

Interpellation Patrick Gosteli, SVP, Böttstein (Sprecher), Andreas Senn, CVP, Würenlingen, und Gusti Ungricht, SVP, Bergdietikon, vom 4. Dezember 2012 betreffend Herausgabe von Formularen im Mietwesen; Beantwortung

Aarau, 27. Februar 2013

12.314

I.

Text und Begründung der Interpellation wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat antwortet wie folgt:

Einleitung/Vorbemerkungen

Das Departement Volkswirtschaft und Inneres ist zuständig für die Genehmigung der vom Bundesrecht vorgeschriebenen Formulare für die Kündigung sowie für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen (vgl. unten "Zur Frage 1"). Die bisherigen, bis Ende 2012 vom Hauseigentümergebiet Aargau (HEV Aargau) herausgegebenen amtlichen Formulare für die Kündigung und für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen sind aufgrund des Wechsels der Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht von den Bezirksämtern zu den Bezirksgerichten (neue administrative Zuordnung ab 1. Januar 2013) nicht mehr korrekt, da sie noch auf die inzwischen aufgehobenen Bezirksämter als zuständige Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht verweisen. Werden von den Vermieterinnen und Vermietern alte Formulare für die Kündigung beziehungsweise für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen verwendet, werden die zuständigen Justizbehörden über deren Gültigkeit (beziehungsweise über eine mögliche Übergangsfrist von alten Formularen) zu entscheiden haben. Das Departement Volkswirtschaft und Inneres hat aufgrund dieses Wechsels der Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht zu den Bezirksgerichten neue amtliche Formulare entworfen, welche seit dem 1. Januar 2013 kostenlos im Internet ausgefüllt, herunter geladen und gedruckt werden können. Die bis Ende 2012 vom Kanton Aargau genehmigten Formulare von Privatpersonen und Liegenschaftsverwaltungsfirmen sind mit der bisherigen Bezeichnung der Bezirksämter als zuständige Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht ebenfalls nicht mehr korrekt und sollen von den Anwenderinnen und Anwendern entsprechend angepasst und dem Kanton zur Genehmigung unterbreitet werden.

Zur Frage 1

"Wie lauten die Grundlagen auf Stufe Gesetz/Verordnung usw. des neuen Regimes bzw. der Monopolisierung der Herausgabe von Formularen im Mietwesen (das DVI fungierte bisher als Zulassungsstelle)?"

Der Bund schreibt in den Art. 266I, 269d sowie 298 des Obligationenrechts (OR) vor, dass Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter nur mit einem vom Kanton genehmigten Formular kündigen oder die Mietzinserhöhung mitteilen dürfen. Gemäss § 2 der neuen aargauischen Vollziehungsverordnung zum Miet- und Pachtrecht des Bundes (VVMP) vom 27. Juni 2012 (SAR 210.223), welche am 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist, ist das Departement Volkswirtschaft und Inneres zuständig für die Genehmigung der Formulare für die Kündigung sowie für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen. Die bisherige Zuständigkeit des Departements Volkswirtschaft und Inneres für die Genehmigung der Formulare gestützt auf § 22 Abs. 1 der aufgehobenen Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Miete und Pacht) vom 25. Juni 1990 bleibt damit auch nach neuem Recht bestehen. Die im aufgehobenen § 22 der aufgehobenen Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Miete und Pacht) enthaltene Pflicht der Bereitstellung der erwähnten amtlichen Formulare durch den HEV Aargau und damit deren Bezug beim HEV Aargau wurde mit dem neuen Recht per 1. Januar 2013 aufgehoben:

§ 22 Formulare

¹ Das Departement Volkswirtschaft und Inneres ist zuständig für die Genehmigung der Formulare für die Kündigung sowie für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen.

² Die Gemeinden halten diese Formulare auf ihren Kanzleien in ausreichender Zahl zur Verfügung.

³ Sie beziehen die Formulare gegen Vergütung der Selbstkosten vom Aargauischen Hauseigentümerverband.

⁴ Die Gemeinden sind berechtigt, für die Abgabe der Formulare von den Bezüglern eine ihren Aufwendungen entsprechende Gebühr zu erheben.

