

An die  
Geschäftsleitung des  
Kantonsrates  
8090 Zürich

**Behördeninitiative**

betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mietwechsel  
(Ergänzung von § 229 b EG zum ZGB)

Antrag:

Der Gemeinderat beschliesst zuhanden des Kantonsrates folgende Behörden-Initiative:  
"Wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter bei Mietwechsel (Einführung der Formularpflicht)":

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 Formulare 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. I 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:

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

Zürich, 28. Januar 2009

Im Namen des Gemeinderates

Die Präsidentin:  
Fiammetta Jahreiss-Montagnani

Die Sekretärin:  
Christian Aeschbach