



Rathaus, Marktplatz 9  
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 80 54  
Fax: +41 61 267 85 72  
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch  
www.regierungsrat.bs.ch

Bundesamt für Wohnwesen  
Bereich Recht  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Basel, 24. September 2014

**Regierungsratsbeschluss vom 23. September 2014  
Vernehmlassung zur Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Gelegenheit, uns zur beabsichtigten Revision des Mietrechts vernehmen zu lassen, bedanken wir uns.

Zu den vorgesehenen fünf Änderungen äussern wir uns wie folgt:

**1. Zuständigkeit des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) für die Erstellung oder Genehmigung von Formularen**

Seit 1990 liegt die Kompetenz für die Genehmigung der Formulare zur Mitteilung von Kündigungen sowie zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bei den Kantonen.

Diese Regelung hat sich insofern bewährt, als im direkten Kontakt mit privaten Hauseigentümern und kleineren Liegenschaftsverwaltungen mit der jeweiligen Anwendersoftware kompatible Lösungen erarbeitet und gefunden werden konnten. Derzeit sind zur Verwendung im Kanton Basel-Stadt ca. 50 Kündigungs- sowie ca. 730 Mietzinsänderungsformulare genehmigt.

Die Möglichkeit der direkten Kontaktaufnahme und der bilateralen Diskussion der Formulargestaltung mit der kantonalen Genehmigungsbehörde wird von privaten Eigentümern und kleineren Liegenschaftsverwaltungen geschätzt.

Mit dem Wechsel der Genehmigungszuständigkeit an das BWO als Bundesbehörde ginge somit ein Verlust der lokal nahen Abwicklung von Genehmigungserteilungen einher.

Andererseits ist nicht zu übersehen, dass es für Liegenschaftsverwaltungen, die Objekte in mehreren Kantonen betreuen, einen gewissen Aufwand bedeutet, ein von allen Kantonen genehmigtes, einheitliches Formular zu erstellen.

Zudem zeichnet sich zunehmend die Tendenz ab, dass Softwarefirmen IT-Lösungen anbieten, die auch von den Kantonen bereits genehmigte Formulare beinhalten.

Für diese Kreise wäre die vorgeschlagene Lösung mit einer einzigen zuständigen Bundesbehörde vermutlich eine Erleichterung.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt verzichtet in Anbetracht dieser Gemengelage auf eine Empfehlung.

Er regt jedoch an, dass bei einem Übergang der Genehmigungskompetenz an das BWO lange Übergangsfristen eingeräumt werden, in denen die von den Kantonen bisher genehmigten Formulare noch ihre Gültigkeit behalten. Dies ist aus mehreren Gründen notwendig: erfahrungsgemäss kann es trotz guter Kommunikation dauern, bis sämtliche Eigentümer resp. Verwaltungen von Liegenschaften mit Mietwohnungen in Kenntnis der neuen Regeln sind. Da die Verwendung eines nicht genehmigten Formulars die Nichtigkeit der Kündigung resp. der Mietzinsänderung zur Folge hat, würden Vermieter, die sich nur sporadisch mit solchen Formularen befassen, unverhältnismässig abgestraft.

Zum zweiten kann unseres Erachtens davon ausgegangen werden, dass die Übergabe der kantonal genehmigten Formulare an das BWO sowie die Kontrolle, ob diese nach BWO-Kriterien weiterhin als genehmigt gelten können, eine gewisse Zeitdauer beanspruchen wird.

## **2. Zulässigkeit der Faksimile-Unterschrift für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten.**

Die Neuerung, die vor allem grossen Liegenschaftsverwaltungen Erleichterung bringen wird, wird vollumfänglich begrüsst. Dies ist unseres Erachtens nicht nur zeitgemäss sondern längst fällig.

Es sei jedoch die Frage aufgegriffen, warum die Faksimile-Unterschrift zwar für die Erhöhung von Nebenkostenakonti nicht aber für die Erhöhung von Nebenkostenpauschalen zulässig sein soll.

Die Begründung, warum für andere einseitige Vertragsänderungen nach wie vor die eigenhändige Unterschrift erforderlich sein soll, ist nachvollziehbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass damit ein gewisses Risiko bzw. Rechtsunsicherheit geschaffen wird, werden doch häufig Mietzinserhöhungen, Änderungen von Nebenkostenzahlungen und einseitige Vertragsänderungen auf einem einzigen Formular angekündigt.

## **3. Sperrfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen**

Wir halten dafür, dass diese neue Bestimmung dort eine mietzinsdämpfende Wirkung entfalten wird, wo bislang die Mieterschaft bei Vertragsschluss mit Kalkül nicht über bereits geplante wertvermehrende Arbeiten oder energetische Verbesserungen informiert wurde.

Eine tiefere Auswirkung auf Mietzinse resp. die Überwälzung wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen auf dieselben ist nicht ersichtlich.

