

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Mai 2026

Nr. 2026/954

Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB); Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen und Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete von der Sozialverordnung (SV) in das EG ZGB Kenntnisnahme vom Vernehmlassungsergebnis und weiteres Vorgehen

1. Erwägungen

Mit RRB Nr. 2025/1696 vom 21. Oktober 2025 hat der Regierungsrat den Entwurf zur Änderung des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB); Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen in erster Lesung beraten und beschlossen. Das Departement des Innern (DDI) wurde ermächtigt und beauftragt, das öffentliche Vernehmlassungsverfahren durchzuführen. Die Staatskanzlei wurde beauftragt, die Vernehmlassungsadressatinnen und -adressaten per E-Mail über das eröffnete Vernehmlassungsverfahren zu informieren. Die Vernehmlassungsfrist endete am 21. Januar 2026.

1.1 Eingereichte Vernehmlassungen

Eine Vernehmlassung eingereicht haben (15; Reihenfolge nach Eingang):

- SVP Solothurn, 4542 Luterbach (1)
- Solothurner Banken, 4584 Lüterswil (2)
- Hauseigentümergebiet HEV Kanton Solothurn (HEV SO), 4500 Solothurn (3)
- FDP. Die Liberalen, 4500 Solothurn (4)
- VSEG Verband Solothurner Einwohnergemeinden, 4564 Obergerlafingen, und VGSo Verband des Gemeindepersonals des Kantons Solothurn, 4500 Solothurn (5)
- Hauseigentümergebiet HEV Region Olten (Olten-Gösigen, Thal-Gäu), 4601 Olten (6)
- Grünliberale Partei Kanton Solothurn (GLP), 4500 Solothurn (7)
- Grüne Kanton Solothurn, 4500 Solothurn (8)
- SP Sozialdemokratische Partei Kanton Solothurn, 4500 Solothurn (9)
- SOHK Solothurner Handelskammer, 4500 Solothurn (10)
- EVP Evangelische Volkspartei Kanton Solothurn, 4500 Solothurn (11)
- mv Solothurn, Mieterinnen- und Mieterverband Solothurn, 2540 Grenchen (12)

- SVIT Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Solothurn, 4500 Solothurn (13)
- KGV, KMU- und Gewerbeverband Kanton Solothurn, 4500 Solothurn (14)
- Die Mitte Kanton Solothurn, 4500 Solothurn (15)

1.2 Vernehmlassungsergebnis

1.2.1 Zustimmung / keine Einwände

Ein Vernehmlassungsteilnehmender (mv Solothurn) stimmt der Vorlage vollumfänglich zu und hat keine Einwände dagegen vorgebracht.

1.2.2 Grundsätzliche Zustimmung / keine Ablehnung der Vorlage

Fünf Vernehmlassungsteilnehmende begrüßen die Vorlage im Grundsatz und bringen punktuelle Anpassungswünsche vor (SP, Grüne, GLP, EVP sowie VSEG und VGSo).

1.2.3 Grundsätzliche Ablehnung mit Änderungsvorschlägen / vollumfängliche Ablehnung

Die Mitte unterstützt die Vorlage in der vorliegenden Form nicht und macht Änderungsvorschläge. Die FDP, die SVP, der KGV, die SOHK, der SVIT, der HEV Kanton Solothurn, der HEV Region Olten und die Solothurner Banken lehnen die Vorlage rundweg ab.

1.2.4 Allgemeine Bemerkungen

Zwei Vernehmlassungsteilnehmende (SP, EVP) halten fest, die Formularpflicht stelle ein zentrales und bewährtes Instrument dar, um missbräuchliche Mietzinse zu verhindern und die Transparenz im Mietwohnungsmarkt zu erhöhen.

Der VSEG und VGSo halten fest, die Formularpflicht könne ein Mittel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Mietzinsen im Falle von Wohnungsmangel sein und somit auch indirekt die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner stärken. Der zu erwartende Anstieg von Anfangsmietzinsanfechtungen dürfte überschaubar bleiben und somit stünde er im positiven Verhältnis zur erhöhten Transparenz. Die Sozialregionen bzw. Sozialdienste würden eine erhöhte Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt begrüßen.

