

Zürich, den 12. Februar 1996

KR-Nr. 41/1996

INTERPELLATION von Franz Cahannes (SP, Zürich)

betreffend Ausserkraftsetzung der Formularpflicht bei Mieterwechsel

Der Regierungsrat gedenkt offenbar, die vom Volk im Februar 1994 beschlossene Formularpflicht beim Abschluss eines Mietvertrages ausser Kraft zu setzen. Anders lässt sich die Blitzvernehmlassung bei Vermieter- und Mieterorganisationen nicht erklären. Der Regierungsrat geht, gestützt auf die neueste Leerwohnungszählung offenbar davon aus, dass das Ende des "Wohnungsmangels" mindestens teilweise gekommen ist.

Ich bitte den Regierungsrat, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Welche Gründe haben den stellvertretenden Justizdirektor dazu bewogen, die Frage der Formularpflicht in einer Blitzvernehmlassung zur Diskussion zu stellen?
2. Wieso eine solche Eile angesichts der Tatsache, dass sich der Leerwohnungsbestand seit Einführung der Formularpflicht am 1. November 1994 lediglich von 0.59 (1. Juni 1994) auf 0.71% per 1. Juni 1995 erhöht hat?
3. Gedenkt der Regierungsrat, die Formularpflicht für das ganze Kantonsgebiet oder nur für Teilgebiete ausser Kraft zu setzen?
4. Wie begründet er allenfalls eine teilweise Ausserkraftsetzung und wie würde sich dies mit Grundsätzen wie Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit vertragen?
5. Muss nicht befürchtet werden, dass eine Aufspaltung des Kantonsgebietes nach kommunalen Leerstandsquoten zu völlig willkürlichen und widersinnigen Ergebnissen führen würde?
6. Wieso stützt sich der Regierungsrat bei der Definition von Wohnungsmangel nicht auf die Meinung von Fachleuten und auf die Erfahrungen anderer Kantone ab? Wie definiert er den im OR erfassten Begriff "Wohnungsmangel"?

Franz Cahannes

W. Spieler	M. Fehr	L. Illi
Dr. M. Voser-Huber	D. Jaun	T. Kohler
R. Brunner	R. Ziegler	P. Vonlanthen
R. Keller	E. Hallauer-Mager	E. Arnet
M. Bornhauser	D. Gerber-Weeber	P. Oser
Ch. Schürch	A. Guler	H. Attenhofer
S. Rusca Speck	A. Bucher	S. Frutig
H. Schmid	E. Lalli Ernst	R. Götsch
M. Speerli Stöckli	L. Waldner	P. Stirnemann
C. Weisshaupt Niedermann		

Begründung:

Um Mieterinnen und Mieter wirksamer vor ungerechtfertigten Aufschlägen bei Mietwechsel zu schützen, verpflichtet der Kanton Zürich seit November 1994 die Vermieter, jedem Neumieter auf dem amtlichen Formular die Höhe der Vormiete bekanntzugeben und allfällige Erhöhungen zu begründen. Diese Formularpflicht, die aufgrund einer Initiative der Vereinigung Zürcher Mieterverbände in einer Volksabstimmung beschlossen wurde, soll nun, mindestens teilweise ausser Kraft gesetzt werden.

Anlässlich der Volksabstimmung war der Begriff "Wohnungsmangel" bereits Gegenstand der Diskussion. Die Initianten liessen keinen Zweifel darüber offen, was sie unter "Wohnungsmangel" verstehen, und die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben, in Kenntnis der Dinge und gegen massgebende Kreise der Initiative zugestimmt. Nach Ansicht von Fachleuten setzt ein funktionierender Wohnungsmarkt Leerbestände von mindestens 1.5 - 2.5% voraus. Zürich weist mit 0.71% hinter BS und BL nach wie vor den niedrigsten Leerwohnungsbestand auf. Obwohl die Kantone Freiburg, Genf und Neuenburg Leerwohnungsbestände zwischen 1.44% und 2.02% aufweisen, steht dort die Abschaffung der Formularpflicht nicht zur Diskussion. Überdies sagt die Menge der angebotenen Wohnungen noch nichts über den Preis. In der Stadt Zürich kostete eine leerstehende 3-Zimmer-Wohnung laut amtlicher Statistik im Schnitt Fr. 1867.-, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 2595.-. Die Formularpflicht ist ein Instrument zur Eindämmung der qualitativen Wohnungsnot.

Aber auch eine Aufspaltung des Kantonsgebietes nach kommunalen Leerstandsquoten macht kaum einen Sinn. Es würde dies die Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit grundsätzlich in Frage stellen und zudem zu völlig willkürlichen und widersinnigen Ergebnissen führen. Würde man beispielsweise eine Leerstandsquote von 1% als Bezugsgrösse nehmen, so würden etwa im Bezirk Bülach Bachenbülach (0.81%) und Kleingemeinden wie Wasterkingen (0.51%), Wil (0.43%) und Winkel (0.09%) die Voraussetzungen für eine Unterstellung erfüllen, das Zentrum Bülach (1.28%) und Wallisellen (1.39%) dagegen nicht.