

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. September 2014

### **990. Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen); Vernehmlassung**

Gemäss dem geltenden Art. 270 Abs. 2 des Obligationenrechts (OR, SR 220) können die Kantone vorsehen, dass im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in ihrem Gebiet oder in einem Teil davon der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen ist. Die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich haben von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Mittelpunkt der unterbreiteten Gesetzgebungsvorlage ist die geografische Ausweitung der Formularpflicht. Demnach sollen künftig unabhängig vom Bestehen eines Wohnungsmangels bei einem Mieterwechsel in der ganzen Schweiz der bisherige Mietzins mittels Formular bekannt gegeben und allfällige Mietzinserhöhungen begründet werden. Diese Informationspflicht soll der Transparenz des Mietwohnungsmarktes dienen und preisdämpfende Wirkung entfalten.

Um dem Anspruch auf Ausgewogenheit Rechnung zu tragen, umfasst die Vorlage weitere Mietrechtsanpassungen. So soll die Zuständigkeit für das Formularwesen auf den Bund übertragen werden, sodass die Vermietenden einheitliche Formulare verwenden können und private Formulare nicht mehr in jedem Kanton genehmigen lassen müssen, wenn sie in mehreren Kantonen über Mietobjekte verfügen. Zudem sollen als Unterschrift bei Anpassungen des Mietzinses oder von Akontobeträgen für Nebenkosten auch eine mechanische Nachbildung (Faksimile-Unterschrift) zulässig sein und für die Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, die schriftliche Form genügen. Diese Anpassungen wirken sich eher zugunsten der Vermieterseite aus.

Der Mieterseite dient ferner eine Bestimmung, wonach Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können, wenn sie nicht bereits vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern

beschliesst der Regierungsrat:

I. Schreiben an das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (Zustelladresse: Bundesamt für Wohnungswesen, Bereich Recht, Storchengasse 6, 2540 Grenchen und per E-Mail an [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)):

Mit Schreiben vom 28. Mai 2014 haben Sie uns einen Entwurf für eine Änderung des Mietrechts im Obligationenrecht zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

### **I. Grundsätzliches**

Wir unterstützen im Grundsatz die mit der Vorlage vorgeschlagenen Änderungen im Mietrecht. Sie bringen einerseits mehr Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt. Dies wirkt sich zugunsten der Mietenden aus, ohne dass die Rechte der Vermietenden eingeschränkt werden. Andererseits sind sie aufgrund von administrativen Entlastungen für die Vermieterseite von Vorteil.

### **II. Zur Vorlage im Einzelnen**

#### ***1. Ausweitung der Formularpflicht auf die ganze Schweiz (Art. 270 Abs. 2 OR)***

Gemäss Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone vorsehen, dass im Falle von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in ihrem Gebiet oder in einem Teil davon der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen ist. Der Kanton Zürich hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht: § 229 b Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB, LS 230) verpflichtet Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5% beträgt. Dies ist der Fall, weshalb die Formularpflicht seit 1. November 2013 im ganzen Kanton gilt (Beschluss des Regierungsrates über die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages, LS 235.41). Eine Verankerung der Formularpflicht auf Bundesebene würde zwar für den Kanton Zürich gegenüber der heutigen Situation nur dann eine Veränderung mit sich bringen, wenn sich der Leerwohnungsbestand wider Erwarten derart erhöhen würde, dass kein Wohnungsmangel mehr bestehen würde.

Gleichwohl lehnen wir die allgemeine Ausweitung der Formularpflicht unabhängig vom lokalen Wohnungsmarkt auf das Gebiet der ganzen Schweiz ab. Angesichts der grossen regionalen Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt soll die Formularpflicht nur dann gelten, wenn in einem Kanton tatsächlich Wohnungsmangel vorliegt und damit ein Schutzbedürfnis der Mietenden besteht.

Zu begrüssen ist, dass das Formular – anders als gemäss heutiger Praxis – vor Abschluss des Mietvertrags abgegeben werden muss. Dies verhilft dazu, dass die Informationspflicht ihre preisdämpfende Wirkung präventiv und ohne Anfechtungsverfahren entfalten kann.

Die Formularpflicht schränkt die Rechte der Vermieterinnen und Vermieter in der Mietzinsgestaltung nicht zusätzlich ein. Der administrative Aufwand ist vernachlässigbar, zumal für den Abschluss des Mietvertrages gemeinhin auch ein Mustermietvertrag verwendet wird.

Entgegen den Erläuterungen (Ziff. 3.3) soll die Formularpflicht auch nach umfassenden Sanierungen gelten. Sanierungen werden gerade im Kanton Zürich häufig als Kündigungsgrund angegeben. Hier ist das Formular wichtig, um die Verteuerung des Mietobjekts transparent zu machen und missbräuchliche Kündigungen zwecks Mietzinsoptimierungen zu erschweren.

Fazit und Antrag: Wir lehnen die allgemeine Ausweitung der Formularpflicht betreffend Anfangsmietzins auf die ganze Schweiz ab, soweit sie unabhängig von der regionalen Situation auf dem Wohnungsmarkt gelten soll. Die Formularpflicht soll somit nur in Gebieten mit Wohnungsmangel bestehen.

## **2. Bundeszuständigkeit im Formularwesen (Art. 266l Abs. 2, 269d Abs. 1, 298 Abs. 2 OR)**

Die Einführung einheitlicher Formulare für die ganze Schweiz begrüssen wir.

Damit würden insbesondere die aufwendigen Genehmigungsakte in den verschiedenen Kantonen entfallen. Zudem käme es zu einer administrativen Entlastung der Vermieterinnen und Vermieter mit Mietobjekten in verschiedenen Kantonen. Diese Vereinfachung schafft zudem mehr Rechtssicherheit.

Antrag: Die Zuständigkeit für das Formularwesen sollte in jedem Fall auf den Bund übergehen, unabhängig davon, ob die weiteren Revisionspunkte der Vorlage weiterverfolgt werden.

**3. Faksimile-Unterschrift bei Mietzinserhöhung und Anpassung von Akontobeträgen für Nebenkosten (Art. 269d Abs. 5 OR)**

Die Gleichstellung von mechanisch nachgebildeten Unterschriften (sogenannte Faksimile) mit eigenhändigen Unterschriften begrüssen wir. Dies vereinfacht die Arbeit insbesondere von grösseren Liegenschaftsverwaltungen. Allerdings erachten wir die vorgesehene beschränkte Zulassung auf Mietzinsanpassungen und Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten als nicht zweckmässig und der Rechtssicherheit abträglich.

Antrag: Die Faksimile-Unterschrift soll umfassend zulässig sein.

**4. Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Staffel-Mietzinsen mittels einfacher Schriftlichkeit (Art. 269d Abs. 6 OR)**

Der vorgeschlagene Verzicht auf die Verwendung eines amtlichen Formulars bei Mietzinserhöhungen aufgrund einer vereinbarten Staffelform bringt nach unserer Einschätzung weder Vorteile für die Mietenden noch für die Vermietenden mit sich. Insbesondere ist damit keine administrative Entlastung verbunden, da auch weiterhin die Anzeigen per Einschreibebrief zu versenden sind und diese vollautomatisch erstellt werden können. Wir widersetzen uns dieser Änderung jedoch nicht.

**5. Sperrfrist zur Anzeige von Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender oder energetische Verbesserungen innerhalb eines Jahres seit Mietbeginn (Art. 269d Abs. 2 OR)**

Die Sperrfrist in Bezug auf Mietzinsanpassungen, die infolge wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen innerhalb eines Jahres ab Mietbeginn erfolgen, unterstützen wir.

Die Mieterschaft muss damit rechnen können, dass der Mietzins nach dem Einzug in eine Wohnung nicht innert kurzer Zeit deutlich erhöht wird. Haben Vermieterinnen oder Vermieter bei Mietbeginn eine Sanierung bereits angefangen oder angekündigt, so sollen sie diese Erhöhung wie im Gesetzesvorschlag vorgesehen auch innerhalb dieser Frist überwälzen können. Unter diesen Umständen ist nicht zu befürchten, dass diese Sperrfrist erwünschten energetischen Sanierungen und anderen wertvermehrenden Massnahmen entgegenwirkt.

Energetische Verbesserungen sind keine eigene Kategorie, sondern gehören zu den wertvermehrenden Verbesserungen und müssen wie diese den Anlagewert erhöhen, ansonsten sie keinen Mietzinsaufschlag rechtfertigen. Wir schlagen eine klarere Formulierung vor.

Antrag: Art. 269d Abs. 2 OR ist wie folgt zu formulieren: «Mietzinserhöhungen wegen Investitionen in wertvermehrende, namentlich energetische Verbesserungen ...».

II. Mitteilung an die Geschäftsleitung des Kantonsrates, die Mitglieder des Regierungsrates sowie an die Direktion der Justiz und des Innern.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**