

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE von Hans Egloff (SVP, Aesch b. Birmensdorf), Dr. Jean-Jacques Bertschi (FDP, Wettswil a.A.) und Lucius Dürri (CVP, Zürich)

betreffend Verzicht auf bürokratischen Leerlauf im Mietwesen durch Abschaffung der Formularpflicht

Das Einführungsgesetz des Kantons Zürich zum ZGB wird wie folgt geändert:

§ 229 b EG zum ZGB wird gestrichen.

Hans Egloff
Dr. Jean-Jacques Bertschi
Lucius Dürri

Begründung:

Gemäss § 229 b EG zum ZGB ist in Zeiten von Wohnungsmangel beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

Der Begriff des Wohnungsmangels ist umstritten. Jedenfalls erfolgt die diesbezügliche Orientierung an Zahlen, die bisher höchst unzuverlässig erhoben worden sind.

Im Sommer 1997 hatte das Bundesgericht festgestellt, dass die Formularpflicht für den Mieter "nicht unentbehrlich" (also entbehrlich) sei. So ändert dieses Formular mit Bestimmtheit nichts am Umstand, ob Wohnungsnot herrscht oder nicht. Die Verwendung des Formulars verschafft dem Mieter keinerlei Rechte, die er nicht ohnehin hat. Auch beschränkt das Formular die Möglichkeit des Vermieters nicht, den Anfangsmietzins nach eigenem Gutdünken festzulegen. Verwendet der Vermieter trotz bestehender Pflicht das Formular nicht, so bleibt dies nach bundesgerichtlicher Praxis faktisch ohne Folgen: der Vertrag ist weder nichtig, noch gilt automatisch der für den früheren Mieter massgebende Mietzins. Allenfalls müsste der gültige beziehungsweise zulässige Mietzins in einem aufwändigen gerichtlichen Verfahren festgelegt werden.

Ohne den geringsten Nutzen zu bringen wird durch die Formularpflicht ein riesiger administrativer Aufwand verursacht: weit über 50'000 Formulare müssten im Kanton Zürich jährlich ausgefüllt werden. Diesem bürokratischen Leerlauf ist endlich Einhalt zu gebieten.