

Regierungsratsbeschluss

vom 20. November 2023

Nr. 2023/1904

KR.Nr. A 0155/2023 (DDI)

Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil): Formularpflicht bei neuen Mietverträgen Stellungnahme des Regierungsrates

1. Auftragstext

Der Regierungsrat wird aufgefordert, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen für die Formularpflicht beim Abschluss neuer Mietverträge.

2. Begründung (Vorstosstext)

Mit der Formularpflicht muss beim Abschluss eines neuen Mietvertrags der Vormietzins genannt werden. Neumieter und Neumieterinnen haben so die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen festzustellen. Die Formularpflicht ist ein Mittel gegen überhöhte Mietzinse.

Nach geltendem eidgenössischem Recht können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d Obligationenrecht beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Verschiedene Kantone haben bereits von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. So sind in den Kantonen BS, FR, LU, NE, NW, VD, GE, ZG und ZH die Vermieter und Vermieterinnen verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben.

Bis zum Bundesgerichtsurteil vom Oktober 2020 galt, dass Vermieter und Vermieterinnen zwecks Rendite bis zu 0.5 % auf den Referenzzinssatz aufschlagen können. Mit dem Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 sollen nun bis zu 2 % Aufschlag auf den Referenzzinssatz möglich sein, wenn der Referenzzinssatz 2 % oder weniger beträgt. Es ist daher umso wichtiger, die gesetzlichen Möglichkeiten zum Schutz der Mieter und Mieterinnen auszuschöpfen.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Rechtlicher Rahmen

Das Schweizerische Mietrecht umfasst in den Art. 269 ff. des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR; SR 220) Bestimmungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen. Mietzins sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 OR). Die Definition, wann ein Mietzins missbräuchlich ist, ist damit sehr allgemein gehalten und folglich konkretisierungsbedürftig. Betreffend das Kriterium des übersetzten Ertrages erfolgte diese Konkretisierung im Wesentlichen durch die Rechtsprechung. Das Bundesgericht hat in konstanter Praxis vor allem bestimmt, welcher aus der Vermietung einer Sache erzielte Ertrag noch angemessen ist. Als massgebenden Ertrag im Sinne von Art. 269 OR bestimmte es die Nettoertragsrendite, d.h. den Ertrag auf dem investierten Eigenkapital. Dahinter stand die Überlegung, die Vermietung einer

Sache solle den Vermieterinnen und Vermietern eine angemessene Verzinsung ihrer investierten Mittel ermöglichen. Die Grenze der noch angemessenen Rendite setzte das Bundesgericht in konstanter Praxis auf 0.5% über dem hypothekarischen Referenzzinssatz fest. Mit Urteil vom 26. Oktober 2020 (BGE 147 III 14) hat das Bundesgericht eine Praxisänderung betreffend zwei Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettorendite vorgenommen. Demnach ist das investierte Eigenkapital in vollem Umfang der Teuerung anzupassen. Als zulässig gilt zudem ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um zwei Prozent übersteigt, wenn der Referenzzinssatz zwei Prozent oder weniger beträgt.

Das Mietrecht, das für die ganze Schweiz einheitlich geregelt ist, lässt den Kantonen in bestimmten Bereichen Raum für eigene Vorschriften. So können die Kantone gemäss Art. 270 Abs. 2 OR im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon vorsehen, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden muss. Die Einführung der Formularpflicht wurde auch auf Bundesebene diskutiert. So hatte der Bundesrat mit der Revision des Mietrechts unter anderem vorgeschlagen, die Formularpflicht landesweit generell einzuführen. Der Nationalrat beschloss in der Sommersession 2016 allerdings, nicht auf die Revision des Mietrechts einzutreten. Im September 2016 folgte der Ständerat dem Entscheid des Erstrates mit der Begründung, mit den geltenden Instrumenten seien gute Erfahrungen gemacht worden und die Kantone sollten für die Formularpflicht zuständig bleiben.

Gemäss dem Verzeichnis für das Jahr 2023 – Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) haben neun Kantone (BS, FR, GE, LU, NE, VS, VD, ZG und ZH) die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung einer Formularpflicht geschaffen. Aktuell gilt die Formularpflicht in sieben dieser Kantone (BS, GE, LU, NE [teilw.], VD [teilw.], ZG, ZH). Der Kanton Nidwalden hat die gesetzlichen Grundlagen für die Formularpflicht 1990 geschaffen und 2018 wieder aufgehoben.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Kantonen überlassen, zu ermitteln, ob in ihrem Gebiet oder in Teilen davon ein Wohnungsmangel besteht. Weder im Gesetz noch in der Verordnung finden sich Anhaltspunkte über die Kriterien, die im Zusammenhang mit dieser Ermittlung beachtlich sind. Die Kantone, welche gesetzliche Grundlagen zur Einführung der Formularpflicht für den Anfangsmietzins geschaffen haben, orientieren sich zur Beurteilung der Frage, ob Wohnungsmangel herrscht oder nicht, an der Leerwohnungsziffer. Grossmehrheitlich gilt die Regel, dass die Kantonsregierung bei einer Leerwohnungsziffer von 1.5 Prozent oder weniger die Formularpflicht anordnet (vgl. bspw. § 229b EG ZGB ZH, § 94 EG ZGB LU, § 10e EG OR ZG, § 214b EG ZGB BS).

3.2 Situation auf dem Wohnungsmarkt

Es gibt verschiedene Daten und Entwicklungen, die darauf hindeuten, dass die Schweiz auf eine Wohnungsknappheit zusteuert. Mehrere Faktoren führen zu einer Verknappung des Wohnraums: Eine geringere Bautätigkeit (aufgrund hoher Mietwohnungsleerstände Ende des letzten Jahrzehnts, aufgrund knapper und teurer werdender Baustoffe und der Zinswende) steht einer wachsenden Bevölkerung, einer zunehmenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie einer abnehmenden Haushaltsgrösse gegenüber. Es sind ein weiterer Rückgang der Wohnungsleerstände sowie verstärkte Preisanstiege bei den Mieten zu erwarten (vgl. «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» II/2023 vom 23. Mai 2023).

Die Leerwohnungsziffer ist innert Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte von 1.31% auf 1.15% zurückgegangen, wobei es sich um den dritten Rückgang des Leerstands in Folge handelt. Im Kantonsvergleich lagen die tiefsten Leerwohnungsziffern am 1. Juni 2023 mit je 0.42% in den Kantonen Zug und Genf. Der Kanton Jura verfügte mit 3.17% über die höchste Leerwohnungsziffer, gefolgt von den Kantonen Solothurn (2.39%) und Tessin (2.17%; vgl. Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik vom 11. September 2023 zur Leerwohnungszählung 2023). Die Leerwohnungsziffer im Kanton Solothurn gehört damit zwar zu den landesweit höchsten, allerdings

seit 2019 mit abnehmender Tendenz (2019: 3.4%, 2020: 3.2%, 2021: 3.15% und 2022: 2.66%, vgl. Leerwohnungsstatistik Kanton Solothurn, abrufbar unter: [Leerwohnungsstatistik - Statistikportal - Kanton Solothurn](#)) und grossen Unterschieden zwischen den Bezirken und Gemeinden. So lag die Leerwohnungsziffer in den Bezirken Solothurn (1.12%) und Bucheggberg (1.0%) bereits 2022 unter der Marke von 1.5 Prozentpunkten.

Die Trendwende beim für die Mietzinsgestaltung in der Schweiz geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz hat im Juni 2023 eingesetzt, als erstmals seit dessen Einführung im September 2008 ein Anstieg um einen Viertelprozentpunkt auf 1.5% bekannt gegeben wurde. Per 1. September 2023 blieb der Referenzzinssatz unverändert, während für den 1. Dezember 2023 (oder den 1. März 2024) mit einem erneuten Anstieg gerechnet wird. Bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0.25%, ist eine Steigerung des Mietzinses um 3% möglich (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. c Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]). Hinzu kommen 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie die von den Schlichtungsbehörden in aller Regel akzeptierte Pauschale für die allgemeine Kostensteigerung von 0.5% pro Jahr seit der letzten Mietzinsfestsetzung.

3.3 Auswirkungen für die Mieterinnen und Mieter

Die Verknappung des Wohnraums, welche sich u.a. an der sinkenden Leerwohnungsziffer zeigt, trifft die Mietenden fast zeitgleich mit einem deutlichen Anstieg der Nebenkosten infolge der Energiemangellage und dem im Zuge der Zinswende steigenden Referenzzinssatz. Das Budget von sehr vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz wird durch hohe Nebenkostennachzahlungen und steigende Mieten stark belastet. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter werden sich höchstwahrscheinlich zweimal innert kurzer Zeit mit steigenden Grundmieten konfrontiert sehen. Laut Bankenexpertinnen und -experten würden zwei Referenzzinsschritte für die Betroffenen Mietzinserhöhungen von rund 9 Prozent bedeuten.

Gleichzeitig bewirkt die Praxisänderung des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020 betreffend die Berechnung der zulässigen Nettorendite (BGE 147 III 14), dass aktuell ein Ertrag von 3.5% anstatt eines solchen von 2% wie vor dem erwähnten Urteil als zulässig anerkannt wird, die Anfangsmietzinse seither auf diese Art berechnet werden dürfen und die Angebotsmieten entsprechend steigen. In Regionen mit Wohnungsmangel wird diese Tendenz verstärkt.

3.4 Fazit

Die Formularpflicht schafft für den neuen Mieter oder die neue Mieterin Transparenz betreffend den früheren Mietzins und die Möglichkeit der Anfechtung des neuen Anfangsmietzinses. Sie ist ein Mittel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen in Zeiten von Wohnungsmangel.

Gestützt auf die Leerwohnungsziffer gehört der Kanton Solothurn zwar zu den im Kantonsvergleich weniger stark von der Verknappung des Wohnraums betroffenen Kantonen. In diesem Sinne besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Gleichwohl existieren kantonsintern grosse Unterschiede zwischen den Bezirken und die oben dargestellten Faktoren zeigen eine Entwicklung des Wohnungsmarktes bzw. der Mietzinse, welche für die Mietenden zunehmend schwierig und finanziell belastend werden. In diesem Sinne unterstützen wir das Anliegen, auch im Kanton Solothurn (wie bereits in den Kantonen Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Luzern, Neuenburg, Wallis, Waadt, Zug und Zürich) die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, damit im Falle von Wohnungsmangel gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR die entsprechende Formularpflicht eingeführt werden kann.

4. Antrag des Regierungsrates

Erheblicherklärung mit geändertem Wortlaut:

Der Regierungsrat wird aufgefordert, dem Kantonsrat eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen zu unterbreiten, damit im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss neuer Mietverträge die Verwendung von amtlich genehmigten Formularen zur Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklärt werden kann.



Andreas Eng
Staatschreiber

Vorberatende Kommission

Sozial- und Gesundheitskommission

Verteiler

Departement des Innern, Departementssekretariat (2)
Aktuariat SOGEKO
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat