



Demokratische  
Juristinnen und Juristen  
Zürich

**vorab per Email**

Herrn Regierungsrat  
Dr. Markus Notter  
Direktion der Justiz und des Innern  
Neumühlequai 10  
Postfach  
8090 Zürich

9. Dezember 2009

**Vernehmlassung zur Behördeninitiative des Gemeinderates der Stadt Zürich  
betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Demokratischen Juristinnen und Juristen Zürich (DJZ) bedanken sich für die Einladung und die Möglichkeit der Beteiligung an der erwähnten Vernehmlassung. Gerne nehmen wir innert Frist dazu Stellung.

Einleitende Bemerkungen

Seit Jahren ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt mehr denn prekär; der Leerwohnungsbestand ist konstant sehr tief. Dadurch hat sich, insbesondere in urbanen Gebieten wie der Stadt Zürich, ein Ungleichgewicht zwischen Mieter/innen und Vermieter/innen eingestellt. Wer eine Wohnung sucht, ist bereit, beinahe jede Bedingung zu akzeptieren. Die Formularpflicht hat sich als einfaches, aber effektives Mittel zum Schutz der Mieterinnen bewährt.

**Die DJZ befürworten daher die (Wieder-)Einführung der Formularpflicht bei Mieterwechsel.**

Als Haupteffekte 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, notfalls 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.

Postfach  
CH-8026 Zürich  
Telefon +41 44 241 24 55  
Telefax +41 44 241 24 54  
info@djz.ch  
www.djz.ch

Den Schutz, den ihm das OR gewähren würde, kann er mangels Wissen (innert Frist) gar nicht in Anspruch nehmen.

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 ungerechtfertigte, massive Mietzinsaufschläge wird höher angesetzt.

Zu § 229b EG-ZGB:

Gemäss der Formulierung in § 229b Abs. 2 EG-ZGB liegt Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR vor, wenn im ganzen Kanton ein Leerwohnungsbestand von bis zu 1,5% besteht. In einem früheren Entscheid hat das Bundesgericht einen Leerstand von 2% als nicht willkürlich geschützt. Auch andere Kantone, welche die Formularpflicht kennen, knüpfen an einen Leerwohnungsbestand zwischen 1,5% und 2% an.

Die DJZ sind in Übereinstimmung mit Mieterinnen-Vertretenden der Meinung, dass der Begriff Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR an einen Leerwohnungsbestand von mindestens 1,5% knüpfen muss; zu bevorzugen wäre eine Leerwohnungsquote von 2%.

**Die DJZ begrüßen es insbesondere, dass § 229b EG-ZGB genaue Angaben zur Ausgestaltung des Formulars, insbesondere zur Änderung des Nettomietzinses, zu den Nebenkosten und zur Begründung der Erhöhung enthält.**

Wir würden uns freuen, wenn unsere Überlegungen bei der Ausarbeitung berücksichtigt würden, und der Regierungsrat sich der wohlwollenden Haltung gegenüber der Wiedereinführung der Formularpflicht zu Gunsten der Mieter/innen anschliessen würde.

Mit freundlichen Grüßen,



Für den DJZ-Vorstand  
Antigone Schobinger