Durch die kostenlose Zurverfügungstellung der Formulare durch den Kanton (Aufschaltung der neuen amtlichen Formulare im Internet seit 1. Januar 2013) besteht folglich für die Vermieterinnen und Vermieter sowie Verpächterinnen und Verpächter keine Verpflichtung mehr, gegen Entgelt bei einem privaten Anbieter amtliche Formulare zu beziehen. Der HEV Aargau kann – wie auch beispielsweise die Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht, die Gemeinden und der Schweizerische Verband für Immobilienwirtschaft (SVIT) – ohne Weiteres seiner Kundschaft die neuen amtlichen Formulare gedruckt abgeben und im Internetauftritt die elektronischen amtlichen Formulare verlinken.

Zur Frage 2

"Sind vor der Umstellung unabhängige Experten konsultiert worden? Wie heissen diese?"

Für diese Umstellung (bisher Herausgabe der amtlichen Formulare im Mietwesen durch den HEV Aargau, neu Aufschaltung der amtlichen Formulare durch den Kanton Aargau ins Internet) war keine Konsultation von unabhängigen Experten notwendig, da das entsprechende Fachwissen verwaltungsintern im Departement Volkswirtschaft und Inneres durch die jahrelange Genehmigungstätigkeit vorhanden ist. Auf zusätzliche kostspielige Expertisen konnte folglich verzichtet werden. Der HEV Aargau nahm im Übrigen zum Inhalt der neuen amtlichen Formulare vor deren Aufschaltung zustimmend Stellung.

Zur Frage 3

"Weshalb greift der Kanton in einen funktionierenden Markt ein, in dem Marktteilnehmer bisher flächendeckend und kostengünstig versorgt worden sind?"

Das bisherige Monopol des HEV Aargau war in letzter Zeit vermehrt Zielscheibe der Kritik und von Beanstandungen, mit Verweis auf andere kantonale Lösungen, gemäss denen eine freie und kostenlose Zugänglichkeit der amtlichen Formulare im Internet besteht. Die neue Lösung mit der Möglichkeit, die amtlichen Formulare kostenlos aus dem Internet herunter laden zu können, entspricht der flächendeckenden Versorgung noch besser als nach bisherigen Recht. Im Übrigen wurde diese Umstellung in Bezug auf die Herausgabe der amtlichen Formulare den Verantwortlichen des HEV Aargau frühzeitig mitgeteilt. Der "Eingriff" dient folglich den Vermieterinnen und Vermietern sowie Verpächterinnen und Verpächter, indem sie kostenlos im Internet die benötigten Formulare beziehen können. Wie erwähnt ist es beispielsweise den Gemeinden, den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht, dem HEV Aargau und dem SVIT Aargau unbenommen, ihrer Kundschaft die aktuellen amtlichen Formulare gedruckt abzugeben.

Ferner haben die Privatpersonen und Liegenschaftsverwaltungsfirmen weiterhin die Möglichkeit, eigene Formulare für sich durch den Kanton genehmigen zu lassen.

Zur Frage 4

"Welche Mängel wies das bisherige Regime auf, dass sich das DVI veranlasst sieht, einen Kurswechsel zu vollziehen?"

Siehe Antwort zur Frage 3.

Zur Frage 5

"In wieweit ist das Vorgehen des DVI mit den politischen Forderungen nach einer schlanken Verwaltung vereinbar?"

Die Ermöglichung des kostenlosen Bezugs der Formulare im Internet erforderte keinen nennenswerten Aufwand in der Verwaltung. Vielmehr entfallen dadurch bei der Verwaltung die bisherigen Anfragen nach dem Bezugsort der Formulare.

Zur Frage 6

"Auf welchem Weg hat das DVI die Marktteilnehmer informiert?"

