

REGIERUNGSRAT

16. August 2023

23.155

Motion der Fraktionen SP (Sprecherin Lelia Hunziker, Aarau) und Grüne vom 9. Mai 2023 betreffend Einführung der Formularpflicht des Anfangsmietzinses; Ablehnung

I.

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

II.

Der Regierungsrat lehnt die Motion mit folgender Begründung ab:

1. Ausgangslage

Der schweizerische Wohnungsmarkt ist rechtlich bereits stark reguliert und der Mieterschutz gut ausgebaut. Die Mieterinnen und Mieter sind gestützt auf Art. 270 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR]) berechtigt, den Anfangsmietzins anzufechten, wenn sie sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt zum Vertragsabschluss gezwungen sahen oder wenn die Vermieterin oder der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem Mietzins, den die vorherige Mieterin oder der vorherige Mieter für die gleiche Sache bezahlt hat, erheblich erhöht hat. Die Einführung eines neuen Formulars zum Anfangsmietzins bringt der Mieterschaft keine zusätzlichen Rechte, da eine Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Vorliegen der erwähnten Voraussetzungen bereits heute möglich ist.

2. Beurteilung

Im Fall von Wohnungsmangel können die Kantone für das betroffene Gebiet oder in einem Teil davon die Verwendung des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für obligatorisch erklären (vgl. Art. 270 Abs. 2 OR). Eine bundesrechtliche Verpflichtung hierzu besteht allerdings nicht.

Voraussetzung für die Einführung eines Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gestützt auf Art. 270 Abs. 2 OR ist das Vorliegen eines Wohnungsmangels. Die Kantone dürfen den Begriff des Wohnungsmangels von Bundesrechts wegen eingrenzen, nicht aber ausdehnen. Das Bundesgericht hat offengelassen, bei welcher Leerwohnungsquote Wohnungsmangel einsetzt; erwogen hat es unter Hinweis auf die Verfassungsrechtsprechung zu den Genfer Enteignungsregelungen Quoten von 1,5 % beziehungsweise 2 %. Später erachtete es die frühere Zürcher Regelung, welche eine Grenze von 1 % als massgeblich bezeichnete, als mit dem Bundesrecht vereinbar (vgl. BASLER KOMMENTAR OR I – ROGER WEBER, Art. 270 N. 10a).

Zwar hinkt auch im Kanton Aargau in urbanen Gemeinden das Wohnungsangebot deutlich hinter der Nachfrage her, und die Nachfrage entwickelt sich auch stärker als das Angebot. Gesamtkantonal betrachtet herrscht aber seit Jahren kein Wohnungsmangel im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR (Leerwohnungsziffer 2020: 2,65 %; 2021: 2,1 %; 2022: 1,69 %). Vor diesem Hintergrund drängt es sich nicht auf, eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins im Kanton Aargau einzuführen.

Von der Möglichkeit der Formularpflicht haben zurzeit sieben Kantone Gebrauch gemacht: Basel-Stadt, Genf, Luzern, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich. In diesen Kantonen ist die Vermieterschaft verpflichtet, Mieterinnen und Mietern bei Wohnungsmangel oder Wohnungsnot den Mietzins der Vormieterschaft und den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben. Diese Mitteilung muss spätestens innert 30 Tagen nach Übergabe der Wohnung erfolgen. Bei den in der Motion genannten neun Kantonen, welche das Formular Anfangsmietzins kennen, handelt es sich wahrscheinlich zusätzlich zu den sieben vorgenannten Kantonen um die beiden Kantone Freiburg und Wallis, welche aktuell keine Formularpflicht für Anfangsmietzinse kennen, obwohl sie das Formular rechtlich geregelt haben, da die Leerwohnungsziffer in den beiden Kantonen über 1,5 % liegt. Zudem gab es im Kanton Nidwalden seit 1990 eine Formularpflicht, welche per 1. Juli 2018 wieder abgeschafft worden ist.

Die Motion verlangt transparente Vormieten, indem Vermieterinnen und Vermieter bei einem Wechsel der Mieterschaft den vorherigen Mietzins offenlegen müssen. Übertriebene Mietzinserhöhungen sollen so von den Mieterinnen und Mietern einfacher erkannt und angefochten werden können. Transparente Vormieten sollen auf diese Weise willkürlichen Mietzinserhöhungen vorbeugen. Sie werden von den Motionärinnen und Motionären als ein wichtiges Mittel zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum betrachtet.

Es trifft zu, dass eine Formularpflicht in Bezug auf den Anfangsmietzins grundsätzlich für mehr Transparenz sorgt. Allerdings ist die Einführung einer Formularpflicht nicht per se ein geeignetes Instrument, einen Wohnungsmangel zu bekämpfen. Das Wohnungsangebot wird dadurch nicht verändert, insbesondere werden nicht mehr Wohnungen zur Verfügung stehen.

3. Fazit

Die Auswirkungen der Einführung einer Formularpflicht in Bezug auf den Anfangsmietzins sind unklar. Auch führt eine Formularpflicht nicht zu einer Veränderung des Wohnungsangebots, da diese keinen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Wohnungen hat. Im Kanton Aargau sind zudem derzeit die Voraussetzungen des Vorliegens eines Wohnungsmangels im Sinne von Art. 270 OR nicht gegeben. Die bestehende rechtliche Anfechtungsmöglichkeit gemäss Art. 270 OR erscheint weiterhin ausreichend und kann von allen Mieterinnen und Mietern beim Abschluss eines Mietvertrags entsprechend genutzt werden.

Aus den genannten Gründen lehnt der Regierungsrat die Motion ab.

Konsequenzen der Umsetzung, insbesondere Auswirkungen auf die Aufgaben- und Finanzplanung

Die Umsetzung der Motion würde voraussichtlich zu einer höheren Anzahl an Anfechtungsverfahren vor den Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und eventuell auch zu mehr Verfahren vor den Bezirksgerichten führen. Die konkreten Auswirkungen auf den Aufwand und den Ertrag können nicht abgeschätzt werden.

Vorgesehene Art der Umsetzung und geltende Frist

Die Umsetzung der Motion mit der Einführung einer Formularpflicht in Bezug auf den Anfangsmietzins und der massgebenden Parameter für deren Einsetzung müsste im Einführungsgesetz zum

Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) vom 27. Juni 2017 verankert werden. Eine Verordnungsvorschrift wäre dafür nicht ausreichend. Für die Umsetzung bei einer Überweisung der Motion würde daher eine dreijährige Frist gelten, innert welcher der Regierungsrat die entsprechende Revisionsbestimmung zu unterbreiten hätte (vgl. § 42 Abs. 3 lit. a Gesetz über die Organisation des Grossen Rates und über den Verkehr zwischen dem Grossen Rat, dem Regierungsrat und der Justizleitung [Geschäftsverkehrsgesetz, GVG]).

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'344.–.

Regierungsrat Aargau