



An den Grossen Rat

16.1581.02

PD/P161581

Basel, 5. Juli 2017

Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2017

Ratschlag und Bericht

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

Inhalt

1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Initiativtext (publiziert im Kantonsblatt 6. Mai 2015)	3
2.2 Bisherige Vorgänge.....	3
2.3 Das Anliegen der Initiative	3
3. Beurteilung des Begehrens.....	4
3.1 Motion Martin Lüchinger und Konsorten	5
3.2 Praxis in anderen Kantonen.....	6
3.3 Einführung der Formularpflicht auf Bundesebene	7
3.4 Abschliessende Bemerkungen	8
4. Finanzielle Auswirkungen	8
5. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung.....	8
5.1 Prüfung gemäss § 8-FHG	8
5.2 Regulierungsfolgeabschätzung.....	8
6. Antrag.....	9

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die formulierte Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Annahme zur Abstimmung vorzulegen.

2. Ausgangslage

2.1 Initiativtext (publiziert im Kantonsblatt 6. Mai 2015)

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

«Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27.4.1911 erhält folgenden neuen § 214b:

¹ *[unverändert]*

² *Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.*

³ *Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.»*

2.2 Bisherige Vorgänge

Aufgrund der §§ 9 und 10 Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) hat die Staatskanzlei nach Prüfung der Stimmrechtsbescheinigungen am 27. September 2016 durch Verfügung festgestellt, dass die kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» mit 3'363 gültigen Unterschriften die vorgeschriebene Zahl der gültigen Unterschriften aufweist und damit zustande gekommen ist. Nach § 13 IRG wurde die Initiative daraufhin von der Staatskanzlei zur Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit an den Regierungsrat überwiesen. Mit Regierungsratsbeschluss vom 10. Januar 2017 beantragte der Regierungsrat dem Grossen Rat, die Initiative für rechtlich zulässig zu erklären und sie dem Regierungsrat zur Berichterstattung zu überweisen. Am 8. Februar 2017 stimmte der Grosse Rat diesem Vorgehen zu.

2.3 Das Anliegen der Initiative

Das Bundesrecht sieht in Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR) vor, dass die Kantone im Falle von Wohnungsmangel die Verwendung eines Formulars zur Offenlegung des vorherigen Mietzinses für obligatorisch erklären können. Das zu verwendende Formular soll dabei jenem von Art. 269d OR (Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter) entsprechen. Aktuell kennen die Kantone Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg sowie die Deutschschweizer Kantone Nidwalden, Zug und Zürich eine Formularpflicht.

Die vorliegende Initiative beabsichtigt die Einführung einer solchen Formularpflicht im Kanton Basel-Stadt. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1.5% oder weniger sollen Vermieterinnen und Vermieter dazu verpflichtet werden, bei Abschluss eines Mietvertrags das in Art. 270 Abs. 2 OR

vorgesehene Formular zu verwenden. Durch das Formular muss die Vermieterin oder der Vermieter den Mietzins der Vormieterin bzw. des Vormieters offenlegen und allfällige Erhöhungen begründen.

3. Beurteilung des Begehrens

Das schweizerische Mietrecht ist Bestandteil des OR (Artikel 253 bis 304). Betreffend die Anfechtung des Mietzinses hält das OR folgendes fest:

Art. 270 E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins

¹ *Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:*

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder*
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.*

² *Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.*

Gemäss Art. 270 Abs. 1 OR kann die Mieterin oder der Mieter den Anfangsmietzins schon heute als missbräuchlich im Sinne von Art. 269 und 269a OR (hinfort: missbräuchlich) anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn er oder sie sich aufgrund einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Demzufolge ist die Kenntnis des bisherigen Mietzinses insofern von Bedeutung, als dass zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zugelassen wird, wer einen erheblich höheren Mietzins bezahlen muss als der Vormieter. Der Tatbestand eines erheblich höheren Mietzinses liesse sich mit dem entsprechenden Formular ohne weiteres nachweisen.

Mieterinnen und Mieter können bereits heute ohne Formularpflicht und nach Abschluss des Vertrags aufgrund der Auskunftspflicht gemäss Art. 256a Abs. 2 OR verlangen, dass die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Dies dürfte in der Praxis jedoch kaum vorkommen, da einerseits dieses Recht wenig bekannt sein dürfte und andererseits Neumieterinnen und Neumieter kaum ein Interesse daran haben, das Verhältnis zur Vermieterschaft gleich zu Beginn zu belasten. Die Formularpflicht impliziert kein zusätzliches Recht für die Mieterin oder den Mieter, sie hat jedoch den Charakter eines "Automatismus" betreffend die Information über den bisherigen Mietzins. Auch erhält die Mietpartei mit dem Formular Auskunft über die Gründe für die Mietzinsanhebung. Weiter erhalten diejenigen Mieterinnen und Mieter, die mit dem Mietrecht wenig vertraut sind, mit dem entsprechenden Formular überhaupt erst Kenntnis davon, dass Anfangsmietzinse innert 30 Tagen angefochten werden können.

Durch die Kenntnis des bisherigen Mietzinses und der Gründe für die Mietzinsanhebung erhalten Neumieterinnen und Neumieter einen Hinweis auf eine allfällige Missbräuchlichkeit des vereinbarten Mietzinses. Allerdings ist die Prüfung der Tatsache, ob der Vermieter mit dem festgesetzten Anfangsmietzins eine übersetzte Rendite erzielt oder der Anfangsmietzins sich ausserhalb der Quartiersüblichkeit bewegt und damit missbräuchlich ist, komplex. In der Praxis lässt sich daher der Ausgang einer allfälligen Anfechtung des Anfangsmietzinses auch bei Verwendung des Formulars durch die Mieterinnen und Mieter oft nur schwerlich abschätzen. Die Mieterin oder der Mieter muss die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses beweisen. Der Beweis ist aber erbracht, wenn der Mietzins trotz rückläufiger bzw. moderater Entwicklung des Referenzzinssatzes

massiv erhöht wurde (gemäss Bundesgerichtsurteilen über 10%). In diesem Fall steht der Vermieterin oder dem Vermieter der Gegenbeweis offen. Dies könnte einen unnötigen zusätzlichen Aufwand für diejenigen Vermieterinnen und Vermieter mit sich bringen, deren Anfangsmietzins zwar erheblich erhöht, jedoch nicht missbräuchlich ist. Zudem sind die Anforderungen an die Beweiserbringung der Orts- und Quartiersüblichkeit vor Gericht sehr hoch. Die beweisbelastende Partei muss mindestens fünf nahezu identische Objekte (hinsichtlich Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode) finden (ohne Objekte des gleichen Eigentümers oder bei Stockwerkeigentum der gleichen Liegenschaft). Der Beweis kann praktisch ausnahmslos deshalb nicht erbracht werden, weil keine genügende Anzahl vergleichbarer Objekte existiert bzw. entsprechende Informationen kaum zu beschaffen sind.

Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass bei tiefer Leerwohnungsziffer die Marktmacht häufig auf der Anbieterseite bzw. bei den Vermieterinnen und Vermietern liegt, wodurch für diese ein gewisser Anreiz bestehen kann, eine Rendite zu erzielen, die als missbräuchlich zu betrachten wäre. Die Einführung der Formularpflicht könnte diesem Anreiz entgegenwirken und sich als präventives Instrument erweisen. Es ist denkbar, dass die Formularpflicht eine gewisse preisdämpfende Wirkung hat: Einerseits können durch die Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietungen Mieterinnen und Mieter bei ungerechtfertigten Mietzinsaufschlägen eine Reduktion der Miete erwirken, andererseits würden die Vermieterinnen und Vermieter allenfalls antizipierend geringere Mietzinserhöhungen vornehmen, als sie dies ohne Formularpflicht täten. Allerdings könnte die Aussicht darauf, den Mietzins in einem möglichen Anfechtungsverfahren reduzieren zu müssen, letztlich für jene Vermieterinnen und Vermieter, die den Mietzins nur sporadisch anpassen, auch Motivation sein, die gesetzlichen Möglichkeiten stets voll auszuschöpfen und kontinuierlich Mietzinsanpassungen vorzunehmen.

