

***Änderung des Gesetzes über die Einführung des  
Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB);  
Schaffung der gesetzlichen Grundlage für die  
Einführung der Formularpflicht bei neuen Miet-  
verträgen***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom . . . . ., RRB Nr. . . . .

**Zuständiges Departement**

Departement des Innern

**Vorberatende Kommission(en)**

Sozial- und Gesundheitskommission

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kurzfassung .....                                                                             | 3  |
| 1. Ausgangslage.....                                                                          | 5  |
| 1.1 Regelungsbedarf.....                                                                      | 5  |
| 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen .....                                                        | 5  |
| 1.3 Situation auf dem Wohnungsmarkt.....                                                      | 6  |
| 1.4 Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter.....                                              | 7  |
| 2. Inhalt der Vorlage.....                                                                    | 8  |
| 2.1 Gesetzliche Grundlage für die Einführung der Formularpflicht .....                        | 8  |
| 2.2 Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete in das EG ZGB..... | 9  |
| 3. Verhältnis zur Planung .....                                                               | 10 |
| 4. Auswirkungen.....                                                                          | 10 |
| 4.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen .....                                             | 10 |
| 4.2 Vollzugsmassnahmen .....                                                                  | 11 |
| 4.3 Folgen für die Gemeinden.....                                                             | 11 |
| 4.4 Wirtschaftlichkeit.....                                                                   | 11 |
| 4.5 Nachhaltigkeit .....                                                                      | 11 |
| 5. Erledigung von parlamentarischen Vorstössen .....                                          | 11 |
| 6. Rechtliches .....                                                                          | 11 |
| 6.1 Rechtmässigkeit .....                                                                     | 11 |
| 6.2 Zuständigkeit.....                                                                        | 12 |
| 7. Antrag.....                                                                                | 12 |

## Beilagen

Beschlussesentwurf

Synopse

## **Kurzfassung**

Der Kantonsrat hat am 27. März 2024 den Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil): «Formularpflicht bei neuen Mietverträgen» vom 28. Juni 2023 (A 0155/2023) für erheblich erklärt (KRB Nr. A 0155/2023). Damit wurde der Regierungsrat beauftragt, dem Kantonsrat eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen zu unterbreiten, damit im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss neuer Mietverträge die Verwendung von amtlich genehmigten Formularen zur Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklärt werden kann.

Mit der vorliegenden Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) wird der kantonsrätliche Auftrag (A 0155/2023) umgesetzt und die gesetzliche Grundlage für die Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen im Falle von Wohnungsmangel geschaffen. Der Regierungsrat soll künftig die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d des Obligationenrechts (OR) mittels Regierungsratsbeschluss für obligatorisch erklären, wenn in einer Amtei Wohnungsmangel herrscht, bzw. die Formularpflicht wieder aufheben, wenn kein Wohnungsmangel mehr besteht.

Im Rahmen dieser Vorlage soll zudem eine fälschlicherweise noch in der Sozialverordnung (SV) enthaltene Bestimmung zum Mietrecht inhaltlich nahezu unverändert an den gesetzessystematisch richtigen Ort, in das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB), überführt werden.



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB); Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Regelungsbedarf**

Der Kantonsrat hat am 27. März 2024 den Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil): «Formularpflicht bei neuen Mietverträgen» für erheblich erklärt (KRB Nr. A 0155/2023). Der Regierungsrat wurde beauftragt, dem Kantonsrat eine Anpassung der gesetzlichen Grundlagen zu unterbreiten, damit im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss neuer Mietverträge die Verwendung von amtlich genehmigten Formularen zur Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklärt werden kann.

### **1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Das Mietrecht, das für die ganze Schweiz einheitlich geregelt ist, lässt den Kantonen in bestimmten Bereichen Raum für eigene Vorschriften. So können die Kantone gemäss Art. 270 Abs. 2 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht vom 30. März 1911 (OR; SR 220) im Falle von Wohnungsmangel für ihr Gebiet oder einen Teil davon vorsehen, dass der Anfangsmietzins mit dem amtlich genehmigten Formular gemäss Artikel 269d OR (Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen) mitgeteilt werden muss. Art. 19 Abs. 1 und 1<sup>bis</sup> der eidgenössischen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 211.213.11) legt fest, welche Angaben das Formular enthalten muss. Dies sind unter anderem der bisherige und der neue Mietzins und die bisherige und die neue Belastung der Mieterin oder des Mieters für Nebenkosten, eine klare Begründung für eine Erhöhung sowie die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anfechtung und das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit. Am 21. März 2025 hat der Bundesrat eine Änderung der VMWG verabschiedet, die am 1. Oktober 2025 in Kraft tritt und die Erweiterung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses betrifft (Art. 19 Abs. 3 VMWG). Für den bisherigen Mietzins müssen neu die zuletzt geltenden Werte für den Referenzzinssatz und für die Teuerung angegeben werden. Die Anpassung soll für mehr Transparenz bei der Festlegung von Mietpreisen sorgen. Mieterinnen und Mieter können den Anfangsmietzins damit besser einschätzen und beurteilen, ob es Gründe für eine Anfechtung gibt. Die Entwicklung des Referenzzinssatzes und der Teuerung kann unter Umständen ein Hinweis auf die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses sein.

Gemäss dem Verzeichnis für das Jahr 2025 betreffend die Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzinses des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) haben neun Kantone (BS, FR, GE, LU, NE, VS, VD, ZG und ZH) die gesetzlichen Grundlagen für die Einführung einer Formularpflicht geschaffen. Aktuell gilt die Formularpflicht in acht dieser Kantone (BS, FR, GE, LU, NE [teilw.], VD [teilw.], ZG und ZH). Der Kanton Nidwalden hat die gesetzlichen Grundlagen für die Formularpflicht im Jahr 1990 geschaffen und im Jahr 2018 wieder aufgehoben. Im Kanton Bern wurde im Oktober 2023 eine Volksinitiative eingereicht, mit welcher die gesetzliche Grundlage für die Einführung der Formularpflicht für Anfangsmieten geschaffen werden soll («Miet-Initiative für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete»). Die bernischen Stimmberechtigten haben die Initiative am 28. September 2025 angenommen.

Der Bundesgesetzgeber hat es den Kantonen überlassen, zu ermitteln, ob in ihrem Gebiet oder in Teilen davon ein Wohnungsmangel besteht. Weder im OR noch in der VMWG finden sich Anhaltspunkte für die Kriterien, die im Zusammenhang mit dieser Ermittlung zu beachten sind. Die Kantone, welche gesetzliche Grundlagen für die Einführung der Formularpflicht für den Anfangsmietzins geschaffen haben, orientieren sich hinsichtlich der Beurteilung der Frage, ob Wohnungsmangel herrscht oder nicht, an der Leerwohnungsziffer. Grossmehrheitlich gilt die Regel, dass die Kantonsregierung bei einer Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent oder weniger die Formularpflicht anordnet.<sup>1)</sup>

Das Mietrecht beinhaltet in den Art. 269 ff. OR verschiedene Bestimmungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen. Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen (Art. 269 OR). Die Definition, wann ein Mietzins missbräuchlich ist, erweist sich als sehr allgemein gehalten und folglich als konkretisierungsbedürftig. Betreffend das Kriterium des übersetzten Ertrages erfolgte diese Konkretisierung im Wesentlichen durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Das Bundesgericht hat in konstanter Praxis insbesondere festgelegt, welcher aus der Vermietung einer Sache erzielte Ertrag noch angemessen ist. Als massgebenden Ertrag im Sinne von Art. 269 OR bezeichnete es die Nettorendite, d.h. den Ertrag auf dem investierten Eigenkapital. Dahinter stand die Überlegung, dass die Vermietung einer Sache den Vermieterinnen und Vermietern eine angemessene Verzinsung ihrer investierten Mittel ermöglichen soll. Die Grenze der noch angemessenen Rendite setzte das Bundesgericht in konstanter Praxis auf 0.5 Prozent über dem hypothekarischen Referenzzinssatz<sup>2)</sup> fest. Am 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht eine Praxisänderung betreffend zwei Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzins von Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettorendite vorgenommen (BGE 147 III 14). Demnach ist das investierte Eigenkapital in vollem Umfang der Teuerung anzupassen. Als zulässig gilt zudem ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um zwei Prozent übersteigt, wenn der Referenzzinssatz zwei Prozent oder weniger beträgt. Seither steigen die Angebotsmieten in der Schweiz entsprechend an (vgl. E. 1.4).

### 1.3 Situation auf dem Wohnungsmarkt

Seit knapp fünf Jahren ist die Bautätigkeit in der Schweiz rückläufig und Angebot und Nachfrage entwickeln sich in unterschiedliche Richtungen. Eine aufgrund der Bevölkerungsentwicklung stark ansteigende Nachfrage trifft auf ein weiterhin schwach wachsendes Angebot. Zu diesem rückläufigen Angebotswachstum haben die zwischenzeitlich höheren Zinsen, stark gestiegene Baupreise, Verzögerungen beim verdichteten Bauen sowie Einsparungen massgeblich beigetragen. Eine rasche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten, auch wenn zuletzt immerhin steigende Zahlen bei den Baugesuchen und in der Folge auch bei den Baubewilligungen verzeichnet werden konnten. Seit 2020 hat die Leerwohnungsquote stark abgenommen. Der Rückgang der Leerwohnungsquote setzte sich zuletzt fort, wenn auch mit abgeschwächtem Tempo und je nach Wohnungsmarkt unterschiedlich.<sup>3)</sup>

Die landesweite Leerwohnungsziffer ist innert Jahresfrist um 0,08 Prozentpunkte von 1,08% auf 1% zurückgegangen. Damit setzte sich die Abnahme bereits im fünften Jahr in Folge fort – seit 2021 insgesamt um 0,72 Prozentpunkte. Die grössten Abnahmen der Leerstandsquote wurden in der Grossregion Tessin (von 2,08% auf 1,92%) und der Genferseeregion (von 0,96% auf 0,83%) beobachtet. Am wenigsten stark fiel sie in der Grossregion Nordwestschweiz (von 1,06% auf 1,04%). Dort war sie jedoch im vorangehenden Quartal am stärksten zurückgegangen. Im Kantonsvergleich lag die tiefste Leerwohnungsziffer im Kanton Genf (0,34%), gefolgt von Zug

<sup>1)</sup> Vgl. bspw. § 214b EG ZGB BS, § 94 EG ZGB LU, § 10e EG OR ZG und § 229b EG ZGB ZH.

<sup>2)</sup> Der hypothekarische Referenzzinssatz ist der gerundete durchschnittliche Zinssatz aller Hypotheken in der Schweiz (vgl. Art. 12a Abs. 1 VMWG). Für die Berechnung melden die meldepflichtigen Banken in der Schweiz alle drei Monate ihre laufenden Hypothekarkredite der SNB. Daraus wird der Durchschnittszinssatz errechnet, der, auf ein Viertelprozent gerundet, den Referenzzinssatz ergibt. Das Bundesamt für Wohnungswesen gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt.

<sup>3)</sup> Vgl. «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» 2/2025 und 3/2025.

(0,42%) und Zürich (0,48%). Die Kantone Jura (3,03%) und Solothurn (2,05%) wiesen die höchsten Leerwohnungsziffern aus und lagen als einzige über der 2-Prozent-Marke.<sup>1)</sup> Die Leerwohnungsziffer im Kanton Solothurn gehört damit zwar zu den landesweit höchsten, allerdings seit 2019 mit abnehmender Tendenz (2019: 3,4%, 2020: 3,2%, 2021: 3,15%, 2022: 2,66%, 2023: 2,39%, 2024: 2,37% und 2025: 2,05%)<sup>2)</sup> und grossen Unterschieden zwischen den Amteien, Bezirken und Gemeinden.

Die Leerwohnungsziffer in den Amteien, Bezirken und (einzelnen) Gemeinden im Kanton Solothurn sah 2024 wie folgt aus:

- Amteien: Solothurn-Lebern 1,73%, Bucheggberg-Wasseramt 1,84%, Thal-Gäu 1,97%, Olten-Gösgen 2,62% und Dorneck-Thierstein 1,91%.
- Bezirke: Solothurn 1,24%, Lebern 1,91%, Bucheggberg 1,1%, Wasseramt 1,93%, Thal 2,85%, Gäu 1,32%, Olten 2,42%, Gösgen 3,03%, Dorneck 1,73%, Thierstein 2,12%.
- Gemeinden (jeweils tiefste und höchste Leerwohnungsziffer pro Bezirk)<sup>3)</sup>: Solothurn 1,24%, Kammersrohr 0,0%, Riedholz 4,33%, Biezwil und Unterramsern 0,0%, Lütorkofen-Ichertswil 2,31%, Gerlafingen 0,51%, Zuchwil 5,19%, Aedermannsdorf 1,69%, Herbetswil 4,92%, Kestenholz 0,45%, Neuendorf 2,55%, Hägendorf 0,24%, Eppenber-Wöschnau 6,28%, Hauenstein-Ifenthal 0,62%, Trimbach 6,40%, Witterswil 0,45%, Hofstetten-Flüh 2,49%, Beinwil 0,76%, Büsserach 3,91%.

Die Trendwende beim für die Mietzinsgestaltung in der Schweiz geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz hat im Juni 2023 eingesetzt, als erstmals seit dessen Einführung im September 2008 ein Anstieg um einen Viertelprozentpunkt auf 1,5 Prozent bekannt gegeben wurde. Ein Anstieg des Referenzzinssatzes um 0,25 Prozentpunkte berechtigt in der Regel zu einer Mietzinserhöhung um 3 Prozent (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. c VMWG). Per 1. September 2023 blieb der Referenzzinssatz unverändert, während per 1. Dezember 2023 ein erneuter Anstieg um 0,25 auf 1,75 Prozent erfolgte. Im März 2025 sank der Referenzzinssatz wieder auf 1,5 Prozent, blieb im Juni 2025 unverändert und sank schliesslich im September 2025 erneut um 0,25 % auf 1,25%.

#### 1.4 Auswirkungen für Mieterinnen und Mieter

Die Verknappung des Wohnraums, welche sich unter anderem an der sinkenden Leerwohnungsziffer zeigt, traf die Mietenden fast zeitgleich mit einem (teilweise) deutlichen Anstieg der Nebenkosten infolge der Energiemangellage und dem im Zuge der Zinswende steigenden Referenzzinssatz. Auch wenn der Referenzzins zuletzt wieder gesunken ist und damit die finanzielle Belastung in bestehenden Mietverhältnissen eher wieder leicht abnimmt, wird das Budget von sehr vielen Mieterinnen und Mietern in der Schweiz weiterhin durch hohe Nebenkostennachzahlungen und steigende Angebotsmieten stark belastet.

Gleichzeitig hat die Praxisänderung des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020 betreffend die Berechnung der zulässigen Nettorendite (BGE 147 III 14) zur Folge, dass aktuell ein Ertrag von 3.5 Prozent anstatt eines solchen von 2 Prozent wie vor dem Ergehen des erwähnten Urteils als zulässig anerkannt wird, die Anfangsmietzinse seither auf diese Art berechnet werden dürfen und die Angebotsmieten entsprechend steigen. Der Anstieg der Angebotsmieten hat sich in den letzten Monaten allerdings leicht abgeschwächt.<sup>4)</sup>

Die steigenden Lebenshaltungskosten, zu denen neben den Mietzinsen und Nebenkosten u.a. auch die Preise für Energie, Transport oder Krankenversicherung zählen, haben zu politischen

<sup>1)</sup> Vgl. Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik (BFS) vom 9. September 2025 zur Leerwohnungszählung 2025.

<sup>2)</sup> Vgl. [Tabelle leer stehende Wohnungen nach Kantonen 1999-2025](#), BFS.

<sup>3)</sup> Vgl. Tabelle [Leerwohnungsziffer pro Gemeinde](#).

<sup>4)</sup> Vgl. «Der Wohnungsmarkt auf einen Blick» 3/2025.

Diskussionen über den Erhalt der Kaufkraft bei der Bevölkerung geführt. Im Herbst 2023 haben National- und Ständerat eine ausserordentliche Session zum Thema «Mieten und Wohnen» durchgeführt. Der Bundesrat hat sich am 22. November 2023 mit der Problematik der steigenden Mietzinse befasst. Er beschloss, dass mit kurzfristig umsetzbaren Massnahmen eine gewisse mietzinsdämpfende Wirkung erzielt und die Markttransparenz weiter erhöht werden solle und beauftragte das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), eine Vernehmlassungsvorlage für die Revision der VMWG vorzubereiten.<sup>1)</sup> Am 21. März 2025 hat der Bundesrat schliesslich die bereits oben unter Ziffer 1.2 erwähnte Revision der VMWG beschlossen (Erweiterung des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses, keine Formularpflicht mehr bei Staffelmieten<sup>2)</sup>).

## 2. Inhalt der Vorlage

### 2.1 Gesetzliche Grundlage für die Einführung der Formularpflicht

In Bezug auf die Leerwohnungsziffer gehört der Kanton Solothurn zwar aktuell noch zu den im Kantonsvergleich weniger stark von der Verknappung des Wohnraums betroffenen Kantonen. Auffällig ist jedoch, dass kantonsintern grosse Unterschiede zwischen den Bezirken existieren, und die vorstehend dargestellten Faktoren eine Entwicklung des Wohnungsmarktes bzw. der Mietzinse zeigen, welche für die Mietenden zunehmend schwierig und finanziell belastend werden.

Aufgrund des im Kantonsrat erheblich erklärten Auftrags (A 0155/2023) und insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits erläuterten Situation auf dem Wohnungsmarkt mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter ist mit § 326<sup>quater</sup> Absätze 2 und 3 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB; BGS 211.1) die gesetzliche Grundlage zu schaffen, damit der Regierungsrat, sollte im Kanton Solothurn dereinst Wohnungsmangel herrschen, die Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses einführen kann.

Der Begriff des Wohnungsmangels soll wie in allen übrigen Kantonen, welche die Grundlagen für die Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen geschaffen haben, anhand der Leerwohnungsziffer definiert werden. Im Kanton Solothurn soll Wohnungsmangel bei einer Leerwohnungsziffer von 1,5 Prozent oder weniger vorliegen. Dies entspricht der Regelung der Mehrheit der Kantone, welche die Formularpflicht kennen.

Der Regierungsrat soll die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR mittels Regierungsratsbeschluss für obligatorisch erklären, wenn in einer Amtei Wohnungsmangel herrscht bzw. das entsprechende Obligatorium wieder aufheben, wenn kein Wohnungsmangel mehr vorliegt. Der Regierungsrat beabsichtigt, den Beschluss betreffend die Anordnung der Formularpflicht bei Wohnungsmangel in Form einer Allgemeinverfügung zu fällen, welche im Amtsblatt zu publizieren ist. Gegen den Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden.

Das Abstellen auf die Leerwohnungsziffer auf Amteiebene ermöglicht es, auf die regionalen Verhältnisse einzugehen, die im Kanton Solothurn sehr unterschiedlich sind. Gleichzeitig kann dadurch eine übermässige «Zersplitterung», wie es eine gemeinde- oder auch bezirksweise Formularpflicht mit sich bringen würde, vermieden werden. Eine amteiweise Betrachtung entspricht denn auch der jeweiligen Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden für Miete und Pacht und ermöglicht damit aus Behördensicht eine einheitliche Handhabung innerhalb des Zuständigkeitsbereichs.

<sup>1)</sup> Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), [Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens](#) vom 10. April 2024.

<sup>2)</sup> Vgl. zu den Staffelmieten Ziff. 2.2 inkl. Fussnote.



Das Bundesamt für Statistik (BFS) ermittelt jeweils per 1. Juni die Leerwohnungsziffer. Die Publikation der Daten erfolgt im Herbst (i.d.R. September). Die Leerwohnungsziffer pro Amtei wird zwar nicht als solche publiziert. Sie lässt sich aber aufgrund der veröffentlichten Daten pro Gemeinde<sup>1)</sup> errechnen<sup>2)</sup> bzw. das BFS stellt dem Kanton Solothurn die entsprechenden Amtei-Leerwohnungsziffern auf Anfrage am Tag der Publikation der Leerwohnungsziffer zu. Die Anordnung bzw. Aufhebung der Formularpflicht erfolgt anschliessend mittels Regierungsratsbeschluss und gilt jeweils ab 1. November desselben Jahres bzw. wird per 1. November aufgehoben. Entsprechend sind bei einer Anordnung der Formularpflicht alle Mietverträge betroffen, die ab 1. November unterzeichnet werden, nicht aber Mietverhältnisse, die bereits zuvor begründet worden sind, aber erst im November angetreten (Wohnungsübergabe) werden.

Wenn die Formularpflicht eingeführt wird, ist der neuen Mieterin oder dem neuen Mieter zwingend mitzuteilen, wie hoch der Mietzins seiner oder ihrer Vorgängerin oder seines oder ihres Vorgängers für dieselbe Wohnung war. Die Mietzinserhöhung bei einem Mieterwechsel muss gleich begründet werden wie eine Erhöhung während der Vertragsdauer. Aufgrund der am 1. Oktober 2025 in Kraft tretenden Änderung der VMWG müssen neu zusätzlich die zuletzt geltenden Werte für den Referenzzinssatz und die Teuerung angegeben werden. Auf dem Formular ist die Information, dass der Anfangsmietzins angefochten werden kann, enthalten und die Adressen der Mietschlichtungsbehörden sind aufgeführt. Der Inhalt des Formulars wird vom Bundesrecht vorgegeben. Die Verpflichtung zur Transparenz dürfte insbesondere präventive Wirkung haben und eine Hemmschwelle für unverhältnismässige Mietzinserhöhungen anlässlich von Mieterwechseln darstellen. Die Formularpflicht gilt überdies nur bei Wohnungen und kann folglich nicht auf Geschäftsmieten ausgedehnt werden.

Das Anfangsmietzinsformular muss grundsätzlich bei der Übergabe des Mietobjektes im Besitz der Mieterschaft sein. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 121 III 56 E. 2c vom 7. März 1995) kann die Vermieterschaft das Formular noch innert 30 Tagen seit der Übergabe der Mietsache der Mieterin oder dem Mieter nachreichen (Beweispflicht bei der Vermieterschaft). Wird das Formular nachgereicht, läuft die Anfechtungsfrist der Mieterin oder des Mieters von 30 Tagen ausnahmsweise erst ab Zustellung des Formulars und nicht bereits ab Übernahme des Mietobjektes. Fehlt die vorgeschriebene Formularanzeige bzw. erfolgt sie später als 30 Tage nach Übernahme des Mietobjektes, ist der Anfangsmietzins (nicht aber der ganze Mietvertrag) nichtig und die Mieterin oder der Mieter kann im laufenden Mietverhältnis jederzeit die richterliche Festsetzung sowie die Rückforderung von allenfalls zu viel bezahlten Mietzinsen beantragen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_302/2021 vom 28. Januar 2022).

## 2.2 Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete in das EG ZGB

Unter der Überschrift «4.2. Wohnen und Miete» enthält die Sozialverordnung vom 29. Oktober 2007 (SV; BGS 831.2) mit § 88 unter der Sachüberschrift «Zuständigkeiten; Formulare» fälschlicherweise noch eine Bestimmung, welche sich auf den bereits im Jahr 2010 anlässlich der Schaffung der kantonalen Einführungsgesetzgebung zur Schweizerischen Zivilprozessordnung aufgehobenen § 126 SG bezieht. Die §§ 81-87 SV wurden per 1. Januar 2025 aufgehoben, da sie in das Gesetz über die Gerichtsorganisation vom 13. März 1977 (GO; BGS 12512) überführt, neu im Bundesrecht (Schweizerische Zivilprozessordnung) enthalten oder in einer auf § 17 des Gesetzes über die Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 10. März 2010 (EG ZPO; BGS 221.2) abgestützten Weisung des Obergerichts geregelt und entsprechend obsolet geworden waren. Es ist aus gesetzessystematischer Sicht angezeigt, § 88 SV in das EG ZGB zu überführen, welches die zur Ergänzung des ZGB vorgesehenen Anordnungen (wie namentlich in Bezug auf die Zuständigkeit der Behörden) enthält. Das OR ist formell der 5. Teil des ZGB und umfasst

<sup>1)</sup> [Leer stehende Wohnungen nach Gemeinde, Tabelle Wohnungsbestand pro Gemeinde](#) (mit entsprechender Auswahl).

<sup>2)</sup> Die Berechnungsformel lautet folgendermassen: (leerstehende Wohnungen Amtei/Wohnungsbestand Amtei)\*100= Leerwohnungsziffer.

das gesamte Mietrecht. Entsprechend soll neu das EG ZGB – und nicht mehr die SV – die diesbezüglich erforderlichen kantonalen Ausführungsbestimmungen enthalten.

Der neue § 326<sup>ter</sup> enthält ohne inhaltliche Änderung die bisher in § 88 Abs. 1 SV enthaltene Zuständigkeit des Oberamtes bzw. neu präziser der dort angegliederten Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtverhältnisse als Hinterlegungsstelle für künftig fällige Mietzinse (Art. 259g OR).

Die bisher in § 88 Abs. 2 Bst. a SV enthaltene Zuständigkeit des Departements des Innern für die Genehmigung der Formulare für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d OR) und für die Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters (Art. 266f OR) und der Verpächterin oder des Verpächters (Art. 298 OR) soll neu in § 326<sup>quater</sup> Absatz 1 EG ZGB geregelt werden. Die Bestimmung wurde mit der expliziten Erwähnung der Verpächterin oder des Verpächters vervollständigt. Departementsintern soll wie bis anhin das Oberamt Region Solothurn für die Genehmigung der Formulare für den ganzen Kanton zuständig sein. Dazu wird die Verordnung über die Delegation der Unterschriftsberechtigung in den Departementen (BGS 122.218) entsprechend anzupassen sein.

Die kantonsinterne Zuständigkeit für das Zurverfügungstellen von Formularen in genügender Zahl in den Gemeinden (vgl. Art. 9 Abs. 2 und Art. 19 Abs. 4 VMWG), die bisher in § 88 Abs. 2 Bst. a, zweiter Satzteil enthalten war, bedarf keiner gesetzlichen Regelung mehr. Es geht einzig um eine verwaltungsinterne Zuständigkeit ohne Aussenwirkungen, die aufgrund der Verfügbarkeit der Formulare im Internet kaum mehr praktische Bedeutung hat. Gleiches (verwaltungsinterne Zuständigkeit ohne Aussenwirkung) gilt für die Berichterstattung an das WBF gemäss Art. 23 Abs. 1 VMWG, welche praxismässig in die Zuständigkeit der Oberämter fällt.

Die Leitung der Aus- und Weiterbildung der Mitglieder der Schlichtungsstellen (§ 88 Abs. 2 Bst. b SV) muss ebenfalls nicht zwingend gesetzlich verankert werden. In jedem Bereich staatlichen Handelns gehört die Aus- und insbesondere die Weiterbildung auch ohne explizite Gesetzesbestimmung dazu.

Die bisher in § 88 Abs. 3 SV enthaltene Regelung betreffend Formular bei Mietzinserhöhungen anlässlich einer vereinbarten Staffelung<sup>1)</sup> (Art. 19 Abs. 2 VMWG) wird mit der im Oktober 2025 in Kraft tretenden Änderung der VMWG, welche sich auf eine 2023 beschlossene Änderung des OR stützt<sup>2)</sup>, obsolet. Bei gestaffelten Mieten ist künftig kein Formular mehr vorgeschrieben. Vielmehr ist die Schriftform ausreichend.

### **3. Verhältnis zur Planung**

Die vorliegende Änderung des EG ZGB ist nicht im Legislaturplan des Regierungsrates 2021-2025 enthalten.

### **4. Auswirkungen**

#### **4.1 Personelle und finanzielle Konsequenzen**

Fälle, in welchen der Anfangsmietzins angefochten wird, sind im Kanton Solothurn bisher sehr selten (durchschnittlich 1 Fall pro Jahr). Mit Blick auf andere Kantone, welche die Formular-

<sup>1)</sup> Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR) sind Mietzinse, die im Voraus für die ganze Dauer des Vertrags festgelegt sind und sich in periodischen Abständen (i.d.R. jährlich) stufenweise erhöhen. Die Staffelmiete muss im Voraus, bei Abschluss des Mietvertrages, vereinbart werden.

<sup>2)</sup> Parlamentarische Initiative Egloff 16.458 «Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen».

pflcht eingeführt haben, ist mit einem Anstieg der Fälle zu rechnen, allerdings auf entsprechend niedrigem Niveau.<sup>1)</sup> Eine allfällige Einführung der Formularpflicht gestützt auf die vorliegend zu schaffende gesetzliche Grundlage dürfte folglich keine spürbaren personellen und finanziellen Konsequenzen haben.

#### 4.2 Vollzugsmassnahmen

§ 88 SV ist im Rahmen einer zeitlich auf das vorliegende Gesetzgebungsprojekt abgestimmten Verordnungsvorlage aufzuheben.

#### 4.3 Folgen für die Gemeinden

Die Änderung des EG ZGB hat keine Auswirkungen auf die Gemeinden.

#### 4.4 Wirtschaftlichkeit

Eine allfällige Einführung der Formularpflicht dürfte eine mietzinsdämpfende Wirkung haben, da sie aufgrund der generellen Pflicht zur Offenlegung der Berechnungsgrundlagen und Begründung einer Erhöhung eine gewisse präventive Wirkung verspricht.

#### 4.5 Nachhaltigkeit

Vorlagen an den Kantonsrat sind hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit in den Bereichen Wirtschaft (ökonomisch), Gesellschaft (sozial) und Umwelt (ökologisch) zu beurteilen (RRB Nr. 2009/2293 vom 7. Dezember 2009). Die Nachhaltigkeit ist zu prüfen, wenn das Geschäft erhebliche ökologische, ökonomische oder soziale Auswirkungen allgemein, auf einzelne Regionen oder den ganzen Kanton hat oder auf nachfolgende Geschäfte erheblichen Einfluss ausüben könnte.

Die Formularpflicht schafft für die neue Mieterin oder den neuen Mieter Transparenz betreffend den früheren Mietzins und die Möglichkeit der Anfechtung des neuen Anfangsmietzinses. Sie ist ein Mittel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen im Falle von Wohnungsmangel.

### 5. Erledigung von parlamentarischen Vorstössen

Durch die betreffende Vorlage wird der Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil): «Formularpflicht bei neuen Mietverträgen» (A 0155/2023) umgesetzt.

### 6. Rechtliches

#### 6.1 Rechtmässigkeit

In Ergänzung der privaten Initiative und Verantwortung strebt der Kanton auf dem Weg der Gesetzgebung danach, dass im Rahmen seiner Zuständigkeit und der verfügbaren Mittel unter anderem jeder eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann (Art. 22 Abs. 1 Bst. e Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 [KV; BGS 111.1]). Der Kanton verwirklicht im Rahmen seiner Zuständigkeit und der verfügbaren Mittel die Sozialziele (Art. 94 KV). Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären (Art. 270 Abs. 2 OR). Der Kanton ist demnach berechtigt, betreffend die

<sup>1)</sup> Im Kanton Luzern wurden bspw. nach der Einführung der Formularpflicht in 12 Fällen die Anfangsmietzinse angefochten, während in den Jahren davor nur 3-4 entsprechende Gesuche eingereicht worden waren. Im Vergleich zur Gesamtzahl der von den Schlichtungsbehörden behandelten 757 Fälle war die Mehrbelastung jedoch nicht markant (vgl. [Bericht vom 19.05.2023 auf www.zentralplus.ch](https://www.zentralplus.ch)).

Formularpflicht bei neuen Mietverhältnissen gesetzgeberisch tätig zu werden (zu den Regelungen anderer Kantone vgl. E. 1.2).

## 6.2 Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Kantonsrates zur Änderung des SG ergibt sich aus Art. 71 Abs. 1 KV. Beschliesst der Kantonsrat die Gesetzesänderungen mit weniger als zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder, unterliegt sie dem obligatorischen Referendum (Art. 35 Abs. 1 Bst. d KV), anderenfalls dem fakultativen Referendum (Art. 36 Abs. 1 Bst. b KV).

## 7. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Sandra Kolly  
Frau Landammann

Yves Derendinger  
Staatsschreiber

## Verteiler KRB

Departement des Innern, Departementssekretariat; Oberämter  
Kantonale Finanzkontrolle  
Staatskanzlei (2; Rechtsdienst)  
Amtsblatt (Referendum) / GS/BGS (1)  
Parlamentsdienste