

AB 1. NOVEMBER 2018

FORMULARPFLICHT BEI NEUVERMIETUNG

In der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 wurde die Einführung des Formulars bei Neuvermietungen beschlossen. In der Zwischenzeit hat der Regierungsrat die nachstehenden erforderlichen Gesetzesanpassungen im kantonalen Einführungsgesetz zum ZGB vorgenommen und diese per 1. November 2018 in Kraft gesetzt:

§ 214b

3. Formulare (OR 266I Abs. 2, 269d Abs. 1, 270 Abs. 2, 298)

¹ ...

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.

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags ist ab 1. November 2018 dem Mietvertrag dieses Formular beizulegen, auf welchem der bisherige (letzte) Mietzins des Vormieters, der neue Mietzins, das Inkrafttreten (entspricht dem Mietbeginn) sowie die Begründung des allfälligen höheren Mietzinses anzugeben ist. In diesem Zusammenhang gelten die gleichen Anforderungen wie bei der Erhöhung des Mietzinses in einem laufenden Mietverhältnis. **Das Formular ist zwingend zu verwenden.** Fehlt das Formular, so gilt der vereinbarte Mietzins als nichtig, mit all den unerwünschten Folgen bei einer späteren Mietzinsauseinandersetzung.

Der HEV Basel-Stadt hat ein eigenes Formular erstellt und dieses vom Kanton genehmigen lassen. Es ist in Papierform auf der HEV-Geschäftsstelle bezugsbereit oder kann über e-shop als online-Formular heruntergeladen werden.

Bei Rückfragen und Unklarheiten stehen Ihnen die Beraterinnen und Berater des HEV Basel-Stadt gerne zur Verfügung.

Andreas Zappalà, Geschäftsführer HEV Basel-Stadt