

Antrag der Kommission für Staat und Gemeinden*
vom 30. November 2001

KR-Nr. 93a/2000

**Beschluss des Kantonsrates
über die Parlamentarische Initiative Hans Egloff,
Aesch b. Birmensdorf, Dr. Jean-Jacques Bertschi,
Wettswil a. A., und Lucius Dürr, Zürich,
vom 6. März 2000 betreffend Verzicht auf büro-
kratischen Leerlauf im Mietwesen durch Abschaffung
der Formularpflicht**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Bericht der Kommission vom 30. November 2001,

beschliesst:

I. Das Einführungsgesetz des Kantons Zürich zum ZGB vom 2. April 1911 wird wie folgt geändert:

§ 229 b wird gestrichen.

Minderheitsantrag von Ueli Annen, Anna Maria Riedi, Hansruedi Schmid und Erika Ziltener (in Vertretung von Sebastian Brändli):

Die Parlamentarische Initiative KR-Nr. 93/2000 Hans Egloff, Aesch b. Birmensdorf, Dr. Jean-Jacques Bertschi, Wettswil a. A., und Lucius Dürr, Zürich, wird abgelehnt.

* Die Kommission für Staat und Gemeinden besteht aus folgenden Mitgliedern: Thomas Isler, Rüschlikon (Präsident); Dr. Ueli Annen, Illnau-Effretikon; Rita Bernoulli, Dübendorf; Dr. Sebastian Brändli, Zürich; Pierre-André Duc, Zumikon; Peider Filli, Zürich; Ruedi Hatt, Richterswil; Felix Hess, Mönchaltorf; Erich Hollenstein, Zürich; Werner Honegger, Bubikon; Ernst Meyer, Andelfingen; Dr. Anna Maria Riedi, Zürich; Georg Schellenberg, Zell; Hansruedi Schmid, Richterswil; Stephan Schwitter, Horgen; Sekretärin: Jacqueline Wegmann.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

Zürich, 30. November 2001

Im Namen der Kommission
für Staat und Gemeinden

Der Präsident:
Thomas Isler

Die Sekretärin:
Jacqueline Wegmann

Erläuternder Bericht

1. Einleitung

Am 6. März 2000 reichten Hans Egloff, Dr. Jean-Jacques Bertschi und Lucius Dürri eine Parlamentarische Initiative mit folgendem Wortlaut ein:

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

§ 229 b EG zum ZGB wird gestrichen.

Am 8. Januar 2001 unterstützte der Kantonsrat diese Parlamentarische Initiative mit 93 Stimmen vorläufig.

**2. Bericht der Kommission für Staat und Gemeinden
an den Regierungsrat**

Die Parlamentarische Initiative Egloff bezweckt die Streichung einer Kann-Vorschrift im EG zum ZGB und damit die Abschaffung der so genannten Formularpflicht.

Eine Mehrheit der Kommission teilt die Ansicht der Initianten, wonach das Ausfüllen des Formulars dem Vermieter lediglich zusätzlichen Aufwand verursacht, aber nichts zur Linderung oder Behebung des Wohnungsmangels beiträgt. Mit der Abschaffung der Formularpflicht werden den Mietern keine Rechte entzogen, denn der Mietvertrag ist trotzdem gültig. Missbräuchliche Mietzinse können und müssen weiterhin von den Mietern angefochten werden. Die Angaben über den früheren Mietzins im Mietvertrag genügen in diesem Sinne.

Die Definition des Begriffs «Wohnungsmangel», die Festsetzung des entsprechenden Indikators und dessen Erhebung werden von den Befürwortern dieser Parlamentarischen Initiative Egloff als fragwürdig angesehen. Die Gemeindevertreter bemängeln überdies, dass klare Erhebungsleitlinien fehlen und sie für diese Aufgabe zuhanden des Kantons nicht entschädigt werden. Für die Gegner ist die Festsetzung eines Grenzwertes für Wohnungsmangel im Grunde ein willkürlicher Akt. Dieser Indikator sollte eigentlich in Bezug auf die verschiedenen Marktsegmente differenziert werden. Unter diesem Gesichtspunkt erscheinen ihnen die von den Initianten vorgebrachten Erhebungsmängel, sofern sie tatsächlich bestehen, eher zweitrangig, auch wenn diesbezüglich Verbesserungen grundsätzlich wünschbar sind.

Für eine Minderheit der Kommission stellen die detaillierten Angaben zum Anfangsmietzins bei Abschluss eines Mietvertrages einen absolut zumutbaren administrativen Aufwand für die Vermieter dar, die den Mietern die Informationsbeschaffung erleichtern und als Hemmschwelle gegen missbräuchliche Mietzinse wirken, was sich auch in der sehr geringen Zahl entsprechender Schlichtungsfälle niederschlägt.

3. Stellungnahme des Regierungsrates

Mit der Parlamentarischen Initiative wird die Streichung von § 229 b EG ZGB verlangt. Präzisierend möchten wir vorab festhalten, dass es sich hierbei entgegen der im Schreiben vom 23. April 2001 vertretenen Ansicht nicht um eine «Kann-Vorschrift», sondern um eine Pflicht der Vermieterschaft handelt, deren Verletzung gemäss Art. 269 d OR die Nichtigkeit der vorgenommenen Mietzinserhöhung zur Folge hat. Fakultativ ist hingegen für die Kantone gemäss Art. 270 Abs. 2 OR die Einführung einer solchen Formularpflicht.

Zweifellos sprechen einleuchtende Gründe sowohl für die Abschaffung als auch für die Beibehaltung der Formularpflicht. Wir sind aus folgenden Überlegungen der Ansicht, dass die Gründe für eine Abschaffung überwiegen:

1. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mieterschaft im Allgemeinen über die Bestimmungen des Mietrechts zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen im Bild ist, weil in den letzten Jahren verhältnismässig häufig Mietzinserhöhungen mit dem amtlich bewilligten Formular, das die vollständigen OR-Vorschriften enthält, mitgeteilt werden mussten. Im Weiteren kann in Betracht gezogen werden, dass über Mieterverbände, Publikationen und Presse die Möglichkeit der

Anfechtung von Anfangsmietzinsen gemäss Art. 270 OR bekannt gemacht wird.

2. 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 (Formular nicht obligatorisch: 1998 10 Verfahren, 1999 1 Verfahren; Formular obligatorisch: 1996 21 Verfahren, 2000 hochgerechnet ungefähr 22 Verfahren).

3. Es ist nicht zu bestreiten, dass die verschiedenen Erhebungsmethoden zur Erfassung der Leerwohnungsbestände zu unbefriedigenden Ergebnissen führen. Einige Schwächen dieser Zählung können in den nächsten Jahren mit einer Vereinheitlichung der Quellen zwar beseitigt werden, eine Schwachstelle bleibt jedoch die fehlende Differenzierung in Bezug auf Miet- oder Eigentumsobjekte.

Aus diesen Gründen erklären wir uns mit der Zielsetzung der Parlamentarischen Initiative einverstanden.

4. Antrag der Kommission

Gestützt auf die Aussagen der Initianten und die Stellungnahme der Regierung beantragt die Mehrheit der Kommission dem Kantonsrat, dieser Parlamentarischen Initiative zuzustimmen und die Formularpflicht gemäss § 229 b EG zum ZGB zu streichen. Eine Minderheit stimmt aus den genannten Gründen dieser Parlamentarischen Initiative nicht zu und stellt einen entsprechenden Ablehnungsantrag.