

GROSSER RAT

Dezembersession 2023

Fraktionsauftrag SP betreffend Einführung einer Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR (Erstunterzeichnerin Müller)

Auch die Wohnungsmieten im Kanton Graubünden steigen immer stärker an und die Leerwohnungsziffer liegt deutlich unter einem Prozent. Damit wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Wohnen ist in den meisten Haushalten einer der grössten Ausgabeposten und schlägt sich stark auf die Kaufkraft nieder.

Es braucht deshalb wirksame Instrumente, um wo immer möglich missbräuchliche Mietaufschläge zu bekämpfen und faire Mietverhältnisse zu stärken, insbesondere braucht es mehr Transparenz. Wenn Mieterinnen und Mieter wissen, wie hoch der Vormietzins war, können sie missbräuchliche Erhöhungen der Mietzinsen anfechten. Ausserdem hat die Pflicht zur Bekanntgabe des Vormietzins eine präventive Wirkung, um Exzesse zu verhindern.

Ein mögliches kantonales Instrument ist die Einführung einer Formularpflicht, wie sie in Artikel 270 Absatz 2 OR vorgesehen ist. Diese verpflichtet den Vermieter oder die Vermieterin, auf dem Mietvertrag offenzulegen, wie hoch die Vormiete war. Exorbitante Erhöhungen, die vom nationalen Mietrecht verboten sind, können die Mietenden so erkennen und anfechten. Die Einführung der Formularpflicht kann auch einen dämpfenden Effekt auf die steigende Mietzinsentwicklung im Kanton haben. Es ist zudem ein einfaches, günstiges und unbürokratisches Instrument, das sich in anderen Kantonen bestens bewährt hat.

Aufgrund der aktuell tiefen Leerwohnungsziffer soll die Regierung deshalb, wie es in Artikel 270 Absatz 2 OR vorgesehen ist, eine Formularpflicht einführen.

Chur, 7. Dezember 2023

Müller, Bachmann, Preisig, Atanes, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hermlé, Hoch, Kreiliger, Mächler, Mazzetta, Nicolay, Perl, Rettich, Rutishauser, Walser, Wilhelm



Sitzung vom

6. Februar 2024

Mitgeteilt den

7. Februar 2024

Protokoll Nr.

98/2024

Fraktionsauftrag SP

betreffend Einführung einer Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR (Erstunterzeichnerin Müller)

Antwort der Regierung

Die Mieterschaft kann gemäss Art. 270 Abs. 1 OR den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn sie sich wegen einer Notlage oder wegen der örtlichen Wohnmarktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder die Vermieterschaft den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins erheblich erhöht hat. Während der Mietdauer können wegen Missbräuchlichkeit einerseits der bisherige Mietzins nach wesentlicher Änderung der Berechnungsgrundlagen (z. B. Kostensenkung) und andererseits Mietzinserhöhungen angefochten werden (Art. 270a und Art. 270b OR).

Nun können die Kantone bei Wohnungsmangel die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR), d. h. Vermietende hätten bei neuen Mietenden bei Vertragsschluss den alten und neuen Mietzins sowie die Gründe für die Erhöhung auf einem bestimmten Formular anzugeben. Ohne Formularpflicht müssten die Mietenden von der Vermieterschaft innert der Anfechtungsfrist von Art. 270 Abs. 1 OR die Bekanntgabe des Zinses des vorherigen Mietverhältnisses verlangen (Art. 256a Abs. 2 OR), und die Begründung würde erst bzw. spätestens in einem Anfechtungsverfahren folgen. An den Anfechtungsvoraussetzungen (Notlage oder Anfangsmietzins erheblich höher als vorheriger Zins, Höhe Anfangsmietzins missbräuchlich) und daran, dass die Mieterschaft entscheiden muss, ob sie anfechten möchte, ändert sich jedoch nichts.

Der Kanton und auch die Gemeinden sind sich der Problematik des knappen Wohnraums sehr bewusst. Letztere ergreifen je länger je mehr Massnahmen im Rahmen einer aktiven Boden- und Wohnraumpolitik. Auch die Umsetzung von RPG1, womit Massnahmen umzusetzen sind, schreitet voran. Touristische Gemeinden, die zusätzlich mit den Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung konfrontiert sind, ergrei-

fen ebenfalls vermehrt Massnahmen zur Förderung der Erstellung von Erstwohnraum. Neben seinen Aufgaben in der Raumplanung ist der Kanton im Rahmen der Umsetzung des Auftrags Derungs betreffend Anpassung der Wohnbauförderung sowie des Fraktionsauftrags SP betreffend Wohnraumförderung aktiv.

