

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel.: +41 61 267 85 62
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an:
VernehmlassungRK.consultation-
CAJ@parl.admin.ch

Rechtskommission des Nationalrates

Basel, 26. März 2024

Regierungsratsbeschluss vom 26. März 2024

Vernehmlassung zu

- **Pa. Iv. Egloff (16.451) «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters»; und**
- **Pa. Iv. Egloff (17.493) «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse schaffen»**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht (OR)) vom 30. März 1911 (SR 220) zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unsere Anträge und unsere Bemerkungen zur Berücksichtigung zukommen. Da die Änderungen zwei verschiedene Themenbereiche des Mietrechts betreffen, werden diese nachfolgend in der Reihenfolge der Vorlagen behandelt. Einleitend bringen wir zudem grundsätzliche Bemerkungen an.

1. Grundsätzliches

Für den Kanton Basel-Stadt gelten zwei Besonderheiten. Zum einen herrscht auf dem Kantonsgebiet Wohnungsmangel/-not (vgl. § 34 Abs. 6 der baselstädtischen Kantonsverfassung). Die Leerstandsziffer liegt seit 1987 bei 1,5% oder weniger (aktuell bei 1,1%, Stand Juni 2023). Ausserdem erfasst unser Kanton mit einer seriösen amtlichen Statistik die Mietzinsen (sog. Basler Mietpreistraster). Diese dient der Praxis der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten und dem Zivilgericht als Instrument.

Zu den beiden Vorlagen bezieht der Regierungsrat wie folgt Stellung:

2. Vorlage betreffend Anfangsmietzins

2.1 Antrag des Regierungsrates Basel-Stadt

Der Regierungsrat Basel-Stadt lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (16.451) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 270 OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.

2.2 Begründung

Der Initiant resp. die RK-N führt den Einbruch in die Vertragstreue als Grund für die vorgeschlagene Anpassung an. Aus praktischer Sicht besteht dazu jedoch kein Anlass. Die Vertragstreue ist hoch. Nur in sehr wenigen Ausnahmefällen (rund 0,6% aller Mietvertragsabschlüsse) ficht die Mietpartei den Anfangsmietzins überhaupt an. Rund 80% dieser Anfechtungen werden vor der Schlichtungsbehörde mittels Einigung oder Urteilsvorschlag erledigt. Auch das Zivilgericht Basel-Stadt konnte in den letzten sieben Jahren alle elf Fälle mit einem Vergleich abschliessen. Zudem führt im Kanton Basel-Stadt die Wohnungsnot allein nicht zu mehr Anfechtungen. Die statistischen Daten lassen eher vermuten, dass die seit November 2018 im Kanton geltende obligatorische Verwendung des amtlichen Formulars bei Abschluss eines neuen Mietvertrages gemäss Art. 270 Abs. 2 OR dafür ursächlich ist.

Im Kanton Basel-Stadt oszilliert der Leerwohnungsbestand seit 1987 zwischen 0,2% und 1,5%. Aktuell beträgt der Leerwohnungsbestand 1,1% (Stand Juni 2023). Zwischen Wohnungsnot und Zwang zum Abschluss eines Mietvertrags besteht gemäss aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung ein untrennbarer Zusammenhang. Diese Ansicht vertritt auch der Regierungsrat. Der Anfangsmietzins, welcher für das Dauerschuldverhältnis Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine einmalige Leistung sondern eine Dauerverpflichtung darstellt, sollte deshalb im Falle von Wohnungsnot in jedem Fall von einem Gericht überprüft werden können. Der Kanton Basel-Stadt hat grosses Interesse daran, dass sich beide Vertragsparteien im Mietrecht an die Regelungen insbesondere auch im Bereich der Mietzinsgestaltung halten. Dafür dient das Recht zur Anfechtung des Anfangsmietzinses als in Einzelfällen sinnvolles Instrument.

Darüber hinaus läuft diese Vorlage der Stossrichtung der per 1. Januar 2025 inkrafttretenden revidierten Zivilprozessordnung zuwider. Letztere zielt generell auf eine erleichterte Rechtsdurchsetzung ab. Indem nun vorgeschlagen wird, die materiell-rechtliche Hürde zur Überprüfung des zulässigen Mietzinses zu erhöhen, behindert dies – wenn auch nicht prozessual – die Rechtsdurchsetzung.

3. Vorlage betreffend Orts- und Quartierüblichkeitskriterium

3.1 Antrag des Regierungsrates Basel-Stadt

Der Regierungsrat Basel-Stadt lehnt die Umsetzung der Initiative Egloff (17.493) und die Variante ab und beantragt, die bisherige Bestimmung zu Art. 269a OR beizubehalten und auf die Initiative nicht einzutreten.

3.2 Begründung

Rechtssicherheit schafft einzig die Kodifizierung von bundesgerichtlicher Rechtsprechung durch Konkretisierung des Zeitrahmens innert welchem die Gebäude miteinander zu vergleichen sind. Ob die diesem Zeitrahmen zugrundeliegende Annahme, nämlich, dass 70% der Gebäude nach 1945 erbaut wurden, in Basel-Stadt zutrifft, ist fraglich.

Die anderen drei Elemente der Initiative, nämlich die Kategorisierung bzgl. Zustand und Ausstattung und die richterliche Ausgleichung fehlender Eigenschaften, die Zulassung zum Nachweis amtlicher und branchenetablierter Statistiken sowie die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte

erachtet der Regierungsrat nicht als sachgerecht. Die Vereinfachung, insbesondere die Reduktion der Anzahl Vergleichsobjekte, geht auf Kosten der Vergleichsgenauigkeit. Rechtsprechungsgemäss vermögen drei Objekte lediglich Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses zu wecken. Der Sprung zum Nachweis eines orts- und quartierüblichen Mietzinses ist gross. In der juristischen Literatur wird teilweise eine grössere Zahl vergleichbarer Objekte verlangt. Sofern die Rechtsprechung für die Würdigung von Statistiken auf die Kriterien gemäss vorliegender Initiative abstellt, wirken sich die Vereinfachungen überdies auf die Anforderungen an die Statistik aus.

Aufgrund der angestrebten Änderungen stellen sich neue Fragen, welche im Streitfall die Gerichte klären müssen: Wann ist eine Statistik «branchenetabliert» und welche Daten liegen dieser Statistik zugrunde? Was gilt, falls sich branchenetablierte untereinander oder einer amtlichen Statistik widersprechen? Besteht eine Rangordnung zwischen einer amtlichen und branchenetablierten Statistik? Wem gelingt der (Gegen-)Beweis, wenn nur noch drei Vergleichsobjekte sowohl die Mieter- als auch die Vermieterschaft zu finden vermag?

Im Kanton Basel-Stadt besteht zudem eine in die Praxis gut integrierte amtliche Statistik, das Basler Mietpreistraster, erhoben vom Statistischen Amt Basel-Stadt. Die Verwendung dieser Statistik erweist den Behörden und Gerichten gute Dienste. Eine Zulassung weiterer Statistiken schadet unserem Kanton und der seriösen amtlichen Statistik.

4. Anträge

Vorlage betreffend Anfangsmietzins: Die Änderungen des Obligationenrechts mit Bezug zu Art. 270 E-OR sind abzulehnen.

Vorlage betreffend Orts- und Quartierüblichkeit: Die Änderungen des Obligationenrechts mit Bezug zu Art. 269a E-OR sind abzulehnen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Conradin Cramer
Regierungsrat



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin