

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. September 2013

1004. Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages

A. Die Stimmberechtigten haben in der Volksabstimmung vom 25. November 2012 die kantonale Volksinitiative «Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)» rechtskräftig angenommen (ABl 2012-12-28). Mit der Volksinitiative wurde das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB; LS 230) durch einen § 229 b ergänzt. Der Regierungsrat setzte diese Änderung des EG ZGB auf den 1. November 2013 in Kraft (ABl 2013-05-13).

B. § 229 b EG ZGB verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR (SR 220) vorgesehene Formular zu verwenden, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5% beträgt. Gemäss § 229 b Abs. 2 EG ZGB ermittelt das kantonale Statistische Amt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Beträgt der Leerwohnungsbestand 1,5% oder weniger, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres. Die Einführung der Formularpflicht kann demnach frühestens auf den 1. November 2013 erfolgen.

C. Der Leerwohnungsbestand betrug im Kanton Zürich am 1. Juni 2013 0,60%. Er liegt damit unter 1,5%. Die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für Wohnräume ist daher im ganzen Kanton obligatorisch zu erklären. Die Formularpflicht gilt ab 1. November 2013. Zu präzisieren ist, dass die Pflicht zur Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für Wohnräume ab 1. November 2013 besteht. Bei Mietverträgen, die vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, besteht keine Formularpflicht, auch wenn die Übernahme des Mietobjektes am 1. November 2013 oder später erfolgt.

D. Gegen diesen Beschluss kann Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage und kann bei besonderer Dringlichkeit bis auf fünf Tage abgekürzt werden (§ 53 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG LS 175.1). Die definitive Leerwohnungsquote per 1. Juni 2013 liegt erst seit Kurzem vor. Der Beschluss kann erst danach ergehen. Zudem hat eine Änderung der Formularpflicht jeweils auf den 1. November zu

erfolgen. Damit der Beschluss vor dem 1. November 2013 überhaupt publiziert und rechtskräftig werden kann, rechtfertigt es sich, die Beschwerdefrist auf zehn Tage abzukürzen (§ 53 in Verbindung mit § 22 Abs. 3 VRG). Zudem ist der Einreichung einer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen (§ 25 Abs. 3 VRG).

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen im Kanton Zürich sind verpflichtet, beim Abschluss eines neuen Mietvertrages das Formular gemäss Art. 270 Abs. 2 OR zu verwenden.

II. Dieser Beschluss tritt am 1. November 2013 in Kraft.

III. Gegen diesen Beschluss kann innert zehn Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Dem Lauf der Beschwerdefrist und der Einreichung einer Beschwerde wird die aufschiebende Wirkung entzogen.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt und von Dispositiv I und II in der Gesetzessammlung.

V. Mitteilung an die Direktion der Justiz und des Innern und die Staatskanzlei.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi