

Sitzung vom 3. Juni 1998

1280. Anfrage (Wohnhilfe Zürich)

Kantonsrätin Elisabeth Derisiotis, Zollikon, hat am 16. März 1998 folgende Anfrage eingereicht:

Vor kurzem hat der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (MVZ) bei der Justizdirektion Anzeige gegen die Firma «Wohnhilfe Zürich» wegen Missachtung des Gesetzes über die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen erstattet. Danach benötigen Vermittler eine kantonale Bewilligung und dürfen nur im Erfolgsfall einen Mäklerlohn von höchstens 75% einer Monatsmiete verlangen. Vorausbezahlte Sicherheitsleistungen müssen an das Mäklerhonorar angerechnet respektive bei Nichtzustandekommen einer Vermittlung nach Ablauf von sechs Monaten zurückerstattet werden.

Diese Bestimmungen werden von der an der Niederdorfstrasse 63 in Zürich operierenden «Wohnhilfe Zürich» missachtet und unterlaufen. So muss jede/r Wohnungssuchende zunächst einen Jahresbeitrag von Fr. 250 für einen vorgeschobenen «Mieterverein Zürich» hinblättern. Als Mitglied dieses «Mietervereins» hat er/sie während eines Jahres Anspruch auf Wohnungsvermittlung. Falls keine Vermittlung zustande kommt, wird vom Verein, entgegen den gesetzlichen Bestimmungen, eine Rückerstattung ausgeschlossen. Die «Wohnhilfe Zürich» benützt in bewusst irreführender Weise den Namen «Mieterverein», um damit vom guten Image des Mieterinnen- und Mieterverbandes zu profitieren. Allein im ersten Halbjahr 1997 traten über 200 Personen dem Pseudo-«Mieterverein» bei, überwiegend Ausländerinnen und Ausländer und Personen, die auf dem Wohnungsmarkt eher benachteiligt sind.

Bereits im Mai 1997 wurden die Aktivitäten der «Wohnhilfe» in einem Artikel des «K-Tip» kritisch gewürdigt. Die zuständige Juristin bei der Justizdirektion erklärte damals, die «Wohnhilfe» bzw. der «Mieterverein Zürich» verstosse in doppelter Weise gegen das Gesetz: einerseits fehle es ihr an der nötigen Bewilligung, andererseits würde mit dem «Mieterverein» das Verbot der Einschreibgebühren unterlaufen.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Haben die Wohnhilfe Zürich, der Mieterverein Zürich, die IWZ Immobilienwertzuwachs GmbH oder in deren Namen handelnde natürliche Personen seit 1996 je ein Gesuch um Bewilligung für die Wohnungsvermittlung gestellt? Wann und mit welchem Ergebnis?
2. Sind sie von der Justizdirektion aufgefordert worden, ein Bewilligungsgesuch einzureichen? Wenn ja: wann und mit welchem Ergebnis? Wenn nein: warum nicht?
3. Teilt der Regierungsrat die seinerzeit von der zuständigen Juristin bei der Justizdirektion geäusserte Meinung, dass die «Wohnhilfe» mit der Hilfskonstruktion des «Mietervereins» gegen gesetzliche Bestimmungen, insbesondere das Verbot von Einschreibgebühren, verstösst? Was hat die Justizdirektion im Anschluss an den «K-Tip»-Artikel unternommen?
4. Über welche Sanktionsmöglichkeiten verfügt die Justizdirektion, um zu verhindern, dass dubiose Vermittler ihre Dienste anbieten können? Erachtet die Regierung diese als genügend? Ist es möglich, die Verweigerung einer Bewilligung mit einer Strafandrohung gemäss Artikel 292 StGB zu kombinieren, um Zuwiderhandelnde allenfalls auch strafrechtlich belangen zu können? Wurde und wird dies gemacht?
5. Welche Wohnungsvermittler verfügen im Kanton Zürich über eine Bewilligung? Wie viele Bewilligungen wurden in den letzten zehn Jahren erteilt bzw. verweigert (Anzahl und Namen)?

Auf wen werden die Bewilligungen ausgestellt: nur auf natürliche Personen oder auch auf juristische Personen? Wie wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften kontrolliert? Für die Beantwortung dieser Fragen danke ich dem Regierungsrat im voraus.

Auf Antrag der Direktion der Justiz

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Elisabeth Derisiotis, Zollikon, wird wie folgt beantwortet:

1. a) Die IWZ Immowertzuwachs GmbH, Zürich, gelangte am 10. April 1996 über einen Vertreter mit dem Gesuch an die Justizdirektion, die Bewilligung für die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen der Einzelfirma «Wohnhilfe, B.D.» in Zürich, die sie gekauft habe, auf einen neuen Geschäftsführer zu übertragen. Die Justizdirektion verlangte vorerst den Nachweis einer Bevollmächtigung des Vertreters und im weiteren einen Handelsregisterauszug der Gesuchstellerin, eine Präzisierung des Namens der neuen Vermittlungsfirma und der zuständigen Personen sowie die für jede Bewilligung notwendigen Angaben über Wohnsitz, Leumund, berufliche Qualifikation und Werdegang dieser Personen. Sodann wurde die Gesuchstellerin auf den Ablauf des Bewilligungsverfahrens (Anhörung der Gemeinde, in der die Geschäftstätigkeit entfaltet werden soll) aufmerksam gemacht und darauf hingewiesen, dass bei juristischen Personen die Bewilligung unter der Auflage erteilt werde, dass die als verantwortlich bezeichnete (geschäftsführende) Person im Geschäft mitarbeite. In der Folge teilte die IWZ am 17. Mai 1996 mit, dass sie nur ein Vorkaufsrecht an der «Wohnhilfe» erworben habe und für deren Geschäftsführung zuständig sei. In dieser Eigenschaft wolle sie zwei Geschäftsführer bestellen und weiter unter dem Namen «WHZ, Wohnhilfe Zürich» tätig sein.

Am 31. Mai 1996 verweigerte die Justizdirektion der IWZ die ersuchte Bewilligung, weil einerseits die «Wohnhilfe, B.D.» unverändert im Handelsregister eingetragen war und es andererseits bei der IWZ an den gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung fehlte. Gleichzeitig wurde der IWZ verboten, eine allfällige gewerbsmässige Vermittlungstätigkeit aufzunehmen. Die IWZ ist seither nicht mehr in eigenem Namen als Gesuchstellerin aufgetreten.

b) Die Einzelfirma «Wohnhilfe, B.D.» wurde am 21. September 1994 im Handelsregister eingetragen. Am 30. August 1996 wurde sie dort wegen Geschäftsaufgabe gelöscht. B.D. wurde am 17. November 1994 als Inhaberin der Einzelfirma die Bewilligung für den gewerbsmässigen Nachweis von Mietobjekten und die gewerbsmässige Vermittlung des Abschlusses von Mietverträgen unter der Auflage der Mitarbeit des von ihr bezeichneten Geschäftsführers oder der Geschäftsführung durch sie selbst erteilt. B.D. wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bewilligung automatisch erlösche, wenn die Auflage nicht erfüllt sei. Eine durch die Justizdirektion wegen Fragen der Geschäftsführung veranlasste Abklärung der Gewerbepolizei im Dezember 1995 ergab keine Unregelmässigkeiten.

c) Nicht im Namen der IWZ, aber in eigenem Namen und durch Vermittlung der IWZ, ersuchte K. L. mit Eingabe an die Justizdirektion vom 3. Juli 1996 um eine Bewilligung für eine Wohn- und Geschäftsraumvermittlung namens «1. Elektronische Wohn-Börse Zürich». Die Justizdirektion machte L. am 8. Juli darauf aufmerksam, dass er den Handelsregistereintrag seines Geschäfts nachzuweisen und verschiedene Unterlagen zu seiner Person einzureichen habe, bevor sein Gesuch bearbeitet werden könne. Eine Geschäftstätigkeit wurde ihm vor der Ausstellung einer allfälligen Bewilligung untersagt. Zu einer Bewilligung kam es in der Folge nicht. Dennoch wurde aufgrund der Strafanzeige einer Privatperson festgestellt, dass L. vom August bis in den Oktober 1996 bei der WHZ tätig war und insbesondere im September Vermittlungsaufträge entgegennahm. L. wurde in der Folge vom Polizeirichter der Stadt Zürich gebüsst.

