

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 24. Oktober 2018

884.

Schriftliche Anfrage von Walter Anken und Rolf Müller betreffend Anfechtung der Kündigungen von Mietverträgen von Fürsorgebezüglerinnen und -bezügern, Hintergründe zur Praxis des mandatierten Anwalts und zur Einreichung der Klagen ohne Einverständnis der Mieterinnen und Mieter

Am 20. Juni 2018 reichten Gemeinderäte Walter Anken und Rolf Müller (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2018/243, ein:

In der Weltwoche Nr. 13.18 konnte man unter dem Titel «Sonderbare Methoden des Sozialamtes» lesen, dass die Stadt Zürich einen Anwalt (Nideröst) anheuerte, um die Kündigungen der Mietverträge von Fürsorgebezügern anzufechten. Auslöser der ganzen Angelegenheit waren die Kündigungen der Mietverträge in zwei Liegenschaften vom Immobilienunternehmer Sherry Weidmann. Anwalt Nideröst hat bei der Schlichtungsstelle gegen Weidmann geklagt. Diese hat dem Immobilienunternehmer rund 80 fast identische Briefe zukommen lassen. Die Klage lautete nicht nur auf die Rücknahme der ausgesprochenen Kündigungen, sondern auch auf Reduktion des Anfangsmietzinses. Die meisten Mieterinnen und Mieter wussten nicht, dass ein Anwalt in ihrem Namen bei der Schlichtungsstelle klagte. Anwalt Nideröst verwendete für seine Klage auch Namen von ehemaligen Mieterinnen und Mietern, deren Mietverträge nicht mehr gültig waren. Ebenfalls klagte der Anwalt mit dem Namen einer Mieterin, die zu der Zeit im Koma lag und kurze Zeit später verstarb. Anzumerken ist, dass die Kündigungen des Vermieters Weidmann und der bisher verlangte Mietzins völlig korrekt waren und somit keine Gründe vorlagen, hier an die Schlichtungsstelle zu gelangen.

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es üblich, dass die Stadt Zürich klagt, obwohl – wie in dem Fall hier – von Anfang an klar war, dass die Klage keinen Erfolg haben wird? Wenn ja, was für Ziele verfolgt sie damit?
2. Findet es der Stadtrat korrekt, dass ihr Anwalt im Namen von Mieterinnen und Mietern klagte, ohne dass diese vorgängig informiert, deren Einverständnis abgeholt oder eine Vollmacht eingeholt wurde?
3. Findet es der Stadtrat korrekt, dass ihr Anwalt mit den Namen von ehemaligen Mieterinnen und Mietern klagt, im Wissen, dass deren Mietverträge nicht mehr gültig sind?
4. Findet es der Stadtrat richtig, dass ihr Anwalt mit dem Namen einer Mieterin klagte, die zu der Zeit im Koma lag und somit ihr Einverständnis zur Klage sicher nicht geben konnte?
5. Hat der Stadtrat Verständnis, dass viele der betroffenen Mieterinnen und Mieter äusserst erbost über den Vorfall sind? Wenn ja, ist eine Entschuldigung angedacht?
6. Warum engagiert die Stadt einen Anwalt, der solch dubiosen Methoden anwendet?
7. Ist dieser Anwalt weiterhin für die Stadt tätig? Wenn ja, warum?
8. Wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten für den Anwalt und die Arbeiten auf den Dienststellen für diese versuchte Kündigungs- und Mietzinsanfechtung?
9. Ist sich der Stadtrat bewusst, dass auch dem Vermieter Weidmann durch diese sinnlose Klage Kosten entstanden sind? Wenn ja, ist hier eine finanzielle Entschädigung vorgesehen?
10. Beauftragte der Stadtrat Anwalt Nideröst das Verfahren vor der Schlichtungsstelle zurückzuziehen, nachdem sich dort Mieterinnen und Mieter beklagten? Wenn ja, warum? Wenn nein, wer hat dann den Auftrag zurückgezogen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Es gibt in der Stadt Zürich einige Liegenschaftsbesitzer, die ihre Wohnungen mehrheitlich an Personen vermieten, die bei der Wohnungssuche speziell benachteiligt sind und entsprechend grössere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Hierzu zählen u. a. Sozialhilfebeziehende, Flüchtlinge und Menschen mit tiefem Einkommen.

