

Vorab per E-Mail

Direktion Justiz
zu Hd. Herr Regierungsrat Maritin Graf
Neumühlequai 10
Postfach
8090 Zürich

Zürich, 14. September 2010

Volksinitiative „Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)“

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Demokratischen Juristinnen und Juristen Zürich (DJZ) bedanken sich für die Möglichkeit zur erwähnten Volksinitiative innert Frist Stellung zu nehmen.

Einleitende Bemerkungen

Seit Jahren ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt mehr denn je prekär. Der Leerwohnungsstand ist nach wie vor tief. Dadurch hat sich, insbesondere in urbanen Gebieten wie wie der Stadt Zürich, ein Ungleichgewicht zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen eingestellt. Wer eine Wohnung sucht, ist bereit, beinahe jede Bedingung zu akzeptieren. Seit der Abschaffung der Formularpflicht im Jahre 2003 hat sich die Situation auf dem Züricherischen Wohnungsmarkt verschärft.

Die Formularpflicht hat sich als einfaches, aber effektives Mittel zum Schutz der Mieter/innen bewährt.

Die DJZ befürworten daher die Volksinitiative „Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung“ des Mieterinnen - und Mieterverbandes

Als Haupteffekt zugunsten der Mieter/innen sehen wir:

- ~ Insbesondere in Zeiten der Wohnungsnot wie heute schafft sie Transparenz: der Vermieter muss offen legen, ob, wie viel und warum er die Miete bei Mietwechsel erhöht;
- ~ Dieser Zwang zur Offenlegung hat einen präventiven mietzinsdämpfenden Effekt; der Neumieter erhält die Möglichkeit den Anfangsmietzins anzufechten.

Heute wird ein Mieterwechsel häufig für massive Mietzinsaufschläge benutzt. Vermieter/innen gehen gar so weit, dass sie langjährige Mietverhältnisse kündigen und dieselben Objekte ohne

massgebliche Renovationen wesentlich teurer vermieten.

Ohne die Formularpflicht, welche den Vermieter verpflichtet den früheren Mietzins offen zu legen, ist es einem Nachmieter resp. einer Nachmieterin kaum möglich festzustellen, dass eine solche ungerechtfertigte Mietzinserhöhung erfolgt ist.

Der Schutz der das OR mit der Möglichkeit den Anfangsmietzins anzufechten, gewähren würde, kann mangels Wissen (innert der 30- tägigen Frist) gar nicht in Anspruch genommen werden.

Ohne die Formularpflicht, welche den Vermieter verpflichtet den früheren Mietzins offen zu legen, ist es einem Nachmieter resp. einer Nachmieterin jedoch kaum möglich festzustellen, dass eine ungerechtfertigte Mietzinserhöhung erfolgt ist.

Die Erfahrungen zeigen auch in anderen Kantonen, wie dem Kanton Zug oder den welschen Kantonen, dass der Zwang zur Offenlegung des Vormietzinses einen präventiven Charakter hat. Die Hemmschwelle für die ungerechtfertigte, massive Mietzinsaufschläge wird höher angesetzt.

Fazit

Die angespannte Situation auf dem zürcherischen Wohnungsmarkt und die starke Tendenz, Wohnungen bei Neuvermietungen massiv teurer zu vermieten, haben sich nach der Abschaffung der Formularpflicht im Jahre 2003 weiter verstärkt. Es ist deshalb höchste Zeit, dass die abgeschaffte Formularpflicht im Kanton Zürich wieder eingeführt wird.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zu Stellungnahme und bitten Sie, unsere Bemerkungen und unsere Haltung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Vorstand DJZ,

Francesca Caputo, Geschäftsführerin