d) Mit Verfügung vom 24. Oktober 1996 erteilte die Justizdirektion H.J. als Inhaber der Einzelfirma «WBZ Wohn-Börse, H. J.», Zürich, die Bewilligung für die gewerbsmässige Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen. J. hatte sich in eigenem Namen um die Bewilligung beworben. Am 18. März 1997 orientierte J. die Justizdirektion über den Verkauf seines Geschäfts per 15. Januar 1997 an die IWZ GmbH, vertreten durch A. O. Auf Verlangen der Justizdirektion reichte er den Verkaufsvertrag ein. Die Bewilligung wurde damit hinfällig.

e) Mit Schreiben vom 27. Januar 1997 ersuchte M. S. um die Bewilligung zur Eröffnung einer Wohnungsvermittlungsagentur «Wohnhilfe Zürich», die sie unter «Wohnhilfe Zürich Frau M.S.» als Einzelfirma in Zürich am 22. Januar 1997 hatte eintragen lassen. Die Justizdirektion verlangte umgehend den Nachweis der Inhaberschaft und weitere Unterlagen zur Person. Im weiteren machte sie M.S. unter Hinweis auf die Strafanzeige von § 6 des Gesetzes über die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen darauf aufmerksam, dass sie gemäss der von ihr veranlassten Überprüfung der «Wohnhilfe» durch die Gewerbepolizei seit dem 1. Januar 1997 ohne Bewilligung als Wohnungsvermittlerin tätig sei, was sie sofort einzustellen habe. Mit Verfügung vom 11. März 1997 wies die Justizdirektion das Gesuch

von M. S. mangels Nachweises einer rechtlich einwandfreien Inhaberschaft des Geschäfts ab. Einen dagegen erhobenen Rekurs wies der Regierungsrat am 28. Januar 1998 aus dem gleichen Grund ab. Für die Vermittlertätigkeit ohne Bewilligung büsste der Polizeirichter M.S. am 22. Mai 1997.

f) Ebenfalls in eigenem Namen bewarb sich W. Z. am 7. März 1997 um eine Bewilligung für seine Firma «Wohnbörse Zürich, W.Z.». W.Z. hatte das Geschäft von der IWZ erworben. Am 11. März 1997 wies die Justizdirektion das Gesuch vorerst ab, weil W.Z. seine Eigentümerschaft nicht ausreichend belegen konnte. Nach einer von der Justizdirektion veranlasserten Überprüfung des Geschäfts durch die Gewerbepolizei und Verzeigung beim Polizeirichter wegen Vermittlungstätigkeit ohne Bewilligung erhielt W.Z. schliesslich am 27. August 1997 eine Bewilligung, nachdem er verschiedene Auflagen erfüllt hatte. Mit Schreiben vom 5. November 1997 teilte er jedoch mit, dass er das Geschäft per Ende Dezember aufgeben werde. Die Bewilligung wurde damit hinfällig.

g) Unter dem Namen «Mieterverein Zürich» ging bei der Justizdirektion kein Bewilligungsgesuch ein. B. D. fragte am 31. Oktober 1995 die Justizdirektion an, ob ein Mieterverein, bei dem die Mitglieder für die Vermittlungsleistungen einen Pauschalbeitrag zu zahlen hätten, an die Tarifbestimmungen des Gesetzes und der Tarifordnung gebunden sei. Die Justizdirektion bejahte dies und betonte auf Anfrage am 23. November 1995 erneut, dass es sich bei den Leistungen des Vereins nicht um unentgeltliche Vermittlung handeln könne und dass ein Jahresbeitrag oder Pauschalleistungen gegen das Gesetz verstiesse, weshalb eine Bewilligung nicht erteilt werden könne. Der Mieterverein wurde dennoch gegründet und entfaltete eine gewisse Geschäftstätigkeit, welche die Justizdirektion mit Schreiben vom 24. Januar 1997 unter Strafanordnung untersagte. Überdies wurden wiederholt von der Justizdirektion und teilweise von Privatpersonen Abklärungen der Gewerbepolizei veranlasst. Daraus folgten sowohl vor als auch nach dem Erscheinen des K-Tip-Artikels vom 7. Mai 1997 Verzeigungen beim Polizeirichter. Nachdem der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich im Februar 1998 die Justizdirektion über erneute Aktivitäten des Mietervereins und der «Wohnhilfe Zürich» informiert hatte, wurde gleichentags beiden Organisationen jegliche Vermittlungstätigkeit sowie deren öffentliche Ankündigung unter Strafanordnung verboten und die Gewerbepolizei mit der Kontrolle beauftragt. Letztere ergab, dass beide Organisationen ihren Geschäftssitz aufgegeben haben. Weitere Schritte behält sich die Justizdirektion vor.

2. Die Tätigkeit eines Vereins, dessen Vermittlung von Wohnungen und Gewerberäumen mit einem nicht rückzahlbaren Jahresbeitrag abgegolten wird, verstösst gegen das Verbot von Einschreibe- und sonstigen Gebühren im Sinne von § 1 der Tarifordnung.

3. Das Gesetz über die Vermittlung von Wohn- und Geschäftsräumen weist in § 6 eine Strafbestimmung auf, welche für einen Verstoss Verweis oder Busse androht. Damit können Zuwiderhandelnde strafrechtlich verfolgt werden. Das ist in aller Regel der Fall, wenn eine Person wider besseres Wissen ohne Erlaubnis sich als Vermittlerin betätigt. Mit einem Bussenhöchstbetrag von Fr. 5000 oder, bei Gewinnsucht, mit Busse in unbegrenzter Höhe ist die Sanktion für die fragliche Übertretung im Sinne der Rechtsgüterabwägung vom Gesetzgeber angemessen festgelegt worden.

Art. 292 StGB (Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen) gilt nach Rechtsprechung und Lehre als sogenannter Auffangtatbestand, der nur subsidiär eingreift, wenn der Ungehorsam als solcher keinen besonderen Straftatbestand des eidgenössischen oder kantonalen Rechts erfüllt (BGE 121 IV 32 E. b mit Verweisungen; Stratenwerth, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil II, 4. Auflage 1995, § 50 N. 12, S. 271). Für seine Anwendung ist deshalb bei den vorliegend in Frage kommenden Bewilligungen kein Platz.

4. Die Bewilligungen werden sowohl auf natürliche als auch auf juristische Personen ausgestellt. Ist die Gesuchstellerin eine juristische Person, so wird die Bewilligung an die Auflage der Mitarbeit der als für die Vermittlungstätigkeit verantwortlich bezeichneten Person geknüpft. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wird auf verschiedene Weise kontrolliert. In der Regel wird die Justizdirektion von Amtsstellen (z.B. Amt für Wirtschaft und Arbeit), Personen aus der Bevölkerung oder den Medien auf Vermittler aufmerksam gemacht, die unter Umständen keine Bewilligung haben, oder sie wird durch die Kenntnisnahme von Inseraten in Zeitungen selber aktiv. Es erfolgt dann die Abklärung des Sachverhalts, wenn nötig mit Hilfe der Polizei, und je nach Ergebnis ein Verbot der Tätigkeit, die Einleitung des Bewilligungsverfahrens oder eine Verzeigung.

Zurzeit verfügen 28 Firmen oder Einzelpersonen über eine Bewilligung. Es handelt sich um: AOS Administration Organisation Schacher, ATE-Immobilien, PABS Pierre-Alain Bardellini Service AG, Bellevue Liegenschaften AG, City-Dienst, Cosmos Wohnungsvermittlung, M. Dean, Büro Delta, Domicilium AG, Domino Wohnnachweis, Kirchplatz Treuhand A. Fluri, KPMG Fides, Hacker und Dünki Immobilien AG, Harburger Immobilien, Z. Horvath, D. Krapf, B. Krauer, KRAG Treuhand- und Beratungsstelle für das Gastgewerbe, Kuhn Zürich, J. H. Kunz Bautreuhand AG, H. Lang, MATA-Dienst, M. Meyer, Walde und Partner, Renovitas AG, Rudolf Steigrad AG, E. Palombo und Co., U. Welti.

In den letzten 10 Jahren (1987 bis heute) wurden 23 Bewilligungen erteilt, wovon 13 inzwischen durch Aufgabe der Geschäftstätigkeit wieder erloschen sind. 3 Gesuchstellern wurde gemäss den vorangehenden Ausführungen eine Bewilligung verweigert.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi