

Antrag des Regierungsrates vom 13. Januar 2010

**4661**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Behördeninitiative des Gemeinderates  
der Stadt Zürich betreffend Einführung  
der Formularpflicht bei Mietwechsel  
(Ergänzung von § 229 b EG zum ZGB)**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 13. Januar 2010,

*beschliesst:*

I. Die Behördeninitiative KR-Nr. 104/2009 des Gemeinderates der Stadt Zürich betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mietwechsel (Ergänzung von § 229 b EG zum ZGB) wird abgelehnt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat und den Gemeinderat der Stadt Zürich.

---

Der Kantonsrat hat am 17. August 2009 folgende Behördeninitiative des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 28. Januar 2009 vorläufig unterstützt und dem Regierungsrat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

**«Antrag**

Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) wird wie folgt ergänzt:

**B. Miete und Pacht**

§ 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.

Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR liegt vor, wenn im ganzen Kanton ein Leerwohnungsbestand von bis zu 1,5% besteht. Der Regierungsrat legt gestützt auf den durch das kantonale Statistische Amt per 1. Juni ermittelten Leerwohnungsbestand fest, wenn sich eine Änderung bezüglich der Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrages ergibt. Eine Änderung tritt jeweils am 1. November des gleichen Jahres in Kraft.

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 Vermieterin 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**

Bei angespannter Lage auf dem Wohnungsmarkt werden die Mieten bei Mieterwechsel oft massiv erhöht. Bei erheblicher Erhöhung gegenüber der Vormiete, einer persönlichen oder familiären Notlage des Mieters oder bei knappem Angebot auf dem Markt erlaubt das Mietrecht Mieterinnen und Mietern, die Anfangsmiete innert 30 Tagen ab Einzug anzufechten und eine Senkung zu verlangen (Art. 270 Obligationenrecht). Die Kantone können bei der Anfangsmiete vorschreiben, dass die Vermieter das amtliche Formular verwenden müssen, wie es bei Mietzinserhöhungen üblich ist. Das Formular schafft für Neumieterinnen und -mieter willkommene Transparenz: Sie erfahren die Höhe der Vormiete und werden auf ihr Recht aufmerksam gemacht, gegenüber der Vormiete deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten. Die Pflicht des Vermieters, die Vormiete offenzulegen, hat zugleich eine mietzinsdämpfende Wirkung. Alle welschen Kantone und der Kanton Zug haben die Formularpflicht bei der Anfangsmiete eingeführt. Im Kanton Zürich war sie von 1995 bis 2003 in Kraft. Der Entwurf des Bundesrats für eine Revision des Mietrechts vom Dezember 2008 sieht vor, dass Mieterinnen und Mieter künftig die Angemessenheit der Miete nur noch bei Vertragsabschluss über-

prüfen lassen können. Auch von daher ist die Einführung der Formularpflicht bei der Anfangsmiete angezeigt.»

---

Der Regierungsrat erstattet hierzu folgenden Bericht:

### **A. Ziel der Initiative**

Im Kanton Zürich soll in Zeiten von Wohnungsmangel die Verwendung eines amtlichen Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss eines neuen Mietvertrages über Wohnräume für obligatorisch erklärt werden. Das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB, LS 230) soll entsprechend mit einem § 229 b ergänzt werden. Das Formular schaffe für Neumieterinnen und -mieter Transparenz, indem sie die Höhe der Vormiete erfahren und auf ihr Recht aufmerksam gemacht würden, gegenüber der Vormiete deutlich erhöhte oder allgemein übersetzte Mieten anzufechten. Dies soll eine mietzinsdämpfende Wirkung haben.

### **B. Rechtmässigkeit**

1. Vom Kantonsrat gemäss § 139 Abs. 3 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR, LS 161) vorläufig unterstützte Behördeninitiativen werden zur weiteren Behandlung nach den Vorschriften über die Volksinitiative dem Regierungsrat oder einer Kommission überwiesen. Dabei sind §§ 127 Abs. 1, 4 und 5, 128 Abs. 3 und 4, 129 Abs. 1, 130, 132 Abs. 1 und 133 Abs. 1 GPR anwendbar (§ 67 Abs. 2 Verordnung über die politischen Rechte, LS 161.1). Gestützt auf § 128 Abs. 3 und 4 GPR unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat Bericht und Antrag über die Rechtmässigkeit und den Inhalt der Initiative.

2. Eine Initiative ist gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist (Art. 28 Abs. 1 Kantonsverfassung, KV, LS 101). Erfüllt sie diese Voraussetzungen nicht, erklärt sie der Kantonsrat für ungültig (Art. 28 Abs. 2 KV).

3.1 Die Behördeninitiative hat nur einen Sachbereich zum Gegenstand, weshalb die Einheit der Materie gewahrt ist.

3.2 Gemäss Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR, SR 220) können sodann die Kantone im Falle von Wohnungsmangel für ihr

Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269 d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären. Art. 270 Abs. 2 OR enthält einen fakultativ ermächtigenden Vorbehalt zu Gunsten des kantonalen Rechts, d. h., die Kantone dürfen eine Formularpflicht für den Abschluss von Mietverträgen einführen, müssen das aber nicht. Diese Kompetenz der Kantone ist aber verhältnismässig eng begrenzt. Sie können einzig im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages die Verwendung des amtlichen Formulars für obligatorisch erklären und den Begriff des Wohnungsmangels näher umschreiben. Im Gegensatz dazu ist der Inhalt des Formulars bundesrechtlich geregelt (vgl. BGE 124 I 127 Erw. 2a S. 130 mit weiteren Hinweisen). So verweist Art. 270 Abs. 2 OR auf das in Art. 269 d OR verwendete Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen während der Dauer des Mietvertrages. Art. 19 Abs. 1 und 1<sup>bis</sup> der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) umschreiben den Inhalt des Formulars zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen. Diese Vorschrift ist analog anwendbar, wenn die Kantone die Verwendung des offiziellen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären (Art. 19 Abs. 3 VMWG). Auch die Wirkungen eines allfälligen Formmangels bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses ergeben sich aus dem Bundesrecht (BGE 124 I 129 Erw. 2a S. 130).

Soweit die neue Bestimmung den Inhalt des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses umschreibt, stellt dies eine unnötige Wiederholung der bundesrechtlichen Vorgaben dar, der keine selbstständige Bedeutung zukommt. Darüber hinaus ist im Formular von Bundesrechts wegen nicht nur der Hinweis auf das Anfechtungsrecht festzuhalten; es sind auch die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung (Art. 19 Abs. 1 lit. c VMWG, Art. 270 Abs. 1 lit. a und b OR) und bei mehreren Erhöhungsgründen je die Einzelbeträge auszuweisen (Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG; Art. 19 Abs. 3 VMWG). Insofern wäre die Umschreibung des Inhalts des Formulars zu präzisieren.

Die Kantone dürfen den Begriff des Wohnungsmangels zwar näher umschreiben, jedoch nur innerhalb des von Art. 270 Abs. 2 OR vorgegebenen bundesrechtlichen Rahmens. Sie dürfen die Pflicht zur Verwendung des offiziellen Formulars wohl an einen engeren Begriff des Wohnungsmangels knüpfen als jenen, den das Bundesrecht in Art. 270 Abs. 2 OR verwendet, nicht aber an einen weiteren. Der bundesrechtliche Gehalt des Begriffes «Wohnungsmangel» ist bisher durch die Rechtsprechung nicht klar bestimmt worden. Es ist lediglich darauf verwiesen worden, das Vorliegen von Wohnungsmangel könne unter verschiedenen Gesichtspunkten untersucht werden (BGE 117 Ia 328 Erw. 4 S. 335). In der Botschaft des Bundesrates betreffend die Ergänzung der Bundesverfassung durch Art. 34<sup>sexies</sup> und Art. 34<sup>septies</sup> vom

30. Juli 1971 wird erklärt, man pflege zur Ermittlung des Wohnungsmangels regelmässig auf die Leerwohnungsziffer – d. h. den prozentualen Anteil der leer stehenden, vermietbaren Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand – abzustellen, da sich der Wohnungsbedarf statistisch nicht direkt erfassen lasse. Im Allgemeinen werde von Wohnungsmangel gesprochen, wenn die Zahl der leer stehenden Wohnungen unter 1–1,5% des gesamten Wohnungsbestands sinke, während bei einer Leerwohnungsquote von unter 0,5% Wohnungsnot herrsche (BBl 1971 I 1668). Bei der Beurteilung der Verfassungsmässigkeit einer gesetzlichen Regelung im Kanton Genf, welche die Enteignung missbräuchlich leer gelassener Wohnungen vorsieht, hielt das Bundesgericht fest, es liege im Ermessen des kantonalen Gesetzgebers, Wohnungsmangel nicht nur bei Unterschreitung einer Leerwohnungsquote von 1,5%, sondern bereits einer solchen von 2% anzunehmen (BGE 119 Ia 348 E. 4a S. 357; BGE 124 I 127 Erw. 2c S. 330 f.). Die vorgeschlagene Regelung, wonach Wohnungsmangel bei einem Leerwohnungsbestand im ganzen Kanton von bis zu 1,5% besteht, überschreitet damit den von Art. 270 Abs. 2 OR gezogenen Rahmen nicht. Die Initiative verstösst mithin nicht gegen übergeordnetes Recht.

3.3 Nachdem schliesslich das Begehren ohne Weiteres durchführbar ist, erweist sich die Behördeninitiative als rechtmässig.

### **C. Ausgangslage**

1. Mit der Initiative wird beantragt, das EG zum ZGB mit einem § 229 b zu ergänzen, der in Zeiten von Wohnungsmangel die Verwendung eines Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzinses für obligatorisch erklärt. Eine entsprechende Bestimmung galt schon vom 1. November 1994 bis zum 31. Dezember 2004. Aufgrund einer parlamentarischen Initiative betreffend Verzicht auf bürokratischen Leerlauf im Mietwesen durch Abschaffung der Formularpflicht wurde § 229 b EG zum ZGB aufgehoben. Die Referendumsvorlage wurde von den Stimmberechtigten am 9. Februar 2003 mit 141 727 gegen 108 957 Stimmen verhältnismässig deutlich angenommen, obwohl in den Jahren 2002 und 2003 die Leerwohnungsziffern mit 0,39% und 0,35% den tiefsten Wert der letzten 15 Jahren erreicht hatten. In den Kantonen Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf besteht heute in Zeiten von Wohnungsmangel eine Formularpflicht für den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 2 OR. Trotz gewisser Mängel ist der Leerwohnungsbestand ein tauglicher Indikator dafür, ob der Wohnungsmarkt funktioniert. Der Leerwohnungsbestand stellt denn auch in Kantonen mit Formularpflicht das massgebliche Kriterium zur Feststellung von

Wohnungsmangel dar. Am 1. Juni 2009 standen im Kanton Zürich 4310 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0,66% entspricht. In der Stadt Zürich betrug der Leerwohnungsbestand 0,05%, dort herrscht mithin akuter Wohnungsmangel.

2.1 Die Gerichte überprüfen Mietzinse grundsätzlich nach zwei Methoden. Bei der absoluten Methode berechnet das Gericht anhand sämtlicher Zahlen der Liegenschaft, ob die Vermieterin oder der Vermieter eine übersetzte Rendite auf dem eingesetzten Kapital erzielt. Die Berechnung ist komplex, und ihr Ergebnis ist im Vorfeld eines Prozesses schwer abzuschätzen. Bei der relativen Methode überprüft das Gericht dagegen nur, ob sich seit der letzten Festlegung des Mietzinses etwas geändert hat, das eine Mietzinsserhöhung oder Senkung rechtfertigt (zum Ganzen: Roger Weber in Honsell/Vogt/Wiegand, Basler Kommentar Obligationenrecht I, 4. Auflage, N 16 ff. zu Art. 269 OR). Berechnungen nach der relativen Methode sind bedeutend einfacher als jene nach der absoluten Methode, das Ergebnis ist besser vorhersehbar (vgl. BGE 106 II 356, E. 2 und E. 3). In laufenden Mietverhältnissen erfolgt die Überprüfung typischerweise nach der relativen Methode; allerdings kann sich die Gegenpartei zur Abwehr relativer Anpassungsgründe unter Umständen auf eine Berechnung nach der absoluten Methode oder die Vergleichsmiete berufen (BGE 121 III 163 E. 2c und E. 2d/bb; BGE 116 II 73). Bei der Überprüfung von Anfangsmietzinsen kommt typischerweise die absolute Methode oder das Prinzip der Vergleichsmiete zur Anwendung (Weber, a.a.O., N 8 zu Art. 270 OR).

Ohne Formularpflicht überprüft das Gericht den Anfangsmietzins aufgrund der Vorbringen der Parteien im Prozess. Die Einführung der Formularpflicht hat zur Folge, dass die Vermieterinnen und Vermieter an ihre Begründung im Formular gebunden sind. Ob das Gericht den Anfangsmietzins nach der absoluten oder nach der relativen Methode überprüft, hängt dann davon ab, wie der Unterschied zwischen dem Mietzins des bisherigen und des neuen Mieters im Formular begründet wird. Beruft sich die Vermieterin oder der Vermieter auf relative Erhöhungsgründe, überprüft das Gericht den Mietzins nach der relativen Methode, es sei denn, sie oder er verlange auch die Überprüfung nach der absoluten Methode (BGE 121 III 364, E. 4b). Berufen sich die Vermietenden auf die absolute Methode oder das Prinzip der Vergleichsmiete, erfolgt die Überprüfung nach diesen Prinzipien. Geben sie gar keine Begründung für den höheren Mietzins oder missachten sie die Formularpflicht gänzlich, legt das Gericht einen angemessenen Mietzins nach Ermessen fest (BGE 120 II 341, E. 5). Der kantonale Gesetzgeber kann die Formularpflicht nur mit den skizzierten Wirkungen einführen, die sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts ergeben. Für Vermieterinnen und Vermieter, die den Umgang mit den Form-

vorschriften des Mietrechts beherrschen, ergeben sich aus der Formularpflicht keine zusätzlichen Einschränkungen bei der Festsetzung des Anfangsmietzinses. Vermieterinnen oder Vermieter aber, die sich damit nicht auskennen, die das Formular nicht verwenden oder die Erhöhung nicht bzw. ungenügend begründen, können Nachteile erleiden (Prüfung des Mietzinses nur nach der relativen Methode, Festsetzung des Mietzinses nach Ermessen durch das Gericht).

2.2 Der bisherige Mietzins ist für die neuen Mieterinnen und Mieter in zweierlei Hinsicht von Bedeutung. Erstens wird zur Anfechtung des Anfangsmietzinses zugelassen, wer einen erheblich höheren Mietzins bezahlen muss als der bisherige Mieter (Art. 270 Abs. 1 lit. b OR). Diese Voraussetzung lässt sich mit dem Formular ohne Weiteres nachweisen. Damit fällt in vielen, wenn nicht den meisten Fällen die Prüfung weg, ob der weitere Zulassungsgrund von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR gegeben ist und wie diese Bestimmung auszulegen ist. Gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR kann den Anfangsmietzins auch anfechten, wer sich in einer persönlichen oder familiären Notlage befunden hat oder wer sich aufgrund der Marktverhältnisse zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Zweitens gibt der Mietzinsunterschied der Mieterin oder dem Mieter einen Hinweis auf eine Missbräuchlichkeit des Mietzinses. Das ist wichtig, weil die Mieterin oder der Mieter die Zahlen für die Berechnung der Rendite des Vermietenden nicht kennt und anhand derartiger Anhaltspunkte abschätzen muss, ob sie oder er den Anfangsmietzins anfechten will. Allerdings hilft der neuen Mieterin oder dem neuen Mieter die Kenntnis des bisherigen Mietzinses nur begrenzt, da zumeist die absolute Methode anzuwenden ist. Die Vermieterin oder der Vermieter hat es ja in der Hand, durch eine entsprechende Begründung des Anfangsmietzinses auf dem Formular die Anwendung der absoluten Methode zu bewirken. Dann lassen sich die Prozesschancen nicht anhand weniger Zahlen abschätzen, die sich auf einem Formular mitteilen lassen. Dazu müssten die Mieterinnen und Mieter die gesamte Erfolgsrechnung der Liegenschaft und das investierte Kapital kennen. Im Schlichtungsverfahren sind die sachdienlichen Unterlagen offenzulegen (Art. 274 d Abs. 3 OR). Der vorgeschlagene § 229 b EG ZGB ändert nichts daran, dass die Mieterin oder der Mieter über die Einleitung des (kostenlosen) Schlichtungsverfahrens betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses aufgrund verhältnismässig grober Anhaltspunkte entscheiden muss. Die unaufgeforderte Information über den bisherigen Mietzins bietet für die Mieterinnen oder Mieter dabei immerhin eine gewisse Hilfe. Über die Einleitung des kostenpflichtigen Prozesses vor Mietgericht müssen sie erst nach durchgeführtem Schlichtungsverfahren entscheiden. Dessen Ausgang bleibt auch dann schwer abzuschätzen, weil dafür typischerweise eine Berechnung nach der absoluten Methode entscheidend ist. Das Prozess-

risiko bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses bleibt auch mit der Einführung der Formularpflicht gross.

3. Die vom Mietgericht Zürich als grösstes Gericht für Mietsachen im Kanton zusammengestellten Zahlen der bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig gemachten Verfahren zeigen, dass in Zeiten, in denen die Verwendung des Formulars vorgeschrieben war, zwar tendenziell mehr Verfahren zu behandeln waren, jedoch insgesamt die Anzahl der Verfahren bescheiden blieb. So wurden von 1998 bis 2008 insgesamt 67 Verfahren anhängig gemacht. In Jahren ohne Formularpflicht kam es zu folgender Anzahl Verfahren: 1998: 10, 1999: 1, 2005: 3, 2006: 8, 2007: 2, 2008: 2. In den Jahren mit Formularpflicht, d. h. 2000 bis 2004, wurden 5, 11, 9, 7 bzw. 9 Verfahren eingeleitet. Aus der Sicht der Kantag Liegenschaften AG kann festgehalten werden, dass es in Zeiten der Formularpflicht nicht mehr Anfechtungen des Anfangsmietzinses gab als nach der Abschaffung.

4. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die eidgenössischen Räte über eine Vorlage des Bundesrates zur Änderung des Mietrechts zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen beraten (BB1 2009, S. 347 ff). Bei dieser Revision geht es in erster Linie darum, die Mietzinse von den Hypothekarzinssätzen zu entkoppeln. Neu sollen die Mietzinse der Teuerungsentwicklung folgen. Nur noch der Anfangsmietzins kann auf Missbräuchlichkeit überprüft werden. Gemäss dieser Vorlage soll u. a. auch Art. 270 Abs. 2 OR wie folgt geändert werden (BB1 2009, S. 399): «Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder Teile davon vorschreiben, dass der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages die Höhe des Mietzinses begründen muss. Der Vermieter muss ein von der zuständigen Verwaltungseinheit des Bundes genehmigtes Formular verwenden.» Während der Nationalrat am 25. Mai 2009 auf die Vorlage nicht eingetreten war, trat die Rechtskommission des Ständerates im November 2009 auf die Mietrechtsrevision ein. Im Januar 2010 soll die Rechtskommission des Ständerates die Detailberatung aufnehmen. Es ist heute noch nicht abschbar, ob diese eidgenössische Vorlage zum Gesetz wird und wann eine Gesetzesänderung in Kraft treten wird. Sollte die Mietrechtsrevision, wie vom Bundesrat beantragt, erfolgen, wäre die mit der Initiative vorgeschlagene Bestimmung jedenfalls an das übergeordnete Recht anzupassen.