Die vorgesehene einjährige Frist halten wir für angemessen.

## **4. Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelung: schriftliche Mitteilung**

Wir teilen die Einschätzung, dass auf die Formularpflicht verzichtet werden kann, wenn die Parteien die einzelnen Staffelungsschritte sowie deren Zeitpunkt bereits im Mietvertrag festgelegt haben.

Allerdings sei die Frage aufgegriffen, welche Folgen eine unterlassene schriftliche Anzeige des Vermieters zeitigen soll. Nur als Ordnungsvorschrift, ohne gesetzlich geregelte Sanktionierungsmöglichkeit bei Unterlassung der schriftlichen Mitteilung, müsste die Bestimmung als obsolet erachtet werden.

## 5. Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses

Die Kenntnis des bisherigen Mietzinses ist insofern von Bedeutung, als zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zugelassen wird, wer einen erheblich höheren Mietzins bezahlen muss als die Vormieter. Nach geltendem Recht können Mieterinnen und Mieter verlangen, dass die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird (Art. 256a Abs. 2 OR). Diese Möglichkeit, auch ohne Formularpflicht in Kenntnis des vorher bezahlten Mietzinses zu gelangen, wird im Mietalltag eher selten genutzt.

Die Formularpflicht impliziert somit kein zusätzliches Recht für die Mieterin oder den Mieter, sie weist jedoch den Charakter eines „Automatismus“ auf. Dass gegenüber dem früheren ein erheblich höherer Mietzins verlangt wird, lässt sich mit dem entsprechenden Formular ohne weiteres nachweisen. Auch erhält die Mietpartei mit dem Formular Auskunft über die Gründe für die Mietzinsanhebung. Der Regierungsrat erachtet die Einführung der Formularpflicht als ein Mittel, die Transparenz bei der Entwicklung von Mietzinsen sicher zu stellen und allenfalls dort präventive Wirkung zu erzielen, wo bislang versucht wurde, nach einem Mieterwechsel eine übersetzte Rendite zu erzielen.

Für die Vermieterschaft dürfte die Einführung der Formularpflicht einen geringen bürokratischen Mehraufwand mit sich bringen, der bei privaten Vermietern etwas ins Gewicht fallen könnte. Es kann jedoch auch davon ausgegangen werden, dass Vermieterinnen und Vermieter mit der Handhabung solcher Formulare vertraut sind und zudem die entsprechenden Zahlen ohnehin zur Verfügung haben.

Dass mit dem Verzicht auf das Kriterium des Wohnungsmangels für die Formularpflicht eine unabhängig vom lokalen Wohnungsmarkt für die ganze Schweiz einheitlich geltende bundesrechtliche Regelung geschaffen werden soll, erscheint gemäss dem vorliegenden Argumentarium des Änderungsentwurfs als sachgerecht.

Richtig erscheint uns auch, dass die Information über den Vormietzins mittels Formular bereits im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses abgegeben werden soll.

Schliesslich ist der Abschluss eines Mietvertrags immer noch formfrei, d.h. mündlich oder sogar konkludent möglich. Eine unmittelbare Verquickung des formfreien Vertragsabschlusses mit dem Formerfordernis Formularpflicht wäre daher weder nachvollziehbar noch sinnvoll.

Bezüglich der Rechtsfolgen der Nichtverwendung, durch verspätete Abgabe des Formulars oder von Formfehlern folgen wir der Argumentation des Entwurfs und haben keine zusätzlichen Bemerkungen. Bei der Frage der Zuständigkeit für das Formularwesen können wir uns vorstellen, dass diese Aufgabe von Beginn an dem Bund übertragen wird.

Anders als bei den Formularen über die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und/oder anderen einseitigen Vertragsänderungen sowie für die Kündigung von Mietverhältnissen fehlen - ausser in den Kantonen, die die Formularpflicht zur Mitteilung von Anfangsmietzinsen heute schon kennen - gewachsene und jahrzehntelang geübte Usancen, die bei Einführung einer Bundeslösung zuerst ersetzt werden müssten.

Zusammenfassend halten wir fest, dass der Kanton Basel-Stadt den vorgeschlagenen mietrechtlichen Änderungen im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen vorwiegend positiv gegenüber steht.

Die Frage, ob in Folge dieser Änderungen eine substanziell preisdämpfende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt zu erwarten ist, muss zum jetzigen Zeitpunkt hingegen offen bleiben. Die vorgeschlagene Einführung der Formularpflicht bei Anfangsmietzinsen ändert nichts daran, dass der Mieter einen als überhöht erachteten Mietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Sache anfechten muss, was für den Beginn eines Mietverhältnisses naturgemäss eine erhebliche Belastung des gegenseitigen Verhältnisses darstellt und – wie die entsprechenden Zahlen seit 1990 zeigen- mieterseits offenbar nicht als probates Mittel zur Senkung des Mietzinses erkannt und eingeschätzt wird.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatschreiberin