

## Parlamentarischer Vorstoss

Motion

Postulat

Interpellation  
 schriftlich  
 mündlich

Eingereicht von: Peter Dörflinger, SP

Titel: Auskunft für Mietende bei Mietzinserhöhungen nach Art. 14 VMWG

Ein grosser Teil der Fördermittel aus dem Energiefonds der Stadt St. Gallen soll richtigerweise auch Vermietern zukommen, die damit energetische Verbesserungen in ihren Mietobjekten mitfinanzieren. Nach Obligationenrecht (Art. 269a) und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sind Vermieter berechtigt, solche wertvermehrenden Verbesserungen auf die Mietzinse zu überwälzen (Art. 14 VMWG).

Mietzinserhöhungen sind auf einem amtlichen Formular mitzuteilen und summarisch zu begründen. In der Praxis wird meist in einem Begleitbrief auf die Gesamtkosten der Investition und den Anteil verwiesen, der auf die Mieten überwälzt wird. Die Abrechnung über die Investitionen wird anlässlich der Erhöhungsanzeige nicht offen gelegt; bei grösseren Arbeiten, bei denen Teilerhöhungen nach Massgabe der erfolgten Zahlungen zulässig sind (Art. 14 Abs. 5 VMWG), liegt die Schlussabrechnung definitionsgemäss noch gar nicht vor.

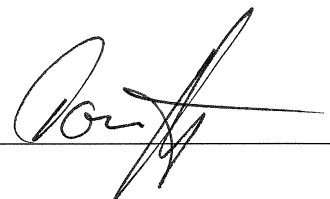
Eine Mietzinserhöhung wird unwiderruflich gültig, wenn sie nicht innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde angefochten wird (Art. 270 OR). Diese hat von Gesetzes wegen (Art. Art. 274a i.V.m. Art. 259i und Art. 273 OR) keine Kompetenz, über Mietzinserhöhungen zu entscheiden. Kommt kein Vergleich vor der Schlichtungsstelle zu Stande, muss der Vermieter Klage beim Kreisgericht einreichen, wenn er die Mietzinserhöhung ganz oder teilweise durchsetzen will.

Soll vor der Schlichtungsstelle ein Vergleich abgeschlossen werden, müssen die Mietenden wissen, ob und allenfalls in welchem Umfang die Investitionen z.B. durch den Energiefonds der Stadt St. Gallen mitfinanziert wurden oder allenfalls noch werden, denn ein Vergleich vor Schlichtungsstelle kommt einem gerichtlichen Urteil gleich, der die Parteien bindet. Daher sind Mietende spätestens vor der Schlichtungsverhandlung darauf angewiesen, dass sie Auskunft über Fördermassnahmen aus dem Energiefonds (angefragt, in Aussicht gestellt oder bereits bezahlt) erhalten. Diese Auskunft darf die zuständige Stelle (Fachstelle für Umwelt und Energie) mangels entsprechender gesetzlicher Grundlage nicht erteilen; sie würde damit das Amtsgeheimnis verletzen.

Der Stadtrat wird beauftragt, im Energiefondsreglement der Stadt St. Gallen (sRS 511.2) eine gesetzliche Grundlage für eine Auskunftspflicht der zuständigen Stelle oder ein Auskunftsrecht zu Gunsten von Mietenden zu schaffen, die eine Mietzinserhöhung angezeigt erhalten haben, die ganz oder teilweise mit Mehrleistungen begründet wird, die vermutungsweise energetische Verbesserungen beinhalten.

Datum: 9. Dezember 2008

Unterschrift: \_\_\_\_\_



Eingereicht von: Peter Dörflinger, SP

Titel: Auskunft für Mietende bei Mietzinserhöhungen nach Art. 14 VMWG

Adam-Allenspach Patrizia	Hofstetter Johannes
Baumgartner Christoph	Hostettler Christian
Bazzi Gian	Huber-Kobler Maria <i>h.kobler</i>
Bernhardsgrütter Andreas <i>A. Bernhardsgrütter</i>	Huber Sylvia <i>S. Huber</i>
Boesch Martin <i>(Boesch)</i>	Illg Karin <i>Karin Illg</i>
Bölsterli-Wickart Christine <i>Ch. Bösterli-Wickart</i>	Keller Guido
Braun Stephan	Keller Michael <i>X</i>
Breitenmoser Roland	Koch Fabian
Brunner Walter <i>W. Brunner</i>	Kolongo Marcel Mungamba
Buess-Willi Claudia <i>Ch. Buess-Willi</i>	Königer Doris <i>D. König</i>
Bühler Roman Claudio	Köstli Astrid <i>A. Köstli</i>
Cassani Peter	Kraner-Bürge Ida <i>I. Kraner-Bürge</i>
Deér Tibor	Kundert Hannes
Deuel-Zumstein Jennifer	Meyer Thomas
Dörflinger Peter <i>P. Dörflinger</i>	Möri Walter
Dornier Roger	Nef Eveline
Ebnetter Josef	Rietmann Daniel
Eggmann Franz <i>F. Eggmann</i>	Rosenblum Stefan
Etter-Steinlin Lisa <i>L. Etter-Steinlin</i>	Rotach Marcel
Fässler Franz <i>F. Fässler</i>	Rüesch Albert
Fehr Dietsche Christina <i>Ch. Fehr</i>	Schlegel Simone
Frei Barbara	Schmid-Keller Susanne <i>SSK</i>
Frommenwiler René	Schneider-Gallati Philip
Gehrig Roland	Schwager Thomas <i>Thomas Schwager</i>
Gerlach Rahel <i>Rahel Gerlach</i>	Seger Heinrich
Gerster Wolf Heidi	Silvestri Michaela <i>M. Silvestri</i>
Gmünder Braun Susanne <i>S. Gmünder Braun</i>	Stauffacher Daniel
Gubser Traugott	Surber Bettina <i>B. Surber</i>
Guggenbühl Robert	Thomann-Seiz Marie-Theres <i>M. Thomann-Seiz</i>
Hälg Büchi Veronica	Weber Beat <i>B. Weber</i>
Hänggi Michaela	Wenk Franziska <i>F. Wenk</i>
Hasler Etrit <i>E. Hasler</i>	

X bedeutet, die Person war an der Sitzung entschuldigt

Version vom 01.09.2008