#### **D. Stellungnahme**

Gemäss Art. 256 a Abs. 2 OR können Mieterinnen und Mieter verlangen, dass ihnen die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen



Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Sie können sodann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit der Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten (Art. 270 Abs. 1 OR). Freilich schafft das Formular für Neumieterrinnen und Neumietter Transparenz, indem ihnen unaufgefordert die Höhe der Vormiete mitgeteilt und auf die Möglichkeit der Anfechtung des Anfangsmietzins hingewiesen wird. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass Mieterinnen und Mieter durch Mieterverbände, Publikationen und Medien heute im Allgemeinen gut über ihre Rechte informiert sind. Die Mieterinnen und Mieter erhalten sodann durch die Verwendung des amtlichen Formulars lediglich Anhaltspunkte dafür, welche Chancen sie bei einer Anfechtung haben. Die Prozesschancen sind jedoch – wie oben dargelegt – auch bei der Verwendung des Formulars schlecht abzuschätzen, was wohl der Hauptgrund dafür sein dürfte, dass die Anfechtung des Anfangsmietzins im Gerichtsalltag selten ist. Dies wird sich künftig kaum ändern, auch wenn es zu einer Änderung des Mietrechts kommen sollte und der Mietzins nur noch bei Vertragsabschluss auf Missbräuchlichkeit überprüft werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass heute eine Mieterin oder ein Mieter nur deshalb auf die Anfechtung des Anfangsmietzins verzichtet, weil die Missbräuchlichkeit des Mietzinses auch später noch geltend gemacht werden kann. Einzelne Vermieterinnen oder Vermieter, die sich bei der Festsetzung eines Mietzinses nicht an die gesetzlichen Vorgaben halten, werden sich dadurch, dass sie eine Mietzinserrhöhung auf dem Formular begründen müssen, davon abhalten lassen, bei einer Neuvermietung ungerechtfertigte Mietzinserrhöhungen vorzunehmen. Eine eigentliche mietzinsdämpfende Wirkung ist jedoch durch die Formularpflicht nicht zu erwarten.

Es steht fest, dass mit der Einführung der Formularpflicht keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden bzw. dass beim vorhandenen Mietwohnungsangebot die Mietzinsen nicht sinken. Letztlich ist wohl nur ein genügendes Wohnungsangebot, also ein spielender Wohnungsmarkt die beste Voraussetzung für vernünftige und tragbare Wohnungsmieten. Eine Überreglementierung im Bereiche Mietrecht ist einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt sodann eher abträglich, da potenzielle Immobilieninvestoren dadurch nicht zu entsprechenden Investitionen in günstige Mietwohnungen angeregt werden. Die Formularpflicht schränkt die kundigen Vermieterinnen und Vermieter in der Mietzinsgestaltung zwar nicht ein. Sie löst jedoch eine beträchtliche Bürokratie aus; der geringe Nutzen und der Aufwand stehen in keinem vernünftigen Verhältnis.

**E. Antrag**

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Behördeninitiative des Gemeinderates der Stadt Zürich betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mietwechsel (Ergänzung von § 229 b EG zum ZGB) abzulehnen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Aeppli

Der Staatsschreiber:

Husi