Solange die betreffenden Mietobjekte in einem vertretbaren Zustand sind und sich die Mietzinse im Falle von Sozialhilfebeziehenden im Rahmen der Mietzinsrichtlinien bewegen, ist ein solches Vorgehen aus Sicht des Stadtrats nicht zu beanstanden. Wenn allerdings in den Liegenschaften bauliche und/oder hygienische Mängel herrschen, zugleich Mieten verlangt werden, die die Mietzinsrichtlinien der Sozialbehörde maximal ausschöpfen und es zudem rund

um die Liegenschaften zu häufigen Beschwerden aus der Nachbarschaft und zu Polizeieinsätzen kommt, besteht aus Sicht des Stadtrats Handlungsbedarf. Die betreffenden Objekte werden als «Problemliegenschaften» bezeichnet.

Das Sozialdepartement hat in den letzten Jahren einen Prozess erarbeitet, wie problematische Liegenschaften systematisch erfasst werden, wie die Zusammenarbeit mit Eigentümerinnen und Eigentümern gesucht werden kann und wie – falls andere Massnahmen und kooperatives Vorgehen versagen – mietrechtliche Schritte eingeleitet werden können. Der Stadtrat verweist dazu auch auf seine Interpellationsantwort vom 27. September 2017 betreffend Mieterinnen und Mietern in den sogenannten «Gammelhäusern» (GR Nr. 2017/88).

Im Zusammenhang mit sogenannten «Problemliegenschaften» zeigt sich, dass ein mietrechtliches Vorgehen der Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements gegen die Vermieterin oder den Vermieter ein zielführender Weg ist, der sich auch bereits in der Vergangenheit bewährt hat. Über diesen Weg können beispielsweise überteuerte Mietzinse, Mietobjekte, die nicht den im Mietvertrag festgelegten Tatsachen entsprechen (beispielsweise falsche Anzahl Zimmer, kein eigenes Bad/Küche), defekte Mietobjekte usw. eingeklagt und allenfalls Mietzinsrückerstattungen geltend gemacht werden.

Da die Stadt nicht selbst Mietpartei ist, kann sie nicht mietrechtlich gegen Vermieterinnen oder Vermieter vorgehen. Sie kann aber die Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements dazu ermutigen und sie dabei unterstützen. In diesen Fällen übernimmt die Stadt die Kosten für eine Rechtsvertretung. Allfällige Rückzahlungen von überteuerten Mietzinsen fallen ebenfalls an die Stadt zurück.

Im Weiteren weist der Stadtrat darauf hin, dass es sich im vorliegenden Fall um den gleichen Eigentümer und den gleichen Verwalter der Liegenschaften handelt wie bereits bei den sogenannten «Gammelhäusern», zu denen der Stadtrat in oben genannter Interpellationsantwort im Jahr 2017 Stellung genommen hat.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Ist es üblich, dass die Stadt Zürich klagt, obwohl – wie in dem Fall hier – von Anfang an klar war, dass die Klage keinen Erfolg haben wird? Wenn ja, was für Ziele verfolgt sie damit?»):

Mitte Januar 2018 wurde durch den Vermieter, sämtlichen Mieterinnen und Mietern zweier Liegenschaften in der Stadt Zürich gekündigt. In den meisten Fällen betrug die Kündigungsfrist einen Monat. Unter den betroffenen 78 Personen befanden sich 47 Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste (SOD), des Amts für Zusatzleistungen (AZL) und der Asylorganisation Zürich (AOZ). Diese Menschen bekunden auf dem freien Wohnungsmarkt erfahrungsgemäss auch ohne Zeitdruck Mühe, eine angemessene Wohnung zu finden. Die Stadt hätte für einen Grossteil der Betroffenen mit ihren eigenen (betreuten) Wohnangeboten einspringen müssen. Es ist sowohl im Interesse der Mieterinnen und Mieter wie auch im Interesse der Stadt, diese Situation zu vermeiden.

Die Stadt Zürich hat einen Rechtsanwalt beauftragt, die Kündigungen der Klientinnen und Klienten der SOD, des AZL sowie der AOZ rechtzeitig und vorsorglich bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Aufgrund der nur 30-tägigen Anfechtungsfrist (Verwirkungsfrist) und um die Rechte der Mieterinnen und Mieter zu wahren, musste die Stadt darauf verzichten, das Einverständnis der Mietparteien vorgängig einzuholen. Nach Einreichung der Anfechtungen wurden die Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements über das Vorgehen der Stadt informiert. Sie erhielten die Möglichkeit, auf die Anfechtung zu verzichten.

Der mietrechtliche Erfolg einer Anfechtung lässt sich im Einzelfall erst nach Abschluss des Verfahrens beurteilen. Bisher ist das gewählte Verfahren insofern erfolgreich, als dass die gleichzeitige Wohnungslosigkeit der betreffenden Klientinnen und Klienten des Sozialdepartements verhindert werden konnte.

Zu Frage 2 («Findet es der Stadtrat korrekt, dass ihr Anwalt im Namen von Mieterinnen und Mietern klagte, ohne dass diese vorgängig informiert, deren Einverständnis abgeholt oder eine Vollmacht eingeholt wurde?»):

Siehe Antwort zu Frage 1.

Zu Frage 3 («Findet es der Stadtrat korrekt, dass ihr Anwalt mit den Namen von ehemaligen Mieterinnen und Mietern klagt, im Wissen, dass deren Mietverträge nicht mehr gültig sind?»):

Die Kündigungsanfechtungen erfolgten aufgrund der kurzen Frist auf dem letzten Informationsstand des Sozialdepartements. Zwischenzeitliche Wohnungswechsel oder Veränderungen der Lebensumstände der Mieterinnen und Mieter konnten dabei nicht berücksichtigt werden.

Zu Frage 4 («Findet es der Stadtrat richtig, dass ihr Anwalt mit dem Namen einer Mieterin klagte, die zu der Zeit im Koma lag und somit ihr Einverständnis zu der Klage sicher nicht geben konnte?»):

Siehe Antwort zu Frage 3.

Zu Frage 5 («Hat der Stadtrat Verständnis, dass viele der betroffenen Mieterinnen und Mieter äusserst erbost über den Vorfall sind? Wenn ja, ist eine Entschuldigung angedacht?»):

Das Vorgehen war ein der kurzen Kündigungsfrist geschuldeter Ausnahmefall. Da den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit geboten wurde, ihr Schlichtungsbegehren zurückzuziehen, geschah es nicht zu ihrem Schaden.

Zu Frage 6 («Warum engagiert die Stadt einen Anwalt, der solch dubiosen Methoden anwendet?»):

Siehe Antwort zu Frage 5.

Zu Frage 7 («Ist dieser Anwalt weiterhin für die Stadt tätig? Wenn ja, warum?»):

Da der Anwalt im Auftrag der Stadt und im Interesse der Mietenden gehandelt hat, spricht aus Sicht des Stadtrats nichts gegen die weitere Zusammenarbeit.

Zu Frage 8 («Wie hoch schätzt der Stadtrat die Kosten für den Anwalt und die Arbeiten auf den Dienststellen für diese versuchte Kündigungs- und Mietzinsanfechtung?»):

Die mietrechtlichen Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Daher können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen zu den Kosten gemacht werden. Zu beachten ist auch, dass allfällige Rückzahlungen des Vermieters in Folge von mietrechtlichen Verfahren wiederum an das Sozialdepartement der Stadt Zürich zurückfliessen.

Zu Frage 9 («Ist sich der Stadtrat bewusst, dass auch dem Vermieter Weidmann durch diese sinnlose Klage Kosten entstanden sind? Wenn ja, ist hier eine finanzielle Entschädigung vorgesehen?»):

Vergleiche Ausführungen zu Frage 8: Die mietrechtlichen Verfahren sind noch nicht abgeschlossen.

Zu Frage 10 («Beauftragte der Stadtrat Anwalt Niederöst das Verfahren vor der Schlichtungsstelle zurückzuziehen, nachdem sich dort Mieterinnen und Mieter beklagten? Wenn ja, warum? Wenn nein, wer hat dann den Antrag zurückgezogen?»):

Vergleiche Antwort zu Frage 1.

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti