



Sitzung vom

6. Februar 2024

Mitgeteilt den

7. Februar 2024

Protokoll Nr.

98/2024

Fraktionsauftrag SP

betreffend Einführung einer Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR (Erstunterzeichnerin Müller)

Antwort der Regierung

Die Mieterschaft kann gemäss Art. 270 Abs. 1 OR den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn sie sich wegen einer Notlage oder wegen der örtlichen Wohnmarktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder die Vermieterschaft den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht hat. Während der Mietdauer können wegen Missbräuchlichkeit einerseits der bisherige Mietzins nach wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen (z. B. Kostensenkung) und andererseits Mietzinserhöhungen angefochten werden (Art. 270a und Art. 270b OR).

Nun können die Kantone bei Wohnungsmangel die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR), d. h. Vermietende hätten bei neuen Mietenden bei Vertragsschluss den alten und neuen Mietzins sowie die Gründe für die Erhöhung auf einem bestimmten Formular anzugeben. Ohne Formularpflicht müssten die Mietenden von der Vermieterschaft innert der Anfechtungsfrist von Art. 270 Abs. 1 OR die Bekanntgabe des Zinses des vorherigen Mietverhältnisses verlangen (Art. 256a Abs. 2 OR), und die Begründung würde erst bzw. spätestens in einem Anfechtungsverfahren folgen. An den Anfechtungsvoraussetzungen (Notlage oder Anfangsmietzins erheblich höher als vorheriger Zins, Höhe Anfangsmietzins missbräuchlich) und daran, dass die Mieterschaft entscheiden muss, ob sie anfechten möchte, ändert sich jedoch nichts.

Der Kanton und auch die Gemeinden sind sich der Problematik des knappen Wohnraums sehr bewusst. Letztere ergreifen je länger je mehr Massnahmen im Rahmen einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik. Auch die Umsetzung von RPG1, womit Massnahmen umzusetzen sind, schreitet voran. Touristische Gemeinden, die zusätzlich mit den Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung konfrontiert sind, ergrei-

fen ebenfalls vermehrt Massnahmen zur Förderung der Erstellung von Erstwohnraum. Neben seinen Aufgaben in der Raumplanung ist der Kanton im Rahmen der Umsetzung des Auftrags Derungs betreffend Anpassung der Wohnbauförderung sowie des Fraktionsauftrags SP betreffend Wohnraumförderung aktiv.

Das Ziel aller Massnahmen ist die Bereitstellung von genügendem, bedarfsgerechtem und auch bezahlbarem Wohnraum. Bereits in der Dezembersession 2012 wurde ein Fraktionsauftrag SP betreffend Formularpflicht für den Anfangsmietzins im Grosse Rat behandelt (GRP 3|2012/2013, S. 662 ff.). Die Regierung hielt dazu zusammenfassend fest, dass die Mieterschaft auch ohne Formularpflicht genügend gegen missbräuchliche Mietzinsen geschützt sei und ausreichend Möglichkeiten habe, dagegen vorzugehen. Daneben würde eine Formularpflicht das Problem des knappen Wohnraums nicht lösen. Von Regulierungen, die keine angemessene Wirkung erzielen, sei Abstand zu nehmen. Der Grosse Rat hat den Auftrag mit 75 zu 12 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt. Diese Argumentation von damals gilt auch noch heute. Die Formularpflicht würde nach Auffassung der Regierung keine Wirkung auf die Höhe der Mieten oder die Verfügbarkeit von Wohnraum zeitigen. Das ändert auch nicht, wenn die Lage sich heute mit einer noch tieferen Leerwohnungsziffer und steigenden Mietkosten (wobei diese zwischen ca. 2013 und 2020 eher gesunken sind bzw. stagnierten bei steigenden Einkommen) wohl noch akzentuierter als damals präsentiert. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Situation für Mietende in den Kantonen mit Formularpflicht (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) besser wäre bzw. dass diese Pflicht eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinsen hätte.

Zielführender sind konkrete bedarfsgerechte Massnahmen, welche insbesondere auf kommunaler Ebene die Erstellung von Wohnraum fördern und mit welchen zielgerichtet eine Entspannung im Immobilienmarkt herbeigeführt werden kann, während die Regulierung betreffend die Formularpflicht ein grobes Missverhältnis von Aufwand und Wirkung darstellen würde.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grossen Rat, den vorliegenden Auftrag abzulehnen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin