



Regierungsrat

Luzern, 21. Mai 2013

STELLUNGNAHME ZU MOTION

M 276

Nummer: M 276
Eröffnet: 11.12.2012 / Justiz- und Sicherheitsdepartement
Antrag Regierungsrat: 21.05.2013 / Erheblicherklärung als Postulat
Protokoll-Nr.: 577

Motion Töngi Michael und Mit. über die Änderung von § 94 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (SRL Nr. 200)

A. Wortlaut der Motion

Für transparente Mieten: Folgende Änderung im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) wird vorgeschlagen:

§ 94

Im Fall von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch.

Begründung:

Gemäss Artikel 270 OR können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung eines offiziellen Formulars beim Abschluss von neuen Mietverträgen für obligatorisch erklären. Der Kanton Luzern hat diese Kann-Formulierung übernommen, faktisch aber noch nie die Formularpflicht eingeführt.

Mit dem Formular wird eine neue Mietpartei über den bisherigen Mietzins für die Wohnung informiert. Ein allfälliger Aufschlag muss begründet werden. Dies schafft für die Mieter Transparenz. Sie erfahren die Höhe der Vormiete und werden auf ihr Recht aufmerksam gemacht, gegenüber der Vormiete deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten.

Die Pflicht des Vermieters, die Vormiete offenzulegen, hat zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung. Alle welschen Kantone und der von extrem tiefen Leerwohnungsquoten betroffene Kanton Zug haben die Formularpflicht bei der Anfangsmiete eingeführt. Im Kanton Zürich haben die Stimmberechtigten am 25. November 2012 der Einführung der Formularpflicht zugestimmt.

Auch im Kanton Luzern sind immer mehr Gemeinden von den Auswirkungen der Wohnungsnot betroffen. Die massive Wohnungsknappheit im Raum Zürich und Zug wirkt sich vermehrt auf die Wohnsituation in Luzern aus. Es ist deshalb sinnvoll, auch in jenen Regionen des Kantons Luzern die Formularpflicht einzuführen, wo Wohnungsnot herrscht.

B. Begründung Antrag Regierungsrat

Mit der Motion M 276 wird beantragt, § 94 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. November 2000 (EG ZGB) so zu ändern, dass der Regierungsrat verpflichtet wird, im Fall von Wohnungsmangel für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d des Obligationenrechts (OR) für obligatorisch zu erklären. § 94 EG ZGB ermöglicht es heute dem Regierungsrat, aktiv zu werden, wenn tatsächlich Wohnungsmangel herrscht. Bisher hat der Regierungsrat davon abgesehen, die Formularpflicht vorzuschreiben.

Der bundesrechtliche Gehalt des Begriffes "Wohnungsmangel" ist bisher durch die Rechtsprechung nicht klar bestimmt worden. Es ist lediglich darauf verwiesen worden, das Vorliegen von Wohnungsmangel könne unter verschiedenen Gesichtspunkten untersucht werden (BGE 117 Ia 328 E. 4 S. 335). Zur Ermittlung des Wohnungsmangels wird vielfach auf die Leerwohnungsziffer – das heisst den prozentualen Anteil der leer stehenden, vermietbaren Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – abgestellt, da sich der Wohnungsbedarf statistisch nicht direkt erfassen lässt. Im Allgemeinen wird von Wohnungsmangel gesprochen, wenn die Zahl der leer stehenden Wohnungen unter 1 bis 1,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestands sinkt, während bei einer Leerwohnungsquote von unter 0,5 Prozent Wohnungsnot herrscht (BBl 1971 I S. 1668). Im Kanton Luzern erfasst die LUSTAT Statistik Luzern jährlich die Leerwohnungsziffer. Diese betrug für das Jahr 2011 0,83 Prozent und für das Jahr 2012 0,76 Prozent. Aufgrund der Leerwohnungsziffer müsste somit im Kanton Luzern aktuell von einem Wohnungsmangel ausgegangen werden. Die Leerwohnungsziffer ist nur ein möglicher Indikator, ob der Wohnungsmarkt funktioniert oder nicht. Ein weiterer Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist die Anzahl der bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht geführten Verfahren über die Anfechtung des Anfangsmietzinses und die Gesuche um Zweiterstreckung. Die entsprechenden Fallzahlen lassen aktuelle Rückschlüsse auf den Wohnungsmarkt zu. Auffallend ist, dass die Zahl der Anfechtungen des Anfangsmietzinses und der Zweiterstreckungsgesuche seit Jahren trotz tiefem Leerwohnungsbestand sehr niedrig ist. In den Jahren 2008 bis 2012 kam es jährlich maximal zu drei Anfechtungen des Anfangsmietzinses und zu sieben Gesuchen um Zweiterstreckung. Der Anteil solcher Verfahren ist bei jährlich rund 1'000 Gesuchseingängen bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht sehr gering.

Für Mietzinserhöhungen ist die Formularpflicht heute gesamtschweizerisch zwingend vorgeschrieben (vgl. Art. 269d OR). Für den Abschluss von Mietverträgen erachtete der Bundesgesetzgeber eine solche Pflicht aber nicht für notwendig. Er ermächtigte jedoch die Kantone, die Formularpflicht auch für den Abschluss von Mietverträgen einzuführen. In den Kantonen Nidwalden, Zürich, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf besteht heute in Zeiten von Wohnungsmangel eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins gemäss Artikel 270 Absatz 2 OR. Eine entsprechende Pflicht kannte der Kanton Zürich bereits vom 1. November 1994 bis zum 31. Dezember 2004. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative betreffend Verzicht auf bürokratischen Leerlauf im Mietwesen wurde die Formularpflicht jedoch abgeschafft. Am 25. November 2012 stimmten die Stimmberechtigten des Kantons Zürich gegen den Antrag von Kantonsrat und Regierungsrat aber einer Volksinitiative zur Wiedereinführung der Formularpflicht zu. Demgegenüber lehnte der Grosse Rat des Kantons Bern am 23. Januar 2013 eine Motion zur Einführung der Formularpflicht bei einer Leerwohnungsziffer von unter 1,0 Prozent deutlich ab. Der Vollständigkeit halber ist auch darauf hinzuweisen, dass am 16. März 2011 im Nationalrat eine parlamentarische Initiative "Anfangsmietzins. Formularpflicht" eingereicht worden ist. Die Initiative wurde jedoch ohne Weiterungen abgeschrieben.

Gemäss Artikel 256a Absatz 2 OR können Mieterinnen und Mieter verlangen, dass ihnen die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Sie können sodann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit der Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten (Art. 270 Abs. 1 OR). Die Einführung einer Formularpflicht schafft für Neumieterinnen und Neumieter Transparenz, als dass ihnen unaufge-

fordert die Höhe der Vormiete mitgeteilt wird. Sie erhalten zudem durch die Verwendung des amtlichen Formulars gewisse Anhaltspunkte dafür, welche Chancen sie bei einer Anfechtung haben. Letztlich ist zwar nur ein ausreichendes Wohnungsangebot, also ein Wohnungsmarkt, der spielt, die beste Voraussetzung für vernünftige und tragbare Mieten. Die obligatorische Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechseln kann aber eine mietzinsdämpfende Wirkung haben. Dies ist im Interesse des Mieterschutzes. Damit die Formularpflicht gestützt auf die Gesetzesbestimmung direkt eingeführt werden kann, ist auf Gesetzesstufe der Begriff des Wohnungsmangels zu definieren. Aus diesem Grund beantragen wir Ihnen, die Motion als Postulat erheblich zu erklären.