Das Ziel aller Massnahmen ist die Bereitstellung von genügendem, bedarfsgerechtem und auch bezahlbarem Wohnraum. Bereits in der Dezembersession 2012 wurde ein Fraktionsauftrag SP betreffend Formularpflicht für den Anfangsmietzins im Grosse Rat behandelt (GRP 3|2012/2013, S. 662 ff.). Die Regierung hielt dazu zusammenfassend fest, dass die Mieterschaft auch ohne Formularpflicht genügend gegen missbräuchliche Mietzinsen geschützt sei und ausreichend Möglichkeiten habe, dagegen vorzugehen. Daneben würde eine Formularpflicht das Problem des knappen Wohnraums nicht lösen. Von Regulierungen, die keine angemessene Wirkung erzielen, sei Abstand zu nehmen. Der Grosse Rat hat den Auftrag mit 75 zu 12 Stimmen bei 2 Enthaltungen abgelehnt. Diese Argumentation von damals gilt auch noch heute. Die Formularpflicht würde nach Auffassung der Regierung keine Wirkung auf die Höhe der Mieten oder die Verfügbarkeit von Wohnraum zeitigen. Das ändert auch nicht, wenn die Lage sich heute mit einer noch tieferen Leerwohnungsziffer und steigenden Mietkosten (wobei diese zwischen ca. 2013 und 2020 eher gesunken sind bzw. stagnierten bei steigenden Einkommen) wohl noch akzentuierter als damals präsentiert. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Situation für Mietende in den Kantonen mit Formularpflicht (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) besser wäre bzw. dass diese Pflicht eine dämpfende Wirkung auf die Mietzinsen hätte.

Zielführender sind konkrete bedarfsgerechte Massnahmen, welche insbesondere auf kommunaler Ebene die Erstellung von Wohnraum fördern und mit welchen zielgerichtet eine Entspannung im Immobilienmarkt herbeigeführt werden kann, während die Regulierung betreffend die Formularpflicht ein grobes Missverhältnis von Aufwand und Wirkung darstellen würde.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragt die Regierung dem Grosse Rat, den vorliegenden Auftrag abzulehnen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Parolini".

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin

CUSSEGL GROND

Sessiun da december 2023

Incumbensa da la fracziun da la PS concernent l'introducziun d'ina obligaziun da duvrar in formular tenor l'art. 270 al. 2 DO (emprima sutsegnadra Müller)

Er en il chantun Grischun vegnan ils tschains da locaziun per abitaziuns auzads adina pli fitg e la cifra d'abitaziuns vidas è cleramain sut 1 pertschient. Uschia daventi adina pli difficil da chattar spazi d'abitar pajabel. En la pli gronda part da las chasadas vegn impundì in dals pli gronds imports d'expensas per l'abitar. Quai ha in grond effect sin la capaciad da cumpra.

I dovra perquai instruments efficacis per cumbatter dapertut nua che quai è pussaivel ils augments da tschains da locaziun abusivs e per rinforzar relaziuns da locaziun gistas. En spezial dovri dapli trasparenza. Sche las locatarias ed ils locataris san, quant aut ch'il tschains da locaziun precedent era, pon ellas ed els contestar ils tschains da locaziun ch'èn vegnids auzads en moda abusiva. Ultra da quai ha l'obligaziun da communitgar il tschains da locaziun precedent in effect preventiv per evitar excess.

In instrument chantunal pussaivel è l'introducziun d'ina obligaziun da duvrar in formular, sco quai ch'igl è previs en l'artitgel 270 alinea 2 DO. Quella oblighescha il locatur u la locatura da declerar sin il contract da locaziun, quant aut ch'il tschains da locaziun precedent era. Augments exorbitants ch'il dretg da locaziun naziunal scumonda, pon las locatarias ed ils locataris uschia vesair e contestar. L'introducziun da l'obligaziun da duvrar in formular po er avair in effect mitigiant sin il svilup dals tschains da locaziun creschents en il chantun. Plinavant è quai in instrument simpel, favuraivel e nunbirocratic ch'è sa cumprovà fitg bain en auters chantuns.

