

**Bericht und Antrag  
des Regierungsrates an den Kantonsrat  
zur Volksinitiative zum Schutz vor ungerechtfertigten  
Mietzinserhöhungen bei Mieterwechsel  
(Einführung der Formularpflicht)**

(vom 24. Februar 1993)

Der Kantonsrat hat am 25. November 1991 folgende am 13. September 1991 eingereichte Volksinitiative dem Regierungsrat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Die unterzeichnenden, im Kanton Zürich stimmberechtigten Personen stellen, gestützt auf Art. 29 der Kantonsverfassung sowie das Gesetz über das Vorschlagsrecht des Volkes, folgendes Initiativbegehren:

**Initiativtext**

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 2. April 1911 wird wie folgt ergänzt:

«Bter. Miete und Pacht (neu)

§ 229 b. In Zeiten von Wohnungsmangel sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

Das offizielle, von der zuständigen Direktion genehmigte Formular muss enthalten:

- die Höhe des Mietzinses und der Nebenkosten;
- den Hinweis auf das Recht des Mieters bzw. der Mieterin zur Anfechtung Gemäss Art. 270 Abs. 1 OR, die Anfechtungsfristen sowie die Adressen der zuständigen Schlichtungsbehörden;
- die Höhe des Mietzinses und der Nebenkosten, die vom Vormieter bzw. der Vormieterin entrichtet wurden, sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens;
- Die genaue Begründung einer allfälligen Erhöhung.

Das offizielle Formular muss der Mieterin bzw. dem Mieter spätestens am Tag der Übergabe des Mietobjektes übergeben werden.»

**Begründung**

Immer wieder nützen gewisse Hauseigentümer Mieterwechsel als willkommene Gelegenheit zu massiven Mietaufschlägen, die bei bestehenden Mietverhältnissen kaum durchsetzbar wären. Das seit dem 1. Juli 1990 geltende neue Mietrecht sieht deshalb erweiterte Möglichkeiten zur Anfechtung des Anfangsmietzinses vor. Wie bisher kann dieser angefochten werden, wenn sich die Mieterin oder der Mieter wegen einer persönlichen Notlage oder den prekären Verhältnissen auf dem Markt zu einem Vertragsabschluss gezwungen sah; neu auch, wenn der Zins gegenüber dem vorherigen Mietverhältnis erheblich erhöht worden ist.

Art. 270 Abs. 2 OR räumt den Kantonen das Recht ein, in Zeiten von Wohnungsmangel auch beim Neuabschluss von Mietverträgen - wie heute schon bei normalen Mieterhöhungen - die Verwendung eines amtlichen Formulars vorzuschreiben, auf dem die Höhe der Vormiete anzugeben ist. Kantone wie Genf und Neuenburg haben davon bereits Gebrauch gemacht. Die Verwendung des Formulars zwingt die Vermieterseite, ihre Mietzinspolitik

offenzulegen, und schafft damit eine willkommene Transparenz. Mieterinnen und Mieter erhalten die nötigen Informationen, um sich gegen missbräuchliche Forderungen zu wehren. Die Verpflichtung, allfällige Mieterhöhungen zu deklarieren und auch zu begründen, bringt sicher auch eine mietzinsdämpfende Wirkung mit sich.

Beginn der Unterschriftensammlung: 15. März 1991

Das Initiativkomitee, bestehend aus folgenden Mitgliedern, wird durch die Unterzeichnenden ermächtigt, die Initiative zugunsten eines Gegenvorschlages oder vorbehaltlos zurückzuziehen.

Martin Bärtschi, Präsident MV Winterthur, In der Herti 2, 8471 Oberwil-Dägerlen; Tina Baviera, Vorstand MVZ, Zschokkestrasse 29, 8037 Zürich; Urs Bosshard, Präsident MV Oberland, Schönenbergstrasse 19, 8340 Hinwil; Elisabeth Derisiotis, Präsidentin MVZ, Am Brunnenbächli 22, 8125 Zollikerberg; Katrin Hürzeler, Vorstand MVZ, Haldenstrasse 135, 8055 Zürich; Ernst Jakob, Präsident MV Wädenswil, Im Meilibachdörfli 19, 8804 Au; Hanspeter Lienhart, Präsident MV Bülach, Schuemacherstrasse 2, 8180 Bülach; Peter Macher, Sekretär SMV/D, Uetlibergstrasse 84, 8045 Zürich; Niklaus Scherr, Sekretär MVZ, Feldstrasse 125, 8004 Zürich; Alfred Schlumpf, Präsident MV Limmattal, Staffelackerstrasse 33, 8953 Dietikon; Peter Schöchlin, Präsident VZM, Bettenstrasse 29, 8400 Winterthur; Irene Spirig, Zentralsekretärin SMV/D, Tiefengasse 15, 8180 Bülach; Anita Thanei, Rechtsanwältin MVZ, Neudorfstrasse 16, 8050 Zürich.

Eingereicht bei der Staatskanzlei: 13. September 1991

Der Regierungsrat erstattet hiezu folgenden Bericht:

1. Gemäss Art. 256a Abs. 2 OR kann der Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Hat der Vermieter den Mietzins gegenüber dem früheren Mietverhältnis erheblich erhöht, kann der Mieter den Anfangsmietzins anfechten und dessen Herabsetzung verlangen (Art. 270 Abs. 1 OR). Es ist demzufolge bereits heute möglich, dass sich die Mieter gegen die im Verhältnis zur Vormiete massiv erhöhte Anfangsmiete wehren können. Sie sind somit auch ohne Formularzwang bei Neuabschlüssen von Mietverträgen missbräuchlichen Forderungen der Vermieter nicht schutzlos ausgeliefert. Es hat sich indessen in der Praxis gezeigt, dass in den seltensten Fällen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, den Anfangsmietzins anzufechten. Entgegen den von Vermieterseite geäusserten Befürchtungen hat die im Gesetz verankerte Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzinses im Kanton Zürich nicht zu einer Prozessflut bei den Schlichtungsstellen geführt. Es ist demzufolge auch nicht anzunehmen, dass mit der Einführung der Formularpflicht eine solche Prozessflut ausgelöst würde. Diese Erfahrung hat im übrigen auch der Kanton Zug gemacht, in welchem - trotz des Bestehens der Formularpflicht gemäss Art. 270 Abs. 2 OR - in den vergangenen zweieinhalb Jahren praktisch keine Schlichtungsverfahren wegen Anfechtung des Anfangsmietzinses vorgekommen sind.

2. Es trifft zu, dass der Mieterwechsel nicht selten zum Anlass genommen wird, eine unangemessene Rendite aus dem Mietobjekt zu erzielen. Dies hat nicht zuletzt zur Folge, dass dadurch das allgemeine Mietzinsniveau in einem Quartier übermässig angehoben wird, was wiederum einen verhängnisvollen Einfluss auf die Ortsüblichkeit und damit auf die Mieten in benachbarten Liegenschaften hat. Eine Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages kann tatsächlich zur Hemmung eines Vermieters führen, einen Mietzinsaufschlag zu verlangen. Dies wäre in Fällen von exzessiven Aufschlägen mit unangemessenen Mietzinsen als Folge anzustreben. Aber gerade spekulativ vorgehende, skrupellose Vermieter werden in ihren Vorhaben kaum gebremst, versuchen sie doch, ihre unangemessene Forderung auf jeden Fall durchzusetzen. Andererseits ist folgendes zu bedenken: Manche Vermieter verzichten aus sozialer Verantwortung ihren langjährigen oder älteren

Mietern gegenüber auf eine ihnen an und für sich zustehende Rendite aus dem Mietobjekt. Zwar hätten sie beim Mieterwechsel auch mit Verwendung des Formulars das Recht auf eine Neuberechnung des Mietzinses bzw. dessen Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. Dennoch könnten gerade sie als anständige und seriöse Vermieter durch die Formularpflicht gehemmt werden, ihre berechtigten Ansprüche beim Mieterwechsel geltend zu machen. Dies kann langfristig die unerwünschte Folge haben, dass die Vermieter auf ein Entgegenkommen verzichten und veranlasst werden, statt dessen die höchstmögliche Rendite zu verlangen.

3. Die Einführung der Formularpflicht bringt unbestrittenermassen einen zusätzlichen administrativen Aufwand. Dass alle Vermieter wegen der schwarzen Schafe, die es unter ihnen zweifellos auch gibt, sich einer Erschwernis unterziehen sollen, erscheint nicht angebracht und es rechtfertigt sich daher nicht, die Formularpflicht im Kanton Zürich einzuführen.

4. Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Initiative den Stimmberechtigten zur Ablehnung zu empfehlen.

Zürich, den 24. Februar 1993

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Der Staatsschreiber:  
Hofmann Roggwiler