

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
www.rr.be.ch
info.regierungsrat@sta.be.ch

Gemeinde Zollikofen
Gemeinderat
Wahlackerstrasse 25
Postfach 366
3052 Zollikofen

24. Januar 2018

RRB-Nr.:	81/2018
Direktion	Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Unser Zeichen	12.72-17.216
Ihr Zeichen	1.92.1
Klassifizierung	Nicht klassifiziert



Formularpflicht für die Offenlegung des vorherigen Mietzinses in der Gemeinde Zollikofen; Schreiben vom 12. Dezember 2017 der Einwohnergemeinde Zollikofen

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2017 ist der Gemeinderat Zollikofen entsprechend dem Antrag der Motion Markus Dietiker (SP) und Mitunterzeichnende betreffend „Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses“ an den Regierungsrat gelangt. Deponiert wird das Anliegen, dass die Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 Obligationenrecht (OR) für die Gemeinde Zollikofen zur Anwendung gelangt und so beim Abschluss neuer Mietverträge der vorherige Mietzins automatisch mit dem entsprechenden Formular bekanntgegeben werden muss.

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen im Falle von Wohnungsmangel die Möglichkeit ein, für ihr Gebiet oder einen Teil davon vorzusehen, dass beim Abschluss eines neuen Mietvertrages der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen sei.

Um die Formularpflicht einzuführen, müsste zunächst eine gesetzliche Grundlage in einem kantonalen Erlass geschaffen werden. Weiter wäre ein vom Obergericht (Art. 10 Abs. 4 EGG ZSJ) genehmigtes Formular zur Verfügung zu stellen und laufend zu bewirtschaften. Durch eine Formularpflicht entstünde sowohl auf Seiten der Vermieter und Vermieterinnen als auch auf Seiten der Verwaltung administrativer Mehraufwand.

Eine Anfechtung des Anfangsmietzinses ist bereits heute bei Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 270 Abs. 1 OR nach den Kriterien der Art. 269 ff. OR möglich. Die materiellen und die

formellen Voraussetzungen für eine Anfechtung würden mit einer Einführung der Formularpflicht unverändert bleiben. Entgegen der Auffassung des Motionärs würde die Einführung einer Formularpflicht somit nicht eine erleichterte Anfechtung des Anfangsmietzinses ermöglichen.

Der Regierungsrat vertritt im Weiteren die Auffassung, dass die Einführung einer Formularpflicht kein geeignetes Instrument ist, Wohnungsmangel zu bekämpfen, da sie das Wohnungsangebot nicht verändert. Sie kann eine gezielte Wohnbauförderung in den betroffenen Gebieten nicht ersetzen. Ob durch die Formularpflicht und einem möglicherweise damit verbundenen Anstieg der Anfechtungen des Anfangsmietzinses eine mietzinsdämpfende Wirkung für die Mehrheit der Bevölkerung erzielt werden kann, kann nicht abschliessend beurteilt werden und konnte in den Kantonen, welche die Formularpflicht eingeführt haben, zumindest nicht nachgewiesen werden.

Sowohl auf nationaler als auch auf kantonaler Ebene wurde die Formularpflicht in den vergangenen Jahren bereits diskutiert und in den Räten von einer Mehrheit abgelehnt. Für eine bloss gebietsweise Einführung der Formularpflicht sind keine stichhaltigen Argumente erkennbar. In diesem Zusammenhang ist schliesslich festzuhalten, dass in der Gemeinde Zollikofen keine Wohnungsnot im Sinne der Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) herrscht. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt die Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Zollikofen seit dem 1. Juni 2011 stets über 1 % und beträgt aktuell 1,43 % (Stichtag: 1. Juni 2017). Von Wohnungsnot spricht das BWO bei einer Leerwohnungsziffer unter 1 %.

Aus den genannten Gründen lehnt der Regierungsrat des Kantons Bern die Einführung der Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR für die Einwohnergemeinde Zollikofen ab.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident

Bernhard Pulver

Der Staatsschreiber

Christoph Auer