



An den Grossen Rat

16.1581.01

PD/P161581

Basel, 11. Januar 2017

Regierungsratsbeschluss vom 10. Januar 2017

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

Bericht zur rechtlichen Zulässigkeit und zum weiteren Vorgehen

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir Ihnen, die formulierte Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» für rechtlich zulässig zu erklären und dem Regierungsrat zur Berichterstattung zu überweisen.

2. Zustandekommen der Initiative

2.1 Initiativtext (publiziert im Kantonsblatt 6. Mai 2015)

Kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)»

«Gestützt auf § 47 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und auf das Gesetz betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 reichen die unterzeichneten, im Kanton Basel-Stadt wohnhaften Stimmberechtigten folgende formulierte Initiative ein:

Das Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 27.4.1911 erhält folgenden neuen § 214b:

¹ *[unverändert]*

² *Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.*

³ *Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.»*

2.2 Vorprüfung

Am 29. April 2015 hat die Staatskanzlei gemäss § 4 des Gesetzes betreffend Initiative und Referendum (IRG) vom 16. Januar 1991 (SG 131.100) vorprüfungsweise durch Verfügung festgestellt, dass die Unterschriftenliste und der Titel der Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» den gesetzlichen Formvorschriften entsprechen. Diese Verfügung ist gemäss § 4 Abs. 3 IRG mit Titel und Text der Initiative sowie der Kontaktadresse des Initiativkomitees im Kantonsblatt vom 6. Mai 2015 veröffentlicht worden.

Gemäss § 47 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 (KV, SG 111.100) in Verbindung mit § 6 IRG sind Initiativen innert 18 Monaten seit ihrer Veröffentlichung im Kantonsblatt bei der Staatskanzlei einzureichen. Im Kantonsblatt vom 6. Mai 2015 hat die Staatskanzlei demgemäss darauf hingewiesen, dass die Sammelfrist am 6. November 2016 abläuft.

2.3 Zustandekommen

Die Unterschriftenlisten der vorliegenden Initiative sind innert Frist eingereicht worden. Aufgrund der §§ 9 und 10 IRG hat die Staatskanzlei nach Prüfung der Stimmrechtsbescheinigungen am 27. September 2016 durch Verfügung festgestellt, dass die kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» mit 3'363 gültigen Unterschriften die vorgeschriebene Zahl der gültigen Unterschriften aufweist und damit zustande gekommen ist. Diese Verfügung ist im Kantonsblatt vom 1. Oktober 2016 veröffentlicht worden.

Die Rechtsmittelfrist von zehn Tagen ist unbenutzt abgelaufen.

2.4 Überweisung an den Regierungsrat zur rechtlichen Überprüfung und Antrag an den Grossen Rat

Wenn das Zustandekommen der Initiative feststeht, überweist die Staatskanzlei sie gemäss § 13 IRG an den Regierungsrat. Dieser stellt dem Grossen Rat innerhalb von drei Monaten Antrag, sie für zulässig oder unzulässig zu erklären.

3. Rechtliche Zulässigkeit der Volksinitiative

3.1 Das Anliegen der Initiative

Mit der vorliegenden Initiative soll im Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches bei einem bestimmten Leerwohnungsbestand eine Formularpflicht eingeführt werden, in der die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietzins der Vormieterin bzw. des Vermieters offenlegen muss.

3.2 Formulierte – unformulierte Initiative

Nach § 47 Abs. 3 KV und § 1 Abs. 1 IRG enthalten formulierte Initiativen einen ausgearbeiteten Verfassungs-, Gesetzes- oder Beschlusstext. Sofern sie geltendes Recht aufheben oder ändern wollen, müssen sie gemäss § 1 Abs. 2 IRG den betroffenen Erlass oder Beschluss sowie den oder die betroffenen Paragraphen bezeichnen. Erfüllen Initiativen die Voraussetzungen gemäss § 1 IRG nicht, so gelten sie gemäss § 2 Abs. 1 IRG als unformuliert.

Bei der vorliegenden kantonalen Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» handelt es sich um einen ausformulierten Verfassungstext. Nach dem Vorschlag der Initiantinnen und Initianten solle im Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches § 214b Abs. 2 und Abs. 3 neu eingefügt werden. Zweck ist die Schaffung einer Formularpflicht bei einem bestimmten Leerwohnungsbestand, in der die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietzins der Vorgängerpartei offenlegen muss. Die neue Bestimmung lässt sich denn auch ohne weiteres Dazutun in das bestehende Regelwerk einfügen und erfüllt damit die Erfordernisse an eine ausformulierte Initiative gemäss § 47 Abs. 3 KV bzw. von § 1 IRG.

3.3 Materielle Prüfung

Gemäss § 48 Abs. 2 KV und § 14 IRG ist eine Initiative zulässig, wenn sie höherstehendes Recht beachtet, sich nur mit einem Gegenstand befasst und nicht etwas Unmögliches verlangt.

Es sind keine Konflikte mit höherstehendem Recht ersichtlich. Insbesondere im Zusammenhang mit der Frage, wie der bundesrechtliche Begriff des Wohnungsmangels im Sinne von Art. 270 Abs. 2 OR zu verstehen ist, hat das Bundesgericht unter Berufung auf die Botschaft des Bundesrates vom 30. Juli 1971 (Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch einen Artikel 34sexies über die Wohnbauförderung und einen Artikel 34septies über die Allgemeinverbindlicherklärung von Verbandsvereinbarungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens) ausgeführt, von Wohnungsmangel werde bei einem Leerwohnungsbestand von weniger als 1 – 1,5 % gesprochen, während bei einer Quote von weniger als 0,5 % Wohnungsnot herrsche (BGE 124 I 127 E. 2c S. 130). Bei der Beurteilung der Verfassungsmässigkeit einer kantonalrechtlichen Regelung erachte es das Bundesgericht als zulässig, Wohnungsmangel bereits bei einem Leerwohnungsbestand von weniger als 2 % anzunehmen (BGE 119 Ia 348 E. 4a, S. 356 f). Im Lichte dieser Rechtsprechung sind die Absätze 2 und 3 der vorliegenden Initiative nicht zu beanstanden.

Weiter verlangt die Initiative auch nichts Unmögliches und die Änderungen in § 214b EG ZGB weisen einen inhaltlichen Zusammenhang auf.

3.4 Fazit

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kommen wir zum Schluss, dass die vorliegende formulierte Initiative rechtlich zulässig ist.

4. Weiteres Vorgehen

Wird eine Initiative für rechtlich zulässig erklärt, entscheidet gemäss § 18 IRG der Grosse Rat über das weitere Verfahren. Dabei kann er die Initiative entweder sofort dem Volk vorlegen oder sie dem Regierungsrat oder einer Grossratskommission zur Berichterstattung überweisen.

Beschliesst der Grosse Rat eine Initiative sofort dem Volk vorzulegen, darf er dem Volk dazu keine Empfehlung abgeben und ihm auch nicht einen Gegenvorschlag vorlegen (§ 18 Abs. 3 lit. a IRG). Ein solches Verfahren rechtfertigt sich nur, wenn die Auswirkungen der neuen Regelung für die Stimmberechtigten ohne weiteres ersichtlich sind oder ein verbindlicher Entscheid angezeigt ist. Andernfalls empfiehlt sich eine Überweisung der Initiative an den Regierungsrat, welcher dem Grossen Rat Bericht erstattet.

Die vorliegende Initiative möchte die so genannte „Formularpflicht“ im Kanton Basel-Stadt einführen. Konkret sollen Vermieterinnen und Vermieter bei einem Leerwohnungsbestand von unter 1.5% dazu verpflichtet werden, bei Abschluss eines Mietvertrags den vorherigen Mietzins bekannt zu geben und allfällige Erhöhungen zu begründen. Das Bundesrecht sieht in Art. 270 Abs. 2 OR ausdrücklich vor, dass die Kantone im Falle von Wohnungsmangel die Verwendung eines Formulars zur Offenlegung des vorherigen Mietzinses für obligatorisch erklären können. Aktuell machen sieben Kantone, nämlich Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Die Einführung der Formularpflicht wurde kürzlich auf Bundesebene diskutiert. So hatte der Bundesrat mit der Revision des Mietrechts im Obligationenrecht u.a. vorgeschlagen, die Formularpflicht landesweit einzuführen. In der Sommersession 2016 beschloss der Nationalrat allerdings, nicht auf die Revision des Mietrechts einzutreten. Im September dieses Jahres folgte der Ständerat dem Entscheid des Nationalrats, womit die Vorlage des Bundesrats und die landesweite Einführung der Formularpflicht vorerst vom Tisch sind.

Auf kantonaler Ebene war die Einführung der Formularpflicht ebenfalls bereits Thema. Im Jahr 2012 wollte eine Motion (Lüchinger und Konsorten betreffend Offenlegung von Mietzinsanpassungen bei Neuvermietung (Formularpflicht bei erhöhten Anfangsmietzinsen), P125186) den Regierungsrat damit beauftragen, eine gesetzliche Regelung auszuarbeiten, mit welcher das Begehren umgesetzt wird. Der Regierungsrat war bereit, das Anliegen der Motion aufzunehmen und beantragte dem Grossen Rat eine Überweisung der Motion, um eine entsprechende Gesetzesvorlage auszuarbeiten. Er begründete seinen Entscheid damit, dass die Einführung der Formularpflicht ein Anliegen darstellt, welches ohne grossen administrativen Aufwand seitens der Vermieterinnen und Vermieter erfüllt werden kann und die Transparenz im Mietwohnungsmarkt erhöht. Zudem dürfte die Pflicht zur Offenlegung und Begründung einer Mietzinserhöhung bei Neuvermietung dazu beitragen, dass die Anreize seitens der Vermieterschaft, bei Mieterwechsel ungerechtfertigte bzw. missbräuchliche Mietzinserhöhungen vorzunehmen, sinken. Der Grosse Rat ist in seiner Sitzung vom 17. Januar 2013 jedoch dem Antrag des Regierungsrates nicht gefolgt und hat die Motion nicht überwiesen.

Gerne möchte der Regierungsrat über die Erfahrungen aus Kantonen, in denen die Formularpflicht bereits besteht, berichten und beantragt dem Grossen Rat, ihm die Initiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» zur Berichterstattung zu überweisen.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen und § 18 IRG stellt der Regierungsrat dem Grossen Rat folgende Anträge:

1. Dem beiliegenden Entwurf zu einem Grossratsbeschluss wird zugestimmt und die formulierte kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» für rechtlich zulässig erklärt.
2. Die kantonale Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» wird dem Regierungsrat gemäss § 18 Abs. 3 lit. b IRG zur Berichterstattung überwiesen. Dieser Beschluss fällt dahin, falls ein Gericht die Initiative infolge einer Beschwerde gemäss § 16 IRG rechtskräftig für unzulässig erklärt.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

über die rechtliche Zulässigkeit der formulierten Initiative « Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten) »

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

://: Die mit 3'363 Unterschriften zustande gekommene formulierte Volksinitiative «Mieterschutz beim Einzug (JA zu bezahlbaren Neumieten)» wird für rechtlich zulässig erklärt.

Dieser Beschluss kann beim Verfassungsgericht durch Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist innert zehn Tagen seit der Veröffentlichung im Kantonsblatt schriftlich beim Verfassungsgericht anzumelden. Innert 30 Tagen vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die schriftliche Begründung einzureichen, welche die Anträge, die Angabe der Tatsachen und Beweismittel und eine kurze Rechtserörterung zu enthalten hat.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.