

Beschluss Grosser Gemeinderat

2018-44 Postulat der SP/Grüne-Fraktion betr. "Mehr bezahlbaren Wohnraum und fairen Mietverhältnissen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses" (2018/04); Behandlung

Traktandum 8, Sitzung 4 vom 15. Juni 2018

Registratur

10.061.002 Postulate

Ausgangslage

An der Sitzung vom 16. März 2018 reichte die SP/Grüne-Fraktion ein Postulat mit dem Titel "Mehr bezahlbaren Wohnraum und fairere Mietverhältnisse dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses" (2018/04) ein.

Begehren

Antrag:

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, beim Regierungsrat vorstellig zu werden, mit dem Ziel, dass beim Abschluss neuer Mietverträge in Steffisburg Art. 270 Abs. 2 OR zur Anwendung gelangt, d.h. dass der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekannt gegeben werden muss.

Begründung:

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen die Möglichkeit ein, im Fall von Wohnungsmangel für das ganze Kantonsgebiet oder Teile desselben eine Formularpflicht einzuführen. Die Vermieterschaft müsste für den Abschluss von Mietverträgen das von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigte Formular verwenden. Dadurch würde die Vermieterschaft verpflichtet, bei Abschluss eines neuen Vertrages den vorherigen Mietzins bekanntzugeben. Diese Formularpflicht richtet sich sinngemäss nach derjenigen für die Mietzinserhöhungen (Art. 269d OR), die von Bundesrechts wegen obligatorisch ist. Es bleibt, infolge fehlender Regelung beim Bund, den Kantonen überlassen, eine entsprechende Pflicht einzuführen. Diese Pflicht besteht bereits in diversen Kantonen, jedoch nicht im Kanton Bern.

Der Gemeinderat hat das Postulat am 27. März 2018 der Abteilung Hochbau/Planung zur Stellungnahme zugewiesen.

Stellungnahme Gemeinderat

Die Frage der Formularpflicht wird seit geraumer Zeit auf allen Ebenen intensiv diskutiert.

- Kantonale Ebene: Am 23. Januar 2013 lehnte der Grosse Rat die Motion 134-2012 (Formularpflicht gemäss Artikel 269d Obligationenrecht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,0 %) mit 83 zu 45 Stimmen deutlich ab. Der Regierungsrat hatte dem Grossen Rat am 14. November 2012 die Ablehnung dieses Vorstosses beantragt.
- Bundesebene: Der Bundesrat beantragte dem Parlament am 27. Mai 2015 die flächendeckende Einführung der Formularpflicht. Der Nationalrat trat am 8. Juni 2016 mit 106 zu 83 Stimmen nicht auf die Vorlage ein. Am 13. September 2016 trat der Ständerat mit 29 zu 14 Stimmen nicht auf die Vorlage ein.
- Gemeindeebene: Nachdem Versuche, die Formularpflicht einzuführen, sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene gescheitert sind, ist die Diskussion dieses nationalen Mietrechts-Themas im vergangenen Jahr durch eine offenbar koordinierte Aktion auf der kommunalen Ebene angekommen. Es haben sich bereits die Städte Ostermündigen, Zollikofen, Muri-Gümligen, Köniz, Burgdorf, Bern und Thun damit befasst.

Der Gemeinderat Steffisburg anerkennt, dass es durchaus Gründe für die Einführung der Formularpflicht geben könnte. Immerhin gilt die Formularpflicht bereits heute in den Kantonen Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich. Der Bundesrat ist ebenfalls zum Schluss gekommen, dass die Einführung der Formularpflicht und die damit verbundene Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt eine

preisdämpfende Wirkung haben könnte. Die politische Diskussion hat aber gezeigt, dass es auch Gründe gibt, die gegen die Einführung der Formularpflicht sprechen. Offenbar ist die Formularpflicht weder auf Bundesebene noch im Kanton Bern mehrheitsfähig.

Nach Prüfung des Begehrens ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass er die Einführung einer Formularpflicht für Steffisburg insbesondere aus den folgenden Gründen ablehnt:

- Keine zusätzlichen Regulierungen für den Mietwohnungsmarkt: Das Mietrecht ist bereits heute stark reguliert. Weitere Regulierungen (insbesondere die Einführung der Formularpflicht) könnten unter Umständen auch kontraproduktiv und nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter sein. So besteht z.B. im Kanton Genf trotz stark reguliertem Wohnungsmarkt nach wie vor grosse Wohnungsnot.
- Keine investitionsfeindlichen Signale: Steffisburg braucht zusätzliche Wohnungen. Für diese Wohnungen braucht es Investoren. Investitionen in Mietwohnhäuser sollen für Investoren attraktiv bleiben. Die Formularpflicht könnte sich negativ auf die Investitionstätigkeit im Wohnungsmarkt auswirken, obwohl bei neu erstellten Mietwohnungen kein Anfangsmietzins geltend gemacht werden kann.
- Schutz der Vertragsfreiheit (Privatautonomie): Grundsätzlich besteht kein Grundrecht zu erfahren, zu welchen Bedingungen Dritte einen Vertrag abgeschlossen haben. Die im Mietrecht vorgesehene Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzins bricht den Grundsatz „pacta sunt servanda¹“. Dem Mieter wird gestattet, einen abgeschlossenen Vertrag im Nachhinein (bis 30 Tage, nachdem ihm die Schlüssel übergeben wurden) zu seinen Gunsten abändern zu lassen. Für den Vermieter bedeutet das, dass er einen Vertrag abschliessen muss, von dem er nicht weiss, wie dieser am Schluss aussieht. Dies fördert die Gefahr von Streitigkeiten.
- Fragliche Wirkung dieser Massnahme: Für den Gemeinderat gibt es keine Hinweise, dass die Formularpflicht auch tatsächlich Wirkung entfaltet. Es wird zwar Transparenz geschaffen. Und allenfalls hat die Massnahme auch eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung. Sie verändert aber nicht das Wohnungsangebot. Die Einführung der Formularpflicht hat damit keinen direkten Einfluss auf die Leerwohnungsziffer. Die Massnahme könnte im Gegenteil eine kontraproduktive Wirkung haben. Es besteht die Gefahr, dass der Wohnungsmarkt weniger dynamisch wird.
- Respektierung von politischen Entscheiden: Eine Mehrheit hat sich sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene gegen die Einführung der Formularpflicht ausgesprochen. Diese Beschlüsse sind zu respektieren. Der Gemeinderat ist nicht bereit, beim Regierungsrat in einer Frage vorstellig zu werden, zu der sich dieser bereits klar geäussert hat.
- Keine Insellösungen: Für den Gemeinderat ist nicht denkbar, dass die Formularpflicht nur in Steffisburg eingeführt wird. Es stellen sich dabei auch Rechtsfragen. Es ist für den Gemeinderat offen, ob Artikel 270 Absatz 2 OR die Einführung in einzelnen Gemeinden überhaupt zulässt. Gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR können die Kantone im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars obligatorisch erklären. Bisher wurde die Formularpflicht gemäss dem Kenntnisstand des Gemeinderates nur für ganze Kantonsgebiete eingeführt. Wie das Ganze rechtlich ausgestaltet werden müsste, wenn die Formularpflicht nur für einzelne Gemeinden eingeführt werden sollte, müsste noch vertieft abgeklärt werden.
- Kein Wettbewerbsnachteil für Steffisburg: Die Einführung der Formularpflicht für einzelne Gemeinden wäre für diese ein Wettbewerbsnachteil. Investoren und daraus folgende Vermieter könnten abgehalten werden.
- Zusätzlicher administrativer Aufwand: Die Einführung einer Formularpflicht würde sowohl für die Vermieter wie auch für die zuständigen kantonalen Stellen zu einer Erhöhung des administrativen Aufwands führen.
- Zunahme von Streitfällen: Mit der Einführung der Formularpflicht könnte es zu einer Zunahme von Streitfällen kommen (mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stellenbestände der Gerichte).
- Transparenz ist bereits heute möglich: Mieterinnen und Mieter haben bereits nach geltendem Recht einen Anspruch auf Bekanntgabe des Vormietzinses (vgl. Art. 270 Abs. 1 OR). Sie können sich zudem über andere Kanäle (z.B. Internet) über die ortsüblichen Mietzinse informieren. Es wird deshalb geltend gemacht, dass die Formularpflicht unnötig ist.
- Der Leerwohnungsbestand im Kanton Bern beträgt gemäss Bundesamt für Statistik per 31.12.2016 1.84 % (Schweiz 1.45 %), was 10'274 (Schweiz 64'274) leer stehenden Wohnungen entspricht. Somit kann nicht von Wohnungsmangel gesprochen werden und es ist nachvollziehbar, dass der Kanton von seinem Recht, die Offenlegung des vorherigen Mietzinses nicht als obligatorisch zu erklären, nicht Gebrauch macht.
- Der Regierungsrat wird die Nachweispflicht der Anfangsmiete einführen, wenn dies aus Gründen der Wohnungsnot erforderlich ist.

¹ (dt. Verträge sind einzuhalten) ist das Prinzip der Vertragstreue im öffentlichen und privaten Recht. Es handelt sich um den wichtigsten Grundsatz des öffentlichen ebenso wie des privaten Vertragsrechts.

Beschluss

1. Das Postulat der SP/Grüne-Fraktion betr. "Mehr bezahlbaren Wohnraum und fairere Mietverhältnisse dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses" (2018/04) wird angenommen.
2. Das Postulat wird gleichzeitig als erfüllt abgeschrieben.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.
4. Eröffnung an:
 - Christian Gerber, Departementsvorsteher Hochbau/Planung
 - Hochbau/Planung
 - Präsidiales (10.061.002)

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg
Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

Steffisburg, 15. Juni 2018