

*Urs Bosshard, Präsident MV Zürich*

## **2 x Ja für mehr Mieterschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich begrüsse Sie herzlich zu unserer Medienkonferenz. Es freut mich, dass Sie zu uns in die alte Sihlpost gekommen sind.

Die Sihlpost ist zusammen mit der Europaallee einer der Brennpunkte der Umgestaltung Zürichs. Er ist beispielhaft für den von den steigenden Bodenpreisen angetriebenen Umbau nicht nur des Zentrums, sondern des ganzen Grossraums von Zürich.

Die Neugestaltung Zürichs wirkt sich auf die Lage der Mieterinnen und Mieter verheerend aus, wenn sie ohne rechtliche Regeln abläuft. Es braucht Rahmenbedingungen, welche die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Geschäftsräumen vor den Auswüchsen dieser Entwicklung schützen. Die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen genügen dafür nicht.

Am 25. November stimmen wir darüber ab, ob diese Rahmenbedingungen im Kanton Zürich an die neuen Herausforderungen angepasst werden.

Wenn der Immobilienmarkt ausser Rand und Band gerät, war es schon immer die Aufgabe des MV Zürich, für vernünftige Rahmenbedingungen zu sorgen. Bereits 1978 haben wir mit einer Volksinitiative den Anstoss für die Einrichtung der Mietgerichte in ihrer heutigen Form gegeben. Sie haben sich seither bewährt und sind bei den Sozialpartnern, bei Vermietern und Mietern, als Fachgericht anerkannt.

Mieterinnen und Mietern wollen ein gutes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Das gilt auch für den MV Zürich. Die Explosion der Mieten und die wachsende Zahl von Missbräuchen sind aber Gift für den Mietfrieden. Abzockermieten, Leerkündigungen, die Nichtweitergabe von Referenzzinssenkungen kommen leider immer öfter vor und stören das gute Einvernehmen zwischen den Sozialpartnