999 in Sachen SVW, Sektion Zürich, nichts. Das Bundesgericht habe in diesem Entscheid lediglich festgehalten, die Nichtberücksichtigung des SVW bei der Bestellung der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich als Vermieterorganisation und die Wahl eines Kandidaten des Hauseigentümerverbandes seien nicht als willkürlich zu beanstanden. Andererseits ergebe

sich aus den Erwägungen des Bundesgerichts mit hinreichender Deutlichkeit, dass es wohl auch den umgekehrten Entscheid der kantonalen Instanzen, nämlich die Berücksichtigung des SVW als Vermieterorganisation, nicht als willkürlich bezeichnet hätte.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer erachten es als willkürlich, eine Mietrechtsrevision, deren Inkrafttreten unsicher ist, vorsehend anzuwenden. Ferner werfen sie dem Appellationsgericht eine willkürliche Uminterpretation des besagten Bundesgerichtsentscheides vor. Das Bundesgericht halte zwar fest, die Argumente des SVW als Beschwerdeführer seien beachtlich, weil sich die Mitgliedsgenossenschaften tatsächlich und rechtlich vor den Behörden der Mietjustiz in der Stellung von Vermietern befänden. Andererseits führe dieses aber aus, wegen des Grundsatzes der Parität könne nur Schlichter oder Beisitzer in Mietgerichten sein, wer sich eindeutig einer der beiden Seiten zuordnen lasse, was trotz der eindeutigen prozessualen Stellung der Genossenschaften für den SVW nicht zutrefte. Ausserdem ist es nach Ansicht der Beschwerdeführer widersprüchlich und damit willkürlich, wenn das Appellationsgericht einerseits schreibe, das Urteil des Bundesgerichts sei in einem Zeitpunkt ergangen, in dem die eidgenössischen Räte noch nicht über die Ergänzung von Art. 274a Abs. 2 OR beschlossen hätten und damit glauben mache, der Entscheid sei nicht mehr aktuell und andererseits behaupte, die Änderung des OR verdeutliche nur die bisherige Rechtslage. Des Weiteren erachten es die Beschwerdeführer als willkürlich, ohne triftigen rechtlichen oder sachlichen Grund von der langjährigen und bewährten Praxis abzuweichen, wonach der Mieterverband Basel-Stadt für die Mietervertreter sowie der HBV und der SVIT für die Vermietervertreter jeweils angeschrieben und um ihre Wahlvorschläge gebeten wurden, und den SVW ebenfalls als Vermieterorganisation zu qualifizieren. Zudem sind die Beschwerdeführer der Meinung, der SVW habe kein schützenswertes Interesse an der Wahl eines ihres Vertreters in die Schlichtungsstelle.

E. 2.3

Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 127 I 54 E. 2b ; 125 I 166 E. 2a S. 168 ; 124 I 247 E. 5 S. 250 ; 123 I 1 E. 4a S. 5; je mit Hinweisen).

Wie schon mehrfach erwähnt sind gemäss Art. 274a Abs. 2 OR Vermieter und Mieter durch ihre Verbände oder andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in den Schlichtungsbehörden paritätisch vertreten. § 5 Abs. 1 des Schlichtungsstellengesetzes sieht in Nachachtung dieser Vorgabe vor, dass sich die Schlichtungsstelle im Kanton Basel-Stadt aus drei Mitgliedern zusammensetzt: ein unabhängiges Mitglied führt den Vorsitz, die beiden anderen vertreten je die Mieterschaft und die Vermieterschaft. Wie das Bundesgericht im Urteil 1P.550/1999 vom 22. Dezember 1999 E. 4c festgehalten hat, befinden sich die Mitgliedsgenossenschaften des SVW, Sektion Zürich, vor den Behörden der Mietjustiz tatsächlich und rechtlich ausschliesslich in der Stellung von Vermietern. Sie seien dort in keiner Weise Vertreter von Mietern, sondern lägen im Gegenteil mit Mietern im Rechtsstreit. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass auch die

Mitgliedgenossenschaften des SVW, Sektion Nordwestschweiz, vor der basel-städtischen Schlichtungsstelle prozessual ausschliesslich in der Stellung von Vermietern auftreten. Eine willkürliche Anwendung der oben genannten Bestimmungen durch die Wahl eines Kandidaten des SVW lässt sich nicht ausmachen, namentlich da Art. 274a Abs. 2 OR ausdrücklich vorsieht, dass die Vermieter nicht nur durch ihre Verbände, sondern auch durch andere Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, vertreten sein können. Auch ist es nicht sachfremd und verletzt den Paritätsgrundsatz keineswegs in krasser Weise, wenn das Appellationsgericht bei der Auslegung von Art. 274a Abs. 2 OR den verschiedenen Vermieterkategorien Rechnung getragen hat, selbst wenn eine entsprechende Ergänzung von Art. 274a Abs. 2 OR noch nicht in Kraft ist. Den Beschwerdeführern ist zwar beizupflichten, dass das Bundesgericht im Urteil 1P.550/1999 E. 4c festhält, dass wegen des Grundsatzes der Parität nur diejenigen Schlichter sein könnten, die sich eindeutig der Vermieter- oder der Mieterseite zuordnen liessen. Es erachtete die Sichtweise der Zürcher Behörden nicht als willkürlich, dass sich die Wohngenossenschaften wegen der Art ihrer Willensbildung und den von ihnen vertretenen Interessen trotz der klaren prozessualen Stellung nicht eindeutig einer der beiden Seiten zuordnen liessen. Das Bundesgericht prüfte diese Auffassung indessen allein unter dem Gesichtspunkt der Willkür. Es erscheint ebenfalls nicht als willkürlich, die gegenteilige Ansicht zu vertreten und den SVW aufgrund der eindeutigen prozessualen Stellung seiner Mitgliedgenossenschaften vor der Schlichtungsstelle und aufgrund seiner Bedeutung als Vermieterverband auf dem kantonalen Wohnungsmarkt im Hinblick auf die Austragung von Mietstreitigkeiten der Vermieterseite zuzuordnen. Auch die übrigen Argumente der Beschwerdeführer vermögen keine Willkür zu begründen. Die Beschwerdeführer können aus der Tatsache, dass sie seit längerer Zeit jeweils allein Kandidaten für den Vermietervertreter haben vorschlagen können, nicht ableiten, dass dem Regierungsrat als Wahlbehörde versagt wäre, auch andere Organisationen, die vor der Schlichtungsstelle eindeutig Vermieterinteressen vertreten, zu berücksichtigen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer hat der SVW als Dachorganisation der Wohnbaugenossenschaften, welche eine spezielle Vermieterkategorie darstellen, durchaus ein schützenswertes Interesse an der Wahl eines seiner Kandidaten als Vermietervertreter. Der angefochtene Entscheid verletzt das in Art. 9 BV verankerte Willkürverbot nicht.

E. 3

Nach dem Gesagten erweist sich die staatsrechtliche Beschwerde als unbegründet. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu gleichen Teilen unter Solidarhaft (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren angemessenen zu entschädigen, wofür sie zu gleichen Teilen solidarisch haften (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.