Pervia da la cifra d'abitaziuns vidas ch'è actualmain bassa, duai la Regenza perquai introducir in'obligaziun da duvrar in formular, sco quai ch'igl è previs en l'artitgel 270 alinea 2 DO.

Cuira, ils 7 da december 2023

Müller, Bachmann, Preisig, Atanes, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hermle, Hoch, Kreiliger, Mächler, Mazzetta, Nicolay, Perl, Rettich, Rutishauser, Walser, Wilhelm



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

6 da favrer 2024

7 da favrer 2024

98/2024

Incumbensa da la fracziun da la PS

concernent l'introducziun d'ina obligaziun da duvrar in formular
tenor l'art. 270 al. 2 DO (emprima sutsegnadra Müller)

Resposta da la Regenza

Tenor l'art. 270 al. 1 DO pon ils locataris contestar il tschains da locaziun inicial sco abusiv tar l'autorità da mediaziun, e quai entaifer 30 dis suenter avair surpiglià la chaussa. Ils locataris pon pretender ch'il tschains da locaziun vegnia reduci, sch'els èn stads sfurzads da concluder in contract pervia d'ina situaziun d'urgenza u pervia da las relaziuns localas sin il martgà d'abitaziuns u sch'il locatur ha auzà il tschains da locaziun inicial considerablamain en cumparegliaziun cun il tschains da locaziun precedent. Durant il temp da locaziun pon vegnir contestads sco abusivs d'ina vart il tschains da locaziun da fin qua, suenter che las basas da calculaziun èn sa midadas considerablamain (p.ex. reducziun dals custs), e da l'autra vart ils augments dal tschains da locaziun (art. 270a ed art. 270b DO).

En cas d'ina mancanza d'abitaziuns pon ils chantuns declerar ch'il formular stoppia vegnir duvrà obligatoricamain tar la conclusiun d'in nov contract da locaziun (art. 270 al. 2 DO), q.v.d. ch'ils locaturs stuessan inditgar sin in formular respectiv il vegl ed il nov tschains da locaziun sco er ils motifs per l'augment dal tschains da locaziun, cura ch'els concludan in contract cun novs locataris. Senza l'obligaziun da duvrar in formular stuessan ils locataris pretender dals locaturs entaifer il termin da contestaziun tenor l'art. 270 al. 1 DO la comunicaziun dal tschains da locaziun da la relaziun da locaziun precedent (art. 256a al. 2 DO), e l'argumentaziun vegniss fatga pir resp. il pli tard en ina procedura da contestaziun. Vi da las premissas da contestaziun (situaziun d'urgenza ubain tschains da locaziun inicial bler pli aut ch'il tschains da locaziun precedent, autezza abusiva dal tschains da locaziun inicial) e vi dal fatg ch'ils locataris ston decider, sch'els vulan far ina contestaziun u betg, na mida quai dentant nagut.

Il chantun ed er las vischnancas èn fitg conscients da la problematica ch'il spazi d'abitar è stgars. Las vischnancas prendan adina pli savens mesiras en il rom d'ina politica activa dal terren e dal spazi d'abitar. Er la realisaziun da la LPT1, che preten- da da realisar mesiras, progredescha. Vischnancas turisticas ch'èn confruntadas supplementarmain cun las consequenzas da la legislaziun davart las abitaziuns

secundaras, prendan medemamain adina pli savens mesiras per promover la construcziun d'emprimas abitaziuns. Ultra da sias incumbensas en la planisaziun dal territori è il chantun activ en il rom da la realisaziun da l'incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns sco er da l'incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns.

La finamira da tut las mesiras èsi da metter a disposiziun avunda spazi d'abitar che correspunda als basegns e ch'è pajabel. Gia durant la sessiun da december 2012 aveva il Cussegl grond tractà ina incumbensa da la fracziun da la PS concernent l'obligaziun d'avair in formular per il tschains da locaziun inicial (PCG 3|2012/2013, p. 662 ss.). Resumond ha la Regenza constatà en quest connex, ch'ils locataris sajan – er senza in'obligaziun da duvrar in formular – protegids bain avunda cunter tschains da locaziun abusivs e ch'els hajan avunda pussaivladads da proceder cunter tals. Ultra da quai na schliass in'obligaziun da duvrar in formular betg il problem da la stgarsezza tar il spazi d'abitar. Ins stoppia sa distanziar da regulaziuns che na cuntanschian betg in effect commensurà. Il Cussegl grond ha refusà il project cun 75 cunter 12 vuschs e 2 abstenziuns. L'argumentaziun da quella giada vala er anc oz. Tenor l'opiniun da la Regenza na procurass l'obligaziun da duvrar in formular betg per in effect sin l'autezza dals tschains da locaziun u sin la disponibladad da spazi d'abitar. Quai na sa mida er betg, sche la situaziun sa preschenta oz en moda anc pli accentuada che quella giada, numnadamain cun ina cifra d'abitaziuns vidas anc pli bassa e cun tschains da locaziun che s'augmentan (cumbain ch'ils tschains da locaziun èn plitost sa reducids resp. stagnads durant ca. ils onns 2013 fin 2020, entant che las entradas èn s'augmentadas). Dal rest n'èsi betg visibel, che la situaziun dals locaturs en ils chantuns cun l'obligaziun da duvrar in formular (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) fiss meglra resp. che questa obligaziun avess in effect mitigiant sin ils tschains da locaziun.

Pli cunvegnentas èn mesiras concretas che correspundan als basegns, che promovon en spezial sin plaun communal la construcziun da spazi d'abitar e che permettun da procurar sistematicamain per ina detensiun sin il martgà d'immobiglias. Cumpareglià cun quai fiss la regulaziun sur l'obligaziun da duvrar in formular ina disparitad massiva tranter ils custs e l'effect.

Sa basond sin questas explicaziuns propona la Regenza al Cussegl grond da refusar questa incumbensa.



En num da la Regenza

Il president:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il chancelier:

Daniel Spadin

GRAN CONSIGLIO

Sessione di dicembre 2023

Incarico di frazione PS concernente l'introduzione di un obbligo dell'uso del modulo conformemente all'art. 270 cpv. 2 CO (prima firmataria Müller)

Nel Cantone dei Grigioni, anche le pigioni delle abitazioni aumentano sempre di più e il tasso di abitazioni non occupate è nettamente al di sotto dell'uno per cento. Ciò rende sempre più difficile trovare alloggi a prezzi accessibili. Per la maggior parte delle economie domestiche, l'alloggio è una delle voci di spesa principali e si ripercuote in maniera massiccia sul potere d'acquisto.

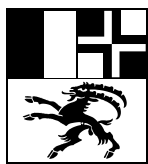
Occorrono pertanto strumenti efficaci per contrastare ove possibile gli aumenti abusivi delle pigioni e per rafforzare rapporti di locazione equi. In particolare occorre maggiore trasparenza. Se i locatari sono al corrente dell'importo della pigione precedente, possono contestare gli aumenti abusivi delle pigioni. Inoltre l'obbligo di comunicazione dell'importo della pigione precedente ha un effetto preventivo al fine di evitare gli eccessi.

Un possibile strumento cantonale è l'introduzione di un obbligo dell'uso del modulo come previsto all'articolo 270 capoverso 2 CO. Esso obbliga il locatore a dichiarare sul contratto di locazione a quanto ammontava la pigione precedente. I conduttori possono così riconoscere e contestare aumenti esorbitati vietati dal diritto di locazione nazionale. L'introduzione dell'obbligo dell'uso del modulo può anche avere l'effetto di rallentare l'aumento delle pigioni nel Cantone. Esso è inoltre uno strumento semplice, conveniente e poco burocratico che ha dimostrato la sua validità in altri Cantoni.

A seguito del tasso di abitazioni non occupate attualmente basso, il Governo deve pertanto introdurre l'obbligo dell'uso del modulo come previsto dall'articolo 270 paragrafo 2 CO.

Coira, 7 dicembre 2023

Müller, Bachmann, Preisig, Atanes, Baselgia, Biert, Bischof, Bisculm Jörg, Bleuler-Jenny, Cahenzli-Philipp, Degiacomi, Dietrich, Gartmann-Albin, Gredig, Hermle, Hoch, Kreiliger, Mächler, Mazzetta, Nicolay, Perl, Rettich, Rutishauser, Walser, Wilhelm



Seduta del

6 febbraio 2024

Comunicato il

7 febbraio 2024

Protocollo n.

98/2024

Incarico di frazione PS

concernente l'introduzione di un obbligo dell'uso del modulo conformemente all'art. 270 cpv. 2 CO (prima firmataria Müller)

Risposta del Governo

Conformemente all'art. 270 cpv. 1 CO, il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale e domandarne la riduzione se sono stati costretti a concludere il contratto per necessità oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni o se il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente. Durante la locazione, a seguito di abuso è possibile contestare da un lato la pigione precedente dopo una modificazione essenziale delle basi di calcolo (ad es. diminuzione dei costi) e dall'altro lato l'aumento della pigione (art. 270a e art. 270b CO).

Ora, in caso di carenza di alloggi i Cantoni possono dichiarare obbligatorio l'uso del modulo per la conclusione di un nuovo contratto di locazione (art. 270 cpv. 2 CO), vale a dire che durante la stipula del contratto con i nuovi conduttori i locatori dovrebbero indicare su un modulo apposito la pigione precedente e attuale nonché i motivi dell'aumento. Senza l'obbligo dell'uso del modulo i conduttori dovrebbero chiedere al locatore che venga loro comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione (art. 256a cpv. 2 CO) entro il termine di contestazione previsto dall'art. 270 cpv. 1 CO, e la motivazione seguirebbe solamente o al più tardi in una procedura di contestazione. Tuttavia, nulla cambia in relazione ai requisiti per la contestazione (necessità oppure pigione iniziale aumentata in modo rilevante rispetto a quella precedente, importo della pigione iniziale abusivo) e alla decisione da parte del conduttore di procedere o meno a una contestazione.

Il Cantone e anche i comuni sono molto consapevoli della problematica della carenza di alloggi. Più passa il tempo, più i comuni adottano misure nel quadro di una politica fondiaria e dell'alloggio attiva. Anche l'attuazione della LTP1, la quale richiede l'attuazione di misure, avanza. A loro volta, i comuni turistici confrontati maggiormente con le conseguenze della legislazione in materia di abitazioni secondarie adottano sem-

pre più spesso misure per la promozione della costruzione di abitazioni primarie. Oltre ai suoi compiti nella pianificazione del territorio, il Cantone è attivo nel quadro dell'attuazione dell'incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni nonché dell'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio.

L'obiettivo di tutte le misure è mettere a disposizione alloggi sufficienti, adeguati alle esigenze e a prezzi accessibili. Già nella sessione di dicembre 2012 in Gran Consiglio è stato trattato l'incarico di frazione PS concernente l'obbligo di indicare la pigione iniziale nel modulo ufficiale (PGC 3|2012/2013, p. 662 segg.). In tale occasione il Governo ha stabilito che il conduttore disporrebbe di sufficienti mezzi per tutelarsi contro pigioni abusive e di sufficienti possibilità per opporvisi anche senza l'obbligo dell'uso del modulo. Inoltre l'obbligo dell'uso del modulo non risolverebbe il problema della carenza di alloggi. Bisognerebbe evitare regolamentazioni che non portano effetti adeguati. Il Gran Consiglio ha respinto l'incarico con 75 voti contro 12 e 2 astensioni. Questa argomentazione di allora è valida tuttora. Secondo il Governo l'obbligo dell'uso del modulo non produrrebbe alcun effetto sull'ammontare delle pigioni né sulla disponibilità di alloggi. Ciò non cambia nemmeno in presenza di una situazione odierna ancora peggiore di allora e caratterizzata da un tasso di abitazioni non occupate ancora più basso e da pigioni in aumento (per quanto queste ultime tra il 2013 circa e il 2020 siano piuttosto diminuite o rimaste uguali a fronte di un aumento dei redditi). Inoltre non vi sono prove che la situazione per i conduttori sia migliore nei Cantoni con obbligo dell'uso del modulo (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) né che tale obbligo abbia un effetto calmierante sulle pigioni.

Sono più efficaci misure concrete e orientate alle esigenze, le quali in particolare a livello comunale promuovano la creazione di alloggi e con le quali si possa generare in maniera mirata una distensione del mercato immobiliare, mentre la regolamentazione concernente l'obbligo dell'uso del modulo rappresenterebbe una grossolana sproporzione di onere ed effetti.

A seguito di quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di respingere l'incarico in oggetto.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin