

**Wohnungsexperten-Reglement – Neues Reglement über den Wohnungsexperten (amtliche Wohnungsabnahme)**

Kurzinformation	Gemäss Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen (§ 20) bestimmt jede Gemeinde mindestens eine Person für die Durchführung von Beweisaufnahmen über den Zustand von Wohn- und Geschäftsräumen (Wohnungsexperte bzw. -expertin). Auf Verlangen von Mietern und Mieterinnen sowie Vermietern und Vermieterinnen wird beim Auszug ein Protokoll über den Zustand des Mietobjekts aufgenommen. Für die Inanspruchnahme der Beweisaufnahme wird eine entsprechende Gebühr verlangt. Diese wurde im Jahr 1998 vom Stadtrat auf Antrag des damaligen Stadtbauamts genehmigt. Bisher existiert kein Reglement über den Wohnungsexperten resp. Wohnungsexpertin. Dies soll nun geändert werden. Mit dem neuen Reglement werden auch die Gebühren entsprechend angepasst/erhöht.				
Antrag	Der Einwohnerrat beschliesst das Reglement über den Wohnungsexperten (amtliche Wohnungsabnahme).				
	Liestal, 20. Mai 2025 Für den Stadtrat Liestal <table><tr><td>Der Stadtpräsident</td><td>Der Stadtverwalter a.i.</td></tr><tr><td>Daniel Spinnler</td><td>René Frei</td></tr></table>	Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter a.i.	Daniel Spinnler	René Frei
Der Stadtpräsident	Der Stadtverwalter a.i.				
Daniel Spinnler	René Frei				

DETAILINFORMATIONEN

- **Ausgangslage / Rechtsgrundlage**

Gemäss Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen vom 22.03.1995 können die Gemeinden für die Inanspruchnahme eines Wohnungsexperten ein Gebührenreglement erlassen. In Liestal ist kein solches Reglement vorhanden.

Bisher besteht nur ein SR-Beschluss aus dem Jahr 1998, in welchem die Übernahme der Arbeiten des Mietexperten von der Stadtpolizei zum Stadtbauamt (Hochbau) geregelt wurde. Darin sind auch die Gebühren enthalten. Diese Gebühren sind nicht mehr kostendeckend. Der Bereich Hochbau Planung möchte die Gebühren entsprechend anpassen und die Tätigkeit des Wohnungsexperten in einem neuen Reglement festhalten. Die Gebühren werden in der zugehörigen Verordnung geregelt.

- **Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung**

Die Arbeiten des/der Wohnungsexperten werden in einem Reglement festgehalten (siehe Beilage). Ebenso werden kostendeckende Gebühren eingeführt (in der zugehörigen Verordnung). Die Gebühren aus dem Jahr 1998 stehen in keinem Verhältnis zum Aufwand:

CHF 120.00 für 1- und 2-Zimmer-Wohnungen

CHF 150.00 für 3 – 5-Zimmer-Wohnungen

CHF 170.00 für Mehrzimmerwohnungen und Einfamilienhäuser

Für eine Wohnungsabnahme braucht es immer 2 Personen, da dies sonst zu zeitintensiv und aufwändig ist (gleichzeitige Erstellung des Protokolls und der zugehörigen Fotos). Auch aus Sicherheitsgründen macht es Sinn, diese Arbeiten zu zweit zu erledigen.

Die neuen Gebühren sollen den Aufwand decken:

CHF 150.00 für die erste Stunde (Mindestgebühr), vor Ort-Termin

CHF 100.00 für jede weitere (angebrochene Stunde), vor Ort-Termin

CHF 80.00 pro Stunde für die Nacharbeit des Protokolls und der Fotos

- **Massnahmen / Termine**

Das Reglement soll per sofort in Kraft gesetzt werden.

- **Finanzierung**

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

- **Beilagen / Anhänge**

- Reglement Wohnungsexperte (amtliche Wohnungsabnahme)
- Gebührenverordnung



Stadt Liestal

**REGLEMENT
ÜBER DEN
WOHNUNGSEXPERTEN
(AMTLICHE
WOHNUNGSABNAHMEN)**

**vom
in Kraft ab**

Der Einwohnerrat Liestal, gestützt auf § 115 Abs. 1 in Verbindung mit § 47 Abs. 1 Ziffer 2 des Gemeindegesetzes¹ sowie das Gesetz über die Behörden und das Verfahren bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen², beschliesst:

§ 1 Allgemeines

Dieses Reglement regelt die Durchführung von amtlichen Wohnungsabnahmen durch die Stadt Liestal.

§ 2 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für alle auf dem Gebiet der Stadt Liestal durchzuführenden amtlichen Wohnungsabnahmen.

§ 3 Bestimmung des Experten

Der Stadtrat delegiert das Erfassen des Zustands von Wohn- und Geschäftsräumen (Beweisaufnahmen) an den zuständigen Geschäftsbereich der Verwaltung.

§ 4 Tätigkeit

¹ Auf Verlangen der Mieter- oder der Vermieterschaft wird ein Protokoll über den Zustand des Mietobjekts aufgenommen. Es wird ein schriftliches Protokoll inkl. Fotos erstellt. Offensichtliche Mängel werden notiert.

² Der/die Wohnungsexperte/in des zuständigen Bereichs der Verwaltung nimmt für die Zustandsaufnahme eine Hilfsperson mit.

³ Die Wohnung muss geräumt und sauber sein. Grundsätzlich erfolgt im Anschluss an die Abnahme die Schlüsselabgabe.

⁴ Der Antrag auf Wohnungsabnahme ist frühzeitig, mindestens aber 14 Tage vor dem gewünschten Termin, dem zuständigen Bereich der Verwaltung zu stellen.

⁵ Es wird nur der Ist-Zustand dokumentiert, der/die Wohnungsexperte/in entscheidet nicht über allfällige Schadenersatzansprüche.

¹ SGS 180

² SGS 223

⁶ Schlichtungen sind Sache der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten in Liestal.

⁷ Wohnungsabnahmen werden nur von Montag bis Freitag, jeweils am Vormittag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr durchgeführt.

§ 5 Gebühren

¹ Wohnungsabnahmen sind gebührenpflichtig. Diejenige Partei, die eine Wohnungsabnahme verlangt, hat die Gebühren zu bezahlen.

² Der Stadtrat legt die Gebühren in einer Verordnung fest.

§ 6 Schlussbestimmungen

¹ Der Stadtratsbeschluss Nr. 98/124 vom 29.09.1998 wird mit diesem Reglement aufgehoben.

² Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion Basel-Landschaft in Kraft.