

Protokollauszug vom 21. Januar 2009

3967. 2008/574

Beschlussantrag von Niklaus Scherr (AL) vom 17.12.2008: Behördeninitiative des Gemeinderates von Zürich betreffend Einführung der Formularpflicht bei Mietwechsel (Ergänzung von § 229 b EG zum ZGB)

Niklaus Scherr (AL) begründet den Beschlussantrag (vergleiche Protokoll-Nr. 3863/2008).

Daniel Meier (CVP) stellt den Ablehnungsantrag.

Niklaus Scherr (AL) stellt den Antrag auf Namensaufruf.

Der Rat stimmt dem Antrag auf Namensaufruf mit 109 Stimmen zu, womit das Quorum (=30 Stimmen gemäss Art. 41 Abs. 1 GeschO GR) erreicht ist.

Namensaufruf:

Name	Vorname	Partei	Stimme
Abele	Martin	Grüne	JA
Ackermann	Ruth	CVP	NEIN
Aeschbach	Christian	FDP	NEIN
Amacker	Bruno	SVP	NEIN
Ammann	Andreas	SP	JA
Anderegg	Peter	EVP	--
Angst	Walter	AL	JA
Anhorn	Ruth	SVP	NEIN
Apafi	Lukas	FDP	NEIN
Aubert	Marianne	SP	JA
Bachmann	Hans	FDP	NEIN
Badran	Jacqueline	SP	JA
Bartholdi	Roger	SVP	NEIN
Bärtschi	Erika	FDP	NEIN
Barzotto	Myriam	SP	JA
Baumer	Michael	FDP	NEIN
Bergmaier	Guido	SVP	NEIN
Bernet	Arthur	SVP	NEIN

2 / 5

Bischof	Jris	SP	--
Blöchliger	Patrick	SD	JA
Bloch	Monika	CSP	JA
Brasser	Ueli	SD	--
Bürlimann	Martin	SVP	NEIN
Butz	Marlène	SP	JA
Camin	Marco V.	FDP	NEIN
Cerliani	Pierino	Grüne	JA
Cheridito	Ilde	parteilos	JA
Danner	Ernst	EVP	--
Di Concilio	Salvatore	SP	JA
Dubs	Marianne	SP	JA
Egger	Urs	FDP	NEIN
Elmer	Annamarie	SP	JA
Erfigen	Monika	SVP	--
Feuillet	Dominique	SP	JA
Filli	Peider	AZ	JA
Frei	Dorothea	SP	JA
Garzotto	Bruno	SVP	NEIN
Garzotto	Marina	SVP	NEIN
Glättli	Balthasar	Grüne	JA
Graf	Davy	SP	JA
Graf	Franziska	SP	--
Gut	Susi	PFZ	NEIN
Hauri	Theo	SVP	NEIN
Heinrich	Uschi	SP	JA
Hensch	Theresa G.	FDP	NEIN
Hohl	Marc	FDP	NEIN
Hug	Christina	Grüne	JA
Hüssy	Kurt	SVP	NEIN
im Oberdorf	Bernhard	SVP	NEIN
Jacobi	Heinz	SP	JA
Jäger	Alexander	FDP	NEIN
Jagmetti	Luca	FDP	--
Jahreiss	Fiammetta	SP	JA
Jüsi	Bernhard	SP	JA
Käppeli	Hans Jörg	SP	JA
Katumba	Andrew	SP	JA
Kisker	Gabriele	Grüne	JA
Knauss	Markus	Grüne	JA
Kuhn	Rolf	SP	JA

3 / 5

Küng	Peter	SP	JA
Kunz	Hanspeter	EVP	JA
Leiser	Albert	FDP	NEIN
Leupi	Daniel	Grüne	JA
Liebi	Roger	SVP	--
Mächler	Martin	EVP	JA
Makwana	Elisabeth	SP	JA
Manser	Joe A.	SP	JA
Mariani	Mario	CVP	NEIN
Marthaler	Thomas	SP	JA
Marti	Min Li	SP	JA
Mauch	Corine	SP	JA
Meier-Bohrer	Karin	Grüne	JA
Meier	Daniel	CVP	NEIN
Meuli	Myrtha	SP	JA
Nagel	Ueli	Grüne	JA
Nielsen	Claudia	SP	JA
Nikles	Hans	SVP	NEIN
Odermatt	André	SP	JA
Papageorgiou	Kyriakos	SP	JA
Piller	Bernhard	Grüne	--
Ponti	Esther	CVP	NEIN
Probst	Matthias	Grüne	JA
Rabelbauer	Claudia	EVP	JA
Rabelbauer	Richard	EVP	JA
Recher	A.	AL	JA
Rechsteiner	Urs	CVP	NEIN
Reimann	Beatrice	SP	JA
Richli	Mark	SP	JA
Rosenheim	Monjek	FDP	NEIN
Rykart	Karin	Grüne	JA
Savarioud	Marcel	SP	JA
Scherr	Niklaus	AL	JA
Schlatter	Hedy	SVP	NEIN
Schmid	Michael	FDP	NEIN
Schmid	Urs	FDP	NEIN
Schönbächler	Robert	CVP	--
Schwendener	Thomas	SVP	NEIN
Schwyn	Markus	PFZ	NEIN
Seidler	Christine	SP	JA
Sidler	Bruno	SVP	NEIN

4 / 5

Simon	Claudia	FDP	NEIN
Spieler	Marianne	SP	JA
Stähli	Peter	SP	JA
Steger	Heinz F.	FDP	NEIN
Stokar	Christine	SP	JA
Straub	Esther	SP	JA
Strub	Jean-Daniel	SP	JA
Stucker	Rolf	SVP	NEIN
Tognella	Roger	FDP	NEIN
Tozzi	Lucia	SP	JA
Traber	Christian	CVP	NEIN
Tuena	Mauro	SVP	NEIN
Uttinger	Ursula	FDP	NEIN
Virchaux	Jean-Claude	CVP	NEIN
von Matt	Hans Urs	SP	JA
Weber	Alexander	SVP	NEIN
Weiss	Urs	SVP	NEIN
Wenger	Christian	SD	--
Wepf	Mirella	SP	JA
Widler	Josef	CVP	NEIN
Wohler	Bruno	SVP	NEIN
Wüthrich	Katrin	SP	JA
Wyler	Rebekka	SP	JA
Wyss	Thomas	Grüne	--
Z'graggen	Marcel	CVP	ENTHALTEN

Der Rat stimmt dem Beschlussantrag mit 64 gegen 48 Stimmen zu.

Damit ist beschlossen:

2009/25

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

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 ver-

5 / 5

pflichtet, 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 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.

Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates, 8090 Zürich und an den Stadtrat.

Im Namen des Gemeinderates

Präsidentin Fiammetta Jahreiss-Montagnani

Sekretär Christian Aeschbach