Die neue Vollziehungsverordnung zum Miet- und Pachtrecht des Bundes (VVMP) vom 27. Juni 2012, welche per 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist, wurde ordnungsgemäss in Aargauischen Gesetzessammlung (AGS 2012/5–9) publiziert. Seit 1. Januar 2013 ist die VVMP unter SAR 210.223 in der Aargauischen Gesetzessammlung veröffentlicht. Der bisher mit der Herausgabe der amtlichen Formulare beauftragte HEV Aargau wurde bereits im Frühjahr 2012 über die Anpassungen informiert. Im Verbandsorgan des HEV Aargau, Wohnwirtschaft Nr. 11, November 2012, wurden die Änderungen in Bezug auf die amtlichen Formulare sowie auf die genehmigten Formulare von Privatpersonen und Liegenschaftsverwaltungsfirmen publiziert, wobei das Departement Volkswirtschaft und Inneres (Abteilung Register und Personenstand) die Entwürfe des HEV Aargau vorgängig zur Stellungnahme erhalten hatte. Mit dieser Veröffentlichung in der Wohnwirtschaft sollte ein grösseres Publikum, welches mit der Anwendung von Formularen im Mietwesen beschäftigt ist, über die anstehenden Änderungen informiert werden. Im Weiteren wurden Anfang Jahr die Gemeindegemeinschafterinnen und Gemeindegemeinschafter über die Möglichkeit des Bezugs der amtlichen Formulare im Internet sowie über den Wegfall der Pflicht der Gemeinden, die amtlichen Formulare auf den Kanzleien zur Verfügung zu halten, informiert.

Zur Frage 7

"Was kostet den Steuerzahler Umstellung, Investitionen und Betrieb des neuen Regimes (Vollkosten)?"

Die Umstellung konnte im Rahmen der ordentlichen Verwaltungstätigkeit der Genehmigung von Formularen erbracht werden und hatte keine zusätzlichen Kosten zur Folge. Es mussten beispielsweise keine Kosten für Expertisen oder eine teure Infrastruktur aufgewendet werden. Die neuen amtlichen Formulare wurden auf der bestehenden Website des Kantons Aargau ins Internet gestellt und können dort gratis heruntergeladen werden (https://www.ag.ch/de/gerichte/schlichtungsbehoerden/schlichtungsbehoerden_fuer_miete_und_pacht/schlichtungsbehoerden_fuer_miete_und_pacht_1.jsp). Durch die Umstellung erfolgt ferner eine finanzielle Entlastung der Anwendenden der amtlichen Formulare, indem die

Kosten für den bisherigen entgeltlichen Zwangsbezug der amtlichen Formulare beim HEV Aargau beziehungsweise den Gemeinden entfallen. Der interne Aufwand für die Gestaltung, Prüfung und Aufschaltung der Formulare betrug lediglich wenige Arbeitsstunden.

Zur Frage 8

"Welche Stelle hat die herauszugebenden Formulare überprüft?"

Das Departement Volkswirtschaft und Inneres war bisher gemäss § 22 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Änderung des Obligationenrechts (Miete und Pacht) zuständig für die Genehmigung der Formulare. Gestützt auf § 2 VVMP, welche per 1. Januar 2013 in Kraft getreten ist, ist das Departement Volkswirtschaft und Inneres weiterhin zuständig für die Genehmigung der Formulare für die Kündigung sowie für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen. Sowohl unter altem als auch unter neuem Recht kümmert sich die Abteilung Register und Personenstand als die departementsintern zuständige bezeichnete Stelle mit der Genehmigung dieser mietrechtlichen Formulare. Diese Stelle hat die amtlichen Formulare entworfen und geprüft. Der HEV Aargau wurde zu den neuen amtlichen Formularen angehört.

Zur Frage 9

"Plant das DVI weitere Verstaatlichungen im Mietwesen?"

Die Herausgabe der vom Bund vorgeschriebenen amtlichen Formulare im Mietwesen durch den Kanton hat nichts mit einer Verstaatlichung zu tun. Dass der Kanton diese Aufgabe bisher einem privatrechtlichen Verband zur ausschliesslichen und entgeltlichen Ausübung übertragen hat, erscheint im schweizerischen Vergleich heute eher als ungewöhnlich. Dieses private Formularmonopol wurde denn auch wie erwähnt immer wieder kritisiert. Im Zeitalter von Internet und E-Government erscheint es im Gegenteil geradezu als selbstverständlich, wenn der Staat die von ihm vorgeschriebenen Formulare den betroffenen Kreisen elektronisch unentgeltlich zur Verfügung stellt.

Im Übrigen ist es nunmehr auch jedermann freigestellt, die vom Departement Volkswirtschaft und Inneres genehmigten Formulare selbst entgeltlich oder unentgeltlich in physischer oder elektronischer Form anzubieten. Das bisherige Privatmonopol des HEV wurde somit in keiner Weise durch ein staatliches Monopol ersetzt.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'753.–.

REGIERUNGSRAT AARGAU