

Interpellation Nr. 100 (September 2024)

24.5332.01

betreffend gesetzwidrige und mietfeindliche Grundhaltung der Basler Regierung gegenüber einzelnen bundesrätlichen Mieterschutzmassnahmen

Unbemerkt von den Medien und der Öffentlichkeit hat die Basler Regierung noch rasch anfangs der Sommerschulferien eine brisante Vernehmlassungsantwort an den Bundesrat geschickt. Dieser hatte im Nachgang zum 'Runden Tisch' von Bundesrat Parmelin einige kleinere Verbesserungen des Mieterschutzes vorgeschlagen und als kleine Verordnungsrevision in die Vernehmlassung geschickt. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz bezeichnet in seiner sehr kritischen Vernehmlassung das Vorgehen von BR Parmelin sinnngemäss als Alibiübung und als Kosmetik, weist aber zugleich darauf hin, dass diese kleinen Mieterschutzmassnahmen immerhin noch besser seien als der bestehende Zustand.

Er erinnert daran, dass die Mieterinnen und Mieter bis weit in den Mittelstand von der Last steigender Kosten gedrückt werden, wie sie sich aus der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes sowie aus den Anstiegen bei Strom und den allgemeinen Lebenshaltungskosten seit 2023 verstärkt ergibt.

Deshalb ist es gemäss MVS zwingend, dass der Bundesrat zumindest einzelne von Vermieterseite heute ausgenutzte Schlupflöcher stopft. Ein standardmässig genutztes Schlupfloch ist es, zusätzlich zur Konsumententeuerung eine versteckte zweite Teuerung als 'Unterhaltsteuerung' zu verrechnen. Die Vermieterseite stützt diesen doppelten Teuerungsausgleich, anders als beim Landesindex der Konsumentenpreise, auf keinerlei gesicherte Berechnungsgrundlage, sondern setzt in die Erhöhungsformulare schlicht eine letztlich willkürliche Pauschalierung von 0,25 oder gar 0,5 oder 1,0 Prozent ein. Das Bundesgericht hat dies verschiedentlich als gesetzwidrig und nicht anwendbar bezeichnet.

Aus eigener Erfahrung muss ich diese negativen Erfahrungen für die Mietparteien hier im Stadtkanton voll und ganz bestätigen. In Hunderten von Fällen versuchten die Vermieterschaften 2023, die Aufschläge gestützt auf den gestiegenen Referenzzinssatz noch massgeblich mittels Unterhaltskosten-Pauschalen zu steigern. Wehrten sich die Mietparteien dann unter Verweis auf die Bundesgerichtsentscheide dagegen, so zogen die Vermieterschaften die Pauschale in sozusagen allen Fällen zurück.

Es ist daher aus meiner Sicht sehr zu begrüessen, dass der Bundesrat nun endlich solche Pauschalierungen durch ein klares Verbot in der revidierten Verordnung (Art. 12 VMWG) verbieten will.

Gerade die Basler Mietschlichtungsstelle unterstützt indes die gängige Praxis mit den Pauschalen. Dies führt dazu, dass die Vermieterseite sowohl bei einer Senkung wie auch bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes regelmässig die Kostesteigerungspauschale gesetzwidrig einberechnet. Die Immobilien BS machen regelmässig davon Gebrauch, siehe meine Interpellation betreffend IBS und Referenzzinssatz (23.5322) vom Juni 2023.

Unverständlich ist, dass die Basler Regierung sich in ihrer Vernehmlassung gegen dieses Pauschalierungs- bzw. Willkürverbot wehrt und stattdessen die Schlichtungsstelle in deren ungesetzlichem Schlichtungsverhalten noch schützt, wie die Regierung in ihrer am 2. Juli 2024 verabschiedeten Vernehmlassungsantwort an den Bundesrat eingesteht.

Ebenso unverständlich ist, dass sie sich gegen eine zweite Entlastungsmassnahme des Bundesrates wehrt. Diese möchte in gewissen amtlichen Formularen den Hinweis auf mögliche Rechte der Mieterinnen und Mieter obligatorisch erklären. Anstatt dies zu unterstützen, macht die Basler Regierung weltfremd geltend, die Mieterinnen und Mieter könnten selber im Gesetz nachlesen, welche Rechte sie hätten, und müssten nicht in amtlichen Formularen darauf aufmerksam gemacht werden.

Aufgrund dieser widersprüchlichen Grundhaltung der Basler Regierung gegenüber dem Bundesrat habe ich die nachfolgenden Fragestellungen.

I. Erste Massnahme des Bundesrates: Verbot von Pauschalen bei der Unterhaltsteuerung (Art. 12 VMWG)

Ist sich die Basler Regierung, indem sie sich gegen den Bundesrat stellt, bewusst,

1. dass ihr striktes Festhalten an der Pauschalierung gegen Bundesrecht und gegen die bundesgerichtliche Rechtsprechung verstösst?

2. dass sie damit die gegen Gesetz und Rechtsprechung verstossende Praxis der Vermieterschaft billigt und auch die Praxis der Schlichtungsstelle deckt?
3. dass sie dadurch die Basler Mieterinnen und Mieter bewusst zu hohen Mietzinsen ausliefert?

II. Dritte Massnahme des Bundesrates: Ergänzung amtlicher Formulare mit Hinweisen auf die Rechte der Mietparteien (Art. 19 VMWG)

Ist sich die Basler Regierung, indem sie sich gegen den Bundesrat stellt, bewusst,

4. dass sie damit die heutige Praxis von Hauseigentümerseite deckt und gutheisst, geltendes Recht zu missachten im Vertrauen darauf, dass die Mieterseite es nicht merkt?
5. dass sie dadurch den Basler Mieterinnen und Mietern ihre Rechte vorenthält?

III. Gesamtbewertung

Ist sich die Basler Regierung, indem sie sogar die Alibi-Mietschutzvorlage des Bundesrates in wesentlichen Punkten bekämpft, bewusst,

6. dass ihre Vernehmlassung insgesamt den Eindruck erweckt, sie sei gegen substantielle Stärkung des Mieterschutzes?
7. dass sie damit die Interessen der Basler Wohnbevölkerung missachtet, wie sie in drei Abstimmungen seit 2018 für mehr Miet- und Wohnschutz zum Ausdruck gekommen sind?
8. dass sie gegenteils vom Bundesrat zusätzlich zu seinem Entwurf Verbesserungen bei den Überwälzungssätzen des Referenzzinssatzes (Art. 13 VMWG) und der umfassenden Renovationen (Art. 14) sowie bei der Beweispflicht zur Ertragsberechnung verlangen könnte, wenn es ihr Ernst damit wäre, die Wohnbevölkerung tatsächlich zu schützen und die steigenden Mietzinsen wirksam zu bekämpfen?

Patrizia Bernasconi