Ebenso hält die EVP fest, die Vorlage trage der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Solothurn Rechnung und berücksichtige dabei die regional teils sehr unterschiedlichen Ausgangslagen. Aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt hätten insbesondere Familien und der Mittelstand zunehmend Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Der mv hält zusätzlich fest, die Einführung der Formularpflicht sei vor dem Hintergrund der Marktentwicklung im Kanton Solothurn besonders dringlich. In den vergangenen Jahren habe sich der Wohnungsmarkt spürbar verändert: Die Nachfrage nach Mietwohnungen sei deutlich gestiegen, insbesondere in den urbanen Zentren und Agglomerationsgemeinden, während das Angebot an preisgünstigem Wohnraum nicht im gleichen Mass gewachsen sei. Entscheidend sei nicht der interkantonale Vergleich der Mietpreise, sondern die Frage, ob neue Mietparteien aufgrund mangelnder Transparenz faktisch daran gehindert würden, ihre gesetzlichen Rechte wahrzunehmen. Gerade in Kantonen wie Solothurn, die lange Zeit als vergleichsweise günstig gegolten hätten, bestehe das Risiko, dass steigende Anfangsmietzinse weniger kritisch hinterfragt würden, obwohl sie gegenüber dem bisherigen Mietzins sachlich nicht gerechtfertigt seien.

Die GLP hält fest, sie stehe hinter dem Anliegen, die gesetzliche Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen zu schaffen, da ein Bedürfnis in der Bevölkerung für die Schaffung der Formularpflicht zu bestehen scheine, was auch das Abstimmungsresultat vom 28. September 2025 im Kanton Bern gezeigt habe. Sollte das Anliegen im Kantonsrat eine Mehrheit finden, werde voraussichtlich auch im Kanton Solothurn eine Volksabstimmung stattfinden, welche man der Bevölkerung ermöglichen wolle.

Die Grünen begrüßen die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht beim Abschluss neuer Mietverträge, erachten die amteiweise Festsetzung aber nicht als geeignet, die Realität genügend abzubilden (vgl. Ziff. 1.2.5 und 1.3.1).

Mehrere Vernehmlassungsteilnehmende (FDP, KGV, SOHK, SVIT, HEV Kanton Solothurn, HEV Region Olten, Solothurner Banken) betonen, dass der Kanton Solothurn schweizweit die zweithöchste Leerwohnungsziffer aufweise und die Einführung einer Formularpflicht entsprechend nicht angezeigt sei. Im Übrigen sei die in einzelnen Ortschaften tiefe Leerwohnungsziffer nicht Ausdruck von Wohnungsnot, sondern vielmehr der Struktur kleiner Dörfer mit hohen Eigentumsquoten und wenig Mietwohnungen. Daran würde die Formularpflicht nichts ändern. Die Formularpflicht bringe nur mehr Bürokratie auf allen Ebenen (Bereitstellen von Formularen, mehr Schlichtungsverfahren) und keinen Mehrwert, da die Mieterinnen und Mieter von Gesetzes wegen bereits heute das Recht hätten, den Vormietzins in Erfahrung zu bringen. Im Übrigen könnte die Formularpflicht investitionshemmend wirken und während der Dauer von Verfahren zur Klärung der Auswirkungen von Formfehlern zu Rechtsunsicherheiten führen. Es wird (implizit oder explizit) verlangt, der Regierungsrat solle auf die Vorlage verzichten und dem Kantonsrat die Abschreibung des entsprechenden Vorstosses beantragen.

Die Mitte erwartet zusätzlich Rechtsunsicherheiten aufgrund der jährlichen Überprüfung der Formularpflicht anhand der Leerwohnungsziffer sowie aufgrund der amteiweisen Festlegung der Formularpflicht (vgl. Ziff. 1.2.5 und 1.3.1).

Auch der VSEG und VGSo halten fest, man sehe man in finanzpolitischer Hinsicht eine neue administrative Belastung für den Staat und die Hauseigentümer/-innen.

Schliesslich führt auch die SVP aus, die vorgesehene Formularpflicht verbessere weder den Mieterschutz, noch baue sie die dringend benötigten neuen Wohnungen oder senke die hohen Mietzinse, unter denen die Bevölkerung finanziell leide. Die unwirksame Formularpflicht verursache nur noch mehr Bürokratie und Kosten.

1.2.5 Leerwohnungsziffer auf Ebene Kanton/Amt/Bezirk/Gemeinde

Vereinzelte Vernehmlassungsteilnehmende erachten die amteiweise Betrachtung bei der Ermittlung der Leerwohnungsziffer als sachgerecht (GLP, EVP), während andere vorschlugen, stattdessen auf die Leerwohnungsziffer im ganzen Kanton (FDP [für den Fall, dass die Vorlage in den Kantonsrat kommt], Die Mitte), auf Ebene Bezirke (SP) oder auf Gemeindeebene (Grüne) abzustellen.

1.2.6 Massgebende Höhe der Leerwohnungsziffer

Die im Entwurf vorgesehene Definition von Wohnungsmangel bei Vorliegen einer Leerwohnungsziffer von 1.5 Prozent oder weniger wird teilweise befürwortet (FDP [für den Fall, dass die Vorlage in den Kantonsrat kommt], GLP, Grüne). Einzelne Vernehmlassungsteilnehmende erachten eine Schwelle zwischen 1.5 und 2 Prozent (EVP) oder von 2 Prozent (SP) als den kantonalen Gegebenheiten angepasst.

1.2.7 Zwei- oder Dreijahresdurchschnitt

Zwei Vernehmlassungsteilnehmende (GLP, FDP [für den Fall, dass die Vorlage in den Kantonsrat kommt]) schlagen vor, für die Definition des Wohnungsmangels auf die Leerwohnungsziffer während der letzten zwei oder allenfalls drei Jahre abzustellen, wie es beispielsweise der Kanton Waadt tut.

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

Die Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete in das EG ZGB wird von den Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst (GLP) bzw. ist unbestritten geblieben.

1.3 Auswertung und weiteres Vorgehen

Die Auswertung der Vernehmlassung hat ergeben, dass der Vorentwurf für eine Änderung des EG ZGB betreffend die Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen kontrovers aufgenommen wird. Die Vernehmlassungantworten reichen von der fast vorbehaltlosen Zustimmung bis zur umfassenden Ablehnung Vorlage.

Die Schaffung der gesetzlichen Grundlage zur Einführung der Formularpflicht bei neuen Mietverträgen basiert auf dem am 27. März 2024 vom Kantonsrat (KRB Nr. A 0155/2023) als erheblich erklärten Auftrag Christof Schauwecker (Grüne, Zuchwil): «Formularpflicht bei neuen Mietverträgen» vom 28. Juni 2023 (A 0155/2023). Der von mehreren Vernehmlassungsteilnehmenden verlangte Verzicht auf die Vorlage durch den Regierungsrat scheint schon aus diesem Grund nicht angezeigt. Es ist Aufgabe des Kantonsrates, über die von ihm in Auftrag gegebene Vorlage zu beraten. Aufgrund der eingegangenen Vernehmlassungen scheint es angezeigt, dass die Diskussion über die Weiterbehandlung des Auftrags und die allfällige Form der Umsetzung im Kantonsrat geführt wird. Es scheint wichtig, an dieser Stelle zu betonen, dass mit der Vorlage nur eine gesetzliche Grundlage für eine künftige Einführung einer Formularpflicht geschaffen und nicht die Formularpflicht eingeführt wird.

Der Vernehmlassungsentwurf stellt grundsätzlich eine zweckmässige Grundlage für die Weiterbearbeitung der Vorlage dar. Auf die Änderungsvorschläge der Vernehmlassungsteilnehmenden ist nachfolgend kurz einzugehen.

1.3.1 Leerwohnungsziffer auf Ebene Kanton/Amtei/Bezirk/Gemeinde

Aus Sicht des Regierungsrates kommt nur das Abstellen auf die Leerwohnungsziffer auf Ebene Amtei (oder Kanton) in Frage, was auch der Ansicht der grossen Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden entspricht. Eine Betrachtung auf Bezirks- oder gar Gemeindeebene würde zu einer zu einer grossen «Zerstückelung», Unübersichtlichkeit und Rechtsunsicherheit führen. Auch die für mietrechtliche Verfahren zuständigen Schlichtungsbehörden und Gerichte sind amteiweise organisiert. Deshalb erscheint die amteiweise Betrachtung sachgerecht, da diese nicht zu einem unübersichtlichen «Flickenteppich» führt. Deshalb wird an der vorgeschlagenen amteiweisen Betrachtung festgehalten.

1.3.2 Massgebende Höhe der Leerwohnungsziffer

Von den zehn Kantonen, die inzwischen über eine gesetzliche Grundlage zur Einführung der Formularpflicht für neue Mietverträge verfügen, stellen nur zwei nicht auf eine Leerwohnungsziffer von 1.5 Prozent ab (Genf: 2%, Freiburg: 1,8%). Kombiniert mit der amteiweisen Betrachtung der Leerwohnungsziffer (vgl. Ziff. 1.3.1.) erweist sich die Einführung der Formularpflicht bei einer Leerwohnungsziffer von 1.5 Prozent oder weniger auch im Kanton Solothurn als sachgerecht. Sollte sich im Kantonsrat eine Mehrheit für eine Betrachtung auf Kantonsebene finden, wäre es durchaus denkbar, das Vorliegen von Wohnungsmangel an eine Leerwohnungsziffer von 2 Prozent oder weniger zu knüpfen, damit nicht eine weitgehend wirkungslose gesetzliche

Grundlage geschaffen wird. Da aufgrund der Vernehmlassungsantworten auch mit verschiedenen Varianten jeweils nur einzelnen Vernehmlassungsteilnehmenden entgegengekommen werden könnte, scheint es angezeigt, an der vorgeschlagenen Regelung festzuhalten.

1.3.3 Zwei- oder Dreijahresdurchschnitt

Die Einführung der Formularpflicht wird in nur einem von zehn Kantonen mit entsprechenden gesetzlichen Grundlagen davon abhängig gemacht, dass die massgebende Leerwohnungsziffer im Durchschnitt der letzten drei Jahre unterschritten wird. Die Formularpflicht soll dann greifen, wenn das Wohnungsangebot knapp ist. Wenn die Leerwohnungsziffer zuerst (wie von einer Vernehmlassungsteilnehmenden vorgeschlagen) zwei Jahre unter dem festgelegten Wert liegen muss, verschiebt sich die Wirkung der Formularpflicht gegenüber der tatsächlichen Lage auf dem Markt. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck der Regelung. Die jährliche Berücksichtigung der Leerwohnungsziffer bedeutet in aller Regel nicht einen jährlichen Wechsel von Einführung und Aufhebung der Formularpflicht. Zu einem solchen käme es nur ausnahmsweise, wenn die Leerwohnungsziffer in einer Amtei jährlich von über 1.5 auf 1.5 Prozent oder weniger schwanken würde. Dies ist zwar grundsätzlich möglich, aber sehr unwahrscheinlich. Entsprechend scheinen diesbezüglich keine Anpassungen des Entwurfs angezeigt.

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

In der Vernehmlassung blieb die Überführung der Zuständigkeitsvorschriften im Bereich Wohnen und Miete unbestritten. Die Vorlage wird aus diesem Grund in zwei Beschlussesentwürfe aufgeteilt, über die der Kantonsrat separat beschliessen kann. Zu diesem Zweck wird § 326^{quater} Abs. 1 des Vernehmlassungsentwurfs mit unverändertem Wortlaut neu in § 326^{ter} Abs. 2 EG ZGB überführt, während einzig die Formularpflicht Regelungsgegenstand von § 326^{quater} EG ZGB bildet.

2. Beschluss

- 2.1 Von den eingegangenen Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Regierungsrat dankt allen Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben.
- 2.2 Das Departement des Innern wird beauftragt, Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat im Sinne der Erwägungen auszuarbeiten.



Yves Derendinger
Staatschreiber

Verteiler

Departement des Innern, Departementssekretariat (kein Papierversand)

Staatskanzlei (rol, ett)

Aktuariat Sozial- und Gesundheitskommission (SOGEKO)

Organisationen, die sich am Vernehmlassungsverfahren beteiligt haben (elektronische Zustellung
durch das Departement des Innern)

Medien (elektronischer Versand durch STK Kommunikation)