Für die Vermieterschaft dürfte die Einführung der Formularpflicht einen geringen bürokratischen Mehraufwand bedeuten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Vermieterinnen und Vermieter mit der Handhabung solcher Formulare vertraut sind, zumal das Formular jenem für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen entspricht, welches bereits heute verwendet werden muss. Allerdings sind die Folgen eines falsch ausgefüllten oder vergessenen Formulars für die Vermieterin oder den Vermieter weitreichend. Der festgelegte Mietzins ist nichtig, was von der Mieterin oder dem Mieter auch nach Jahren noch geltend gemacht werden und für Vermieter unerwartete hohe Rückforderungen zur Folge haben kann.

Gegner einer Formularpflicht befürchten, dass die Formularpflicht eine weitere Regulierung darstellt, welche eine negative Auswirkung auf die Investitionsbereitschaft seitens der Eigentümer haben könnte. Die Auswirkungen der Formularpflicht auf die Investitionstätigkeiten sind kaum untersucht. In den Kantonen, in denen die Formularpflicht schon heute besteht, ist jedoch eine rege Wohnbautätigkeit zu verzeichnen.

3.1 Motion Martin Lüchinger und Konsorten

Die Einführung der Formularpflicht auf kantonaler Ebene war bereits einmal im Jahr 2012 Thema. Die Motion Martin Lüchinger und Konsorten betreffend Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietung (Formularpflicht bei erhöhten Anfangsmietzinsen; P125186) wollte den Regierungsrat damit beauftragen, eine gesetzliche Regelung auszuarbeiten, wonach bei einem Leerwohnungsbestand von unter 1.25% Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet werden, beim Abschluss eines Mietvertrags das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden. Der Regierungsrat war bereit, das Begehren umzusetzen und beantragte mit dem Bericht vom 11. Dezember 2012 dem Grossen Rat die Überweisung der Motion, um eine entsprechende Gesetzesvorlage auszuarbeiten. Er begründete seinen Antrag damit, dass die Einführung der Formularpflicht ein Anliegen darstellen würde, welches ohne grossen administrativen Aufwand seitens der Vermieterinnen und Vermieter erfüllt werden könne und die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhe. Zudem dürfte die Pflicht zur Offenlegung und Begründung einer Mietzinserhöhung bei Neuvermietung dazu beitragen, dass der Anreiz, bei Mieterwechsel eine ungerechtfertigte bzw. missbräuchliche Mietzinserhöhung vorzunehmen, sinke. Dies sowie die

damit verbundene präventive Wirkung könne eine preisdämpfende Wirkung haben. Der Grosse Rat ist in seiner Sitzung vom 17. Januar 2013 jedoch dem Antrag des Regierungsrates nicht gefolgt und hat die Motion mit 44 Nein- zu 35 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen nicht überwiesen. Im Grossen Rat überwog die Ansicht, dass die Vorlage für die Wohnraumförderung schädlich sei und der Vertragsfreiheit widerspreche. Es wurde die Befürchtung geäussert, dass die Formularpflicht das Konfliktpotenzial zwischen den Vertragsparteien erhöhen werde. Zudem werde der bürokratische Aufwand unterschätzt. Weiter wurde geltend gemacht, dass der Wohnungsmangel mit zusätzlichen Regulierungen nicht bekämpft werde und dass die Bestimmung unnötig sei, da Mieterinnen und Mieter bereits nach geltendem Recht einen Anspruch auf die Bekanntgabe des Vormietzins haben.

3.2 Praxis in anderen Kantonen

Verschiedene Kantone kennen bereits eine Formularpflicht für den Abschluss eines neuen Mietvertrages. Zuletzt eingeführt wurde die Formularpflicht im Kanton Zürich per 1. November 2013, wo die Formularpflicht bereits zwischen 1994 und 2004 bestand und dann aufgehoben wurden. Der Wiedereinführung der Formularpflicht ging ebenfalls eine Initiative voraus, welche am 25. November 2012 von einer knappen Mehrheit der Stimmenden im Kanton Zürich angenommen wurde. In der Stadt Zürich befürworteten rund zwei Drittel die Wiedereinführung der Formularpflicht.

Die statistischen Angaben zu den Anfechtungen des Anfangsmietzins der kantonalen Schlichtungsbehörden¹ (vgl. Abb. 1 unten) zeigen, dass die Formularpflicht nicht notwendigerweise zu einer erheblichen Zunahme der Anfechtungen führt. So tendiert in den Kantonen Zug und Nidwalden die Zahl der Verfahren betreffend Anfangsmietzinssatz gegen null. Dies obwohl in beiden die Formularpflicht gilt. Dagegen stieg im Kanton Zürich im Jahr 2014 – nach der 2013 erfolgten Wiedereinführung der Formularpflicht – die Zahl der Verfahren betreffend Anfangsmietzins deutlich an und pendelte sich bei jährlich rund 160 solcher Verfahren ein (bei über 5'000 erledigter Schlichtungsprozesse pro Jahr im Kanton Zürich). Im Kanton Freiburg, wo die Formularpflicht ebenfalls seit längerem besteht, ist in den letzten Jahren zwar ein leichter Anstieg zu beobachten, allerdings auf tiefem Niveau. Beim Kanton Neuenburg ist nach der Einführung der Formularpflicht (Ende 2010) nur eine leichte Erhöhung sichtbar. Im Kanton Genf waren die Fallzahlen schon vor der Einführung der Formularpflicht im Jahr 2013 relativ hoch und haben sich nach der offiziellen Einführung noch geringfügig erhöht. Über hohe jährliche Fallzahlen verfügt üblicherweise der Kanton Waadt, wo die Formularpflicht seit 1994 gilt. Die Formularpflicht führt folglich nicht notwendigerweise zu einer erheblichen Zunahme der Anfechtungen bzw. Streitfälle. In den Kantonen ohne Formularpflicht sind Anfechtungen selten, auch wenn die absolute Anzahl in den letzten Jahren etwas zugenommen hat.

Relativ zur jährlichen Anzahl an Neuabschlüssen von Mietverträgen ist die Zahl der Anfechtungen verschwindend klein. Der Bundesrat kommt – auf die gesamte Schweiz bezogen – auf rund zwei Anfechtungsfälle betreffend den Anfangsmietzins pro 1'000 neuabgeschlossener Mietverträge. Nur auf die Kantone mit Formularpflicht bezogen, dürfte der Anteil allenfalls etwas grösser sein, aber insgesamt noch immer im tiefen Bereich liegen. So ist beispielsweise auch im Kanton Zürich der Anfangsmietzins einer der selteneren Gründe für das Aufrufen der Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten. Es zeigt sich, dass Mieterinnen und Mieter auch mit Formularpflicht in der Regel den Anfangsmietzinssatz nicht anfechten.

¹ www.bwo.admin.ch > Mietrecht > Schlichtungsverfahren > Statistik der Schlichtungsverfahren

Anfechtungen des Anfangsmietzinses bei den Schlichtungsbehörden der Kantone (Halbjährliche Statistik der Schlichtungsverfahren)

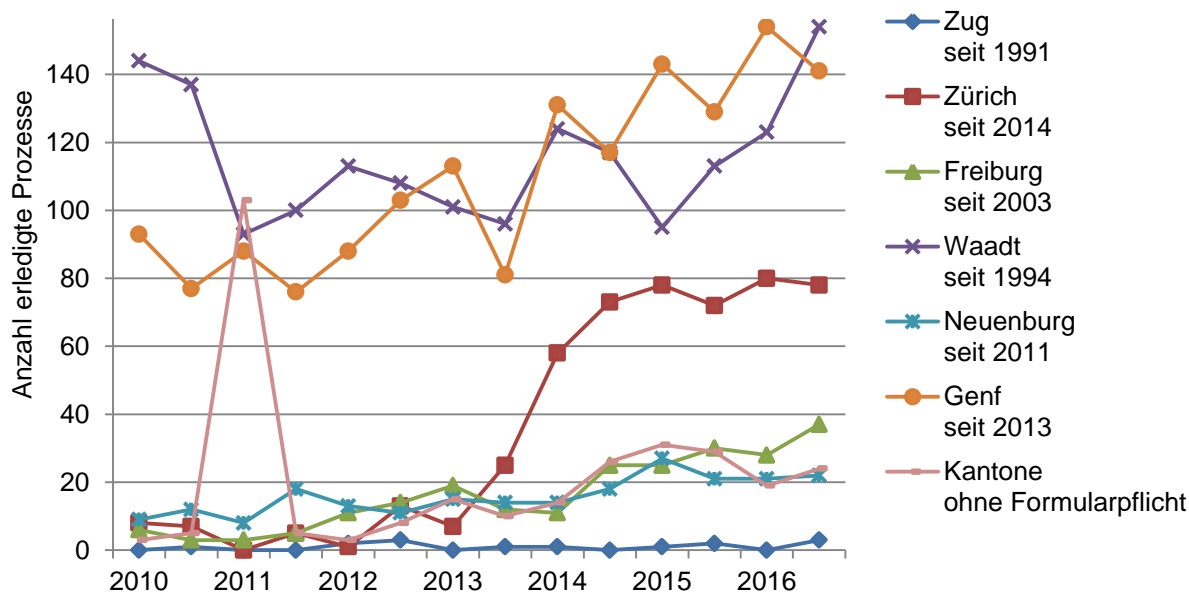


Abb. 1: Während bei den Kantonen Neuenburg und Genf der Zeitpunkt der Einführung der Formularpflicht nicht direkt sichtbar ist, ist sie beim Kanton Zürich deutlich zu erkennen. Das Jahr 2011 stellt bei der Kategorie „übrige Kantone“ ein nicht abschliessbar erklärbares Ausreisser dar.

3.3 Einführung der Formularpflicht auf Bundesebene

Die landesweite Einführung der Formularpflicht wurde kürzlich auf Bundesebene diskutiert, als der Bundesrat eine Revision des Mietrechts im Obligationenrecht vorgeschlagen hatte. Hauptpunkt der Vorlage war die Einführung der Formularpflicht in der ganzen Schweiz, unabhängig vom Vorliegen eines Wohnungsmangels (vgl. Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) vom 27. Mai 2015). Dem Vorschlag ging ein Vernehmlassungsverfahren voraus, bei dem „etwa gleich viele zustimmende und ablehnende Stellungnahmen eingegangen“ waren (S. 9). Seitens der Kantone befürworteten, mit Ausnahme des Kantons Nidwalden, alle Kantone, wo die Formularpflicht bereits gilt, die Ausweitung der Formularpflicht. Explizit von positiven Erfahrungen auf kantonaler Ebene berichtete der Kanton Freiburg.

Der Bundesrat erwartete von der Formularpflicht mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und eine preisdämpfende Wirkung. Da allfällige Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel mit dem Formular begründet werden müssten, sei davon auszugehen, dass Vermieterinnen und Vermieter bei der Festlegung der Mietzinse zurückhaltender sein würden (präventive Wirkung). Weiter würde die preisdämpfende Wirkung dadurch erzielt, dass in Einzelfällen zu hoch bemessene Mietzinse im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens auf einen nicht missbräuchlichen Wert reduziert würden. Zugleich seien die materiellen Rechte der Vermieterinnen und Vermieter nicht tangiert, da sie im Rahmen der unverändert geltenden Missbrauchsgrenzen weiterhin frei bei der Mietzinsgestaltung seien.

Der Nationalrat lehnte die Vorlage mit 106 Nein- zu 83 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen in der Sitzung vom 8. Juni 2016 ab. Der Ständerat folgte in der Sitzung vom 13. September 2016 dem Entscheid des Nationalrates mit einem Stimmenverhältnis von 29 Nein- zu 14 Ja-Stimmen. In den Räten wurde von den Gegnern befürchtet, dass mit der Formularpflicht ein „Papierkrieg“ losgetreten und weniger in den Wohnungsmarkt investiert werde. Ausserdem sollten in dieser Sache weiterhin die Kantone zuständig bleiben. Gemäss Befürwortern sei es ein geringfügiger Eingriff und man hätte in den Kantonen, in denen die Formularpflicht schon gelte, gute Erfahrungen gemacht, und es sei zudem kein Einfluss auf die Investitionstätigkeit festgestellt worden. Weiter wurde argumentiert, dass in der Bundesverfassung die Pflicht verankert sei, gegen Mietzinsmissbrauch

vorzugehen. Mit der Bekanntmachung des im vorherigen Mietverhältnis geltenden Mietzinses werde Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt geschaffen.

3.4 Abschliessende Bemerkungen

Auch nach Einführung der Formularpflicht wären Anpassungen des Mietzinses bei Neuvermietung nach Art. 269a OR möglich bzw. in der Regel nicht missbräuchlich, unter anderem wenn sie

- im Rahmen der orts- oder quartiersüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Einführung der Formularpflicht ein Anliegen darstellt, das ohne grossen zusätzlichen administrativen Aufwand seitens der Vermieterinnen und der Vermieter erfüllt werden kann und welches die Transparenz erhöht. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Formularpflicht gerade in Zeiten von Wohnungsmangel missbräuchlichen Mietzinsen bei Neuvermietungen entgegenwirkt, was vor allem für einkommensschwache Haushalte wichtig ist.

4. Finanzielle Auswirkungen

Wie stark die Anzahl Schlichtungsfälle betreffend die Anfechtung der Anfangsmietzinse zunehmen und sich damit der Aufwand der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten erhöhen würde, lässt sich nicht abschätzen. Die Statistiken zeigen, dass die Anzahl Fälle zwar zunehmen könnte, im Verhältnis zur gesamten Anzahl der Schlichtungsfälle jedoch gering bleiben dürfte.

Die Wirkung der Formularpflicht auf die Mietpreisentwicklung lässt sich kaum von anderen, den Mietzins beeinflussenden Faktoren abgrenzen und isolieren. Davon ausgehend, dass sich die Formularpflicht preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt auswirkt, könnte die Einführung der Formularpflicht die Sozialbeiträge des Kantons entlasten, indem beispielsweise die Familienmietzinsbeiträge weniger stark zunehmen. Andererseits dürften gleichzeitig die Mietzinseinnahmen der Vermieterinnen und Vermieter weniger stark ansteigen, was zu weniger stark zunehmenden Steuereinnahmen führen kann.

5. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

5.1 Prüfung gemäss § 8-FHG

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

5.2 Regulierungsfolgeabschätzung

Sollte die Volksinitiative angenommen werden, würde der Staat im Sinne der Formularpflicht stärker im Wohnungsmarkt intervenieren. Die Vermieter von Wohnräumen müssten das amtliche Formular dann nicht nur nach Sanierungen usw. bei laufenden Mietverträgen der betroffenen Mieterschaft vorlegen, sondern bei jeder Neuvermietung. In vielen Fällen sind die Vermieterinnen und Vermieter bereits mit dem Formular vertraut. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die Intervention im öffentlichen Interesse ist und die Gesellschaft insgesamt davon profitiert. Die Kenntnis der Höhe des bisherigen Mietzinses und die Gründe für die Mietzinsanhebung können den Neumieterinnen und Neumietern einen Hinweis auf die Missbräuchlichkeit des vereinbarten

Mietzins geben. Durch die geschaffene Transparenz und die antizipierende Wirkung würden die Mietpreise bei Neuvermietung möglicherweise weniger stark ansteigen. Dies könnte dazu beitragen, dass die Haushaltsbudgets zukünftig vergleichsweise weniger durch Mietzinse belastet werden. Dies wäre insbesondere für einkommensschwache Haushalte wichtig und fördert das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen sowie eine bessere soziale Durchmischung.

6. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss
Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Grossratsbeschluss

betreffend

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 16.1581.02 vom 5. Juli 2017 und in den Bericht der [Kommission eingeben] Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

Die von 3'363 im Kanton Basel-Stadt Stimmberechtigten eingereichte formulierte Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» mit dem folgenden Wortlaut:

„Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27.4.1911 erhält folgenden neuen § 214b:

¹ [unverändert]

² Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

³ Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.“

ist, sofern sie nicht zurückgezogen wird, der Gesamtheit der Stimmberechtigten mit der Empfehlung auf Annahme und ohne Gegenvorschlag zum Entscheid vorzulegen.

Bei Annahme der Volksinitiative durch die Stimmberechtigten tritt die entsprechende Gesetzesänderung am fünften Tag nach der Publikation der Annahme in Kraft.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Teil B:

Fragenkatalog zur Durchführung einer Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Titel des Geschäfts: Kantonale Volkinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieterinnen und Neumietern)»

P-Nr.: P161581

Erlassform: ☒ Gesetz ☐ Verordnung

Federführendes Departement: ☒ PD ☐ BVD ☐ ED ☐ FD ☐ GD ☐ JSD ☐ WSU

I. Notwendigkeit staatlichen Handelns

1. Warum ist die staatliche Intervention gerechtfertigt? Welche Gründe sprechen für oder gegen staatliches Handeln?

- ☐ Nachvollzug von Bundesrecht: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*
- ☐ Nachvollzug von kantonalem Verfassungsrecht: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*
- ☐ Verordnung zu einem bereits verabschiedeten Gesetz: *(Hier bitte genauere Angaben einfügen)*
- ☒ Weitere Gründe: *Umsetzung Volksbegehren*

2. Inwiefern können die Volkswirtschaft oder die Gesellschaft vom Vorhaben profitieren?

Die mit der Einführung der Formularpflicht verbundene Bekanntgabe der Höhe des bisherigen Mietzinses und der Gründe für die Mietzinsanhebung können den Neumieterinnen und Neumietern einen Hinweis auf die Missbräuchlichkeit des vereinbarten Mietzinses im Sinne von Art. 269 und 269a Obligationenrecht (OR) geben. Mieterinnen und Mieter können bei ungerechtfertigten Mietzinsaufschlägen eine Reduktion der Miete erwirken.

Es wird erwartet, dass durch die geschaffene Transparenz eine preisdämpfende Wirkung erreicht wird. Dies könnte dazu beitragen, dass die Haushaltsbudgets vergleichsweise weniger durch Mietzinssteigerungen belastet werden. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist dies wichtig. Sie könnten dadurch leichter in Basel wohnhaft bleiben, was zur sozialen Durchmischung beitragen würde.

II. Auswirkungen auf einzelne gesellschaftliche Gruppen

- 3. Hauptsächlich Betroffene des Vorhabens:** ☒ Unternehmen ☐ Arbeitnehmende
- ☒ Andere (bitte präzisieren): *Eigentümer von Wohnliegenschaften*

4. Löst das Vorhaben bei Unternehmen (Mehr-)Belastungen aus? ☒ Ja ☐ Nein

Falls ja, welcher Art?

☒ Finanziell: Wenn eine preisdämpfende Wirkung auf die Mietzinse erfolgt, kann dies entsprechend geringere Mietzinseinnahmen zur Folge haben.

☒ Administrativ: Verwenden eines amtlichen Formulars nach Art. 270 Abs. 2 OR bei jeder Neuvermietung einer Wohnung, welches den Anfangsmietzins sowie die Vormiete offenlegt.

☒ Weitere: Bei Gerichtsfällen: Je nach Ausgangslage liegt die Beweislast bei der Mieterschaft oder bei der Vermieterschaft. Für die betroffene Partei ist damit ein Aufwand verbunden.

5. Können baselstädtische Unternehmen durch das Vorhaben Vor- oder Nachteile gegenüber Konkurrenten an anderen Standorten entstehen? Hat das Vorhaben z.B. negative Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit sowie Forschung und Entwicklung?

Vorteile: ☐ Ja ☒ Nein

Nachteile: ☐ Ja ☒ Nein

Worin bestehen die Vor- resp. Nachteile? [Hier Text einfügen]

6. Reichweite der Betroffenheit: (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Alle Unternehmen
☐ Überwiegend grosse Unternehmen
☐ Überwiegend kleine und mittlere Unternehmen (KMU)
☐ Branchenübergreifend
☒ Nur eine Branche

Nähere Ausführungen zur Reichweite der Betroffenheit: Betroffen ist die Immobilienbranche inkl. private Besitzer von Wohnliegenschaften.

7. Können durch das Vorhaben Arbeitsplätze gefährdet werden? ☐ Ja ☒ Nein

Falls ja, in welchem Ausmass? (Hier bitte genauere Angaben einfügen)

8. Kann das Vorhaben zum Erhalt oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Kanton Basel-Stadt beitragen?

Erhalt: ☐ Ja ☒ Nein

Schaffung: ☐ Ja ☒ Nein

Anmerkung: [Hier Text einfügen]

III. Zweckmässigkeit und Effizienz im Vollzug

9. Inwiefern wird das Vorhaben benutzerfreundlich umgesetzt? (Leichte Verständlichkeit, Vermeidung von Doppelspurigkeiten, Koordination mit anderen Verfahren, E-Government, frühzeitige Information der Betroffenen, ausreichende Vorlaufzeit bis zur Umsetzung etc.)

Die amtlichen Formulare sind bereits in Gebrauch für die Deklaration von Mietzinserhöhungen nach Sanierungen und werden in Zusammenarbeit mit den Eigentümerverbänden zur Verfügung gestellt. Die Formulare stehen im Internet kostenlos zur Verfügung.

IV. Alternative Regelungen

10. Gäbe es für die Durchsetzung des Vorhabens alternativen Regelungen? (anstatt eines Gesetzes oder einer Verordnung)

(Diese Frage entfällt bei Nachvollzug von Bundesrecht oder kantonalem Verfassungsrecht)

☐ Ja ☒ Nein

Welche Optionen wurden geprüft? Weshalb haben diese keine Anwendung gefunden?

Es handelt sich um eine formulierte Volksinitiative. Diese müsste - unter Vorbehalt der rechtlichen Zulässigkeit - bei einer Annahme durch das Stimmvolk so umgesetzt werden.

Die Regulierungsfolgenabschätzung (Teil B) ist, sofern eine Betroffenheit der Wirtschaft vorliegt, obligatorischer Bestandteil des Berichtes an den Regierungsrat bzw. des Ratschlags an den Grossen Rat. Zudem fasst ein separater Abschnitt im Bericht bzw. Ratschlag („Regulierungsfolgenabschätzung“) das Ergebnis der RFA kurz zusammen.

Empfehlung.

Um Auswirkungen eines Erlasses auf die baselstädtische Wirtschaft besser beurteilen zu können, empfiehlt der Regierungsrat – wo sinnvoll – die Konsultation Externer Sachverständiger. Zudem kann im Zusammenhang mit der Beurteilung der volkswirtschaftlichen Auswirkungen das Amt für Wirtschaft und Arbeit konsultiert werden.