



An den Grossen Rat

24.5332.02

PD/P245332

Basel, 25. September 2024

Regierungsratsbeschluss vom 24. September 2024

## **Interpellation Nr. 100 Patrizia Bernasconi betreffend «gesetzwidrige und mietfeindliche Grundhaltung der Basler Regierung gegenüber einzelnen bundesrätlichen Mieterschutzmassnahmen»**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 11. September 2024)

«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 begrüßen, 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 substanzielle 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»

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## 1. Grundsätzliche Bemerkungen (Ziffer III. Gesamtbewertung Fragen 6-8)

Gegenstand der vorliegenden Interpellation ist eine bundesrätliche Vernehmlassung zur Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der Bundesrat hat sich im letzten Herbst mit den steigenden Mietzinsen befasst. Er schlägt vier kurzfristig umsetzbare Massnahmen vor und erhofft sich davon eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung und mehr Transparenz.

Diese Massnahmen hat der Regierungsrat differenziert analysiert. Der Regierungsrat liess sich bei der Beurteilung der Massnahmen vom Grundsatz leiten, dass der Mieterschutz ein wichtiges Anliegen ist; schliesslich wohnt ein grosser Teil der Basler Wohnbevölkerung als Mieterin oder Mieter. Er berücksichtigte aber stets auch, dass ein gutes und ausgewogenes Mietrecht dem Wohnfrieden in unserem Kanton dient. Zudem prüft er, wie sich die Massnahmen ins bestehende Mietrecht einfügen und wie diese im Verhältnis zur heutigen Praxis im Kanton stehen. Der Regierungsrat trägt dementsprechend zwei der vier Massnahmen mit.

Als wichtig und richtig erachtet der Regierungsrat die Massnahmen bezüglich Anpassungen beim Teuerungsausgleich. Hier folgt der Regierungsrat dem Vorschlag des Bundesrates und befürwortet die Massnahme. Die Massnahme zum Teuerungsausgleich hat unmittelbar eine mietzinsdämpfende Wirkung. Im Rahmen einer Mietzinserhöhung sollen für eine steigende Teuerung lediglich 28% des Landesindexes für Konsumentenpreise auf den Mietzins überwält werden dürfen und nicht mehr 40%. Der Regierungsrat hat sich so direkt für eine Massnahme eingesetzt, die der Mieterschaft im Gegensatz zur heutigen Situation Ersparnisse ermöglicht.

Die zweite Massnahme, die der Regierungsrat befürwortet hat, ist die Massnahme zu den Hinweisen im Anfangsmietzinsformular. Hier soll für die Mieterschaft eine bessere Beurteilung des Anfangsmietzinsniveaus und ihrer Anfechtungsmöglichkeiten geschaffen werden, indem ihr die bisher geltenden Stände des Referenzzinssatzes und des Landesindexes für Konsumentenpreise offengelegt werden. Dadurch können die Mieterschaften eine versteckte Mietzinserhöhung erkennen und sich wehren. Das schafft wertvolle Transparenz.

## **2. Verbot von Pauschalen bei der Unterhaltsteuerung (Art. 12 VMWG (Ziffer II Fragen 1-3))**

Bei den vorgeschlagenen Pauschalen ist die Rechtslage klar: Gemäss Bundesgericht ist die schematische Anwendung von Pauschalen ohne Rücksicht auf den Einzelfall für Gerichte nicht zulässig. Dies gilt bereits heute so. Eine Regelung in der Verordnung ist deshalb nicht nötig.

Allerdings lässt eine breit abgestützte Lehre zu, dass Parteien resp. Schlichtungsbehörden bei der aussergerichtlichen Streitbeilegung Pauschalen hinzuziehen, da sie der einvernehmlichen Lösungsfindung dienen können. Schlagen Schlichtungsstellen Vorschläge auf der Grundlage von Pauschalen vor, müssen sie differenziert vorgehen und den Einzelfall würdigen. Die Schlichtungsstellen der Mehrheit der (Deutsch)Schweizer Kantone, darunter z. B. BL, BE, SH, SO, SG, TG, VS, ZG und ZH, nehmen Pauschalen zu Hilfe. Die Schlichtungsstelle Basel-Stadt wendet sie einzelfallbezogen ebenfalls an und soll dies auch künftig tun können.

An der Schlichtungsstelle Basel-Stadt wird diese Praxis einvernehmlich eingesetzt, sie wird von den Vertretungen der Mieterschaft und der Vermieterschaft sowie der Vorsitzenden getragen. In der Anwendung prüft die Schlichtungsstelle jeden Einzelfall. Vorab kontrolliert sie, ob und in welchem Umfang Unterhaltsarbeiten von der Vermieterschaft geleistet wurden. Dann prüft sie die Höhe des Nettomietzinses und die Betriebskosten, die als Nebenkosten ausgeschieden sind. Auch den allgemeinen Zustand der Liegenschaft lässt sie sich von den Parteien erläutern. Je nach den Umständen wird eine Pauschale im Vergleichsvorschlag berücksichtigt oder auch ganz weggelassen. In Basel-Stadt besteht zudem der Mietpreistraster, der gemäss bundesgerichtlicher Praxis zur weiteren Kontrolle der Höhe des Mietzinses beigezogen werden kann. Weiter ist zu beachten, dass die Schlichtungsbehörden paritätisch zusammengesetzt sind. Bei der Erarbeitung eines Vergleichsvorschlags arbeitet immer auch eine Vertretung der Mieterschaft mit. Ein Vergleich kommt nur zu Stande, wenn er von allen Parteien angenommen wird. Die Mieterschaft kann somit nicht gezwungen werden, einen Vergleich anzunehmen.

## **3. Zur dritten Massnahme des Bundesrates: Ergänzung amtlicher Formulare mit Hinweisen auf die Rechte der Mietparteien (Art. 19 VMWG) Verbot von Pauschalen bei der Unterhaltsteuerung (Art. 12 VMWG (Ziffer II Fragen 4 und 5))**

Ganz allgemein bezwecken das Formular und dessen Inhalt die Information der Mieterschaft über die Gründe der Mietzinserhöhung und die Anfechtungsmöglichkeiten. Sie dienen der Transparenz. Die Formulare müssen ausserdem die gesetzlichen Bestimmungen enthalten, wann ein Mietzins

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

missbräuchlich ist (Art. 269 f. OR). Dass diese Angaben informierend wirken, erachtet der Regierungsrat als zentrales Element. Die Pflicht einer Partei, ihrer Gegenpartei mögliche rechtliche Einreden detailliert schriftlich anzuzeigen, wie dies bei der Massnahme vorgesehen ist, ist unüblich. Die mietzinsdämpfende Wirkung erachtet der Regierungsrat ausserdem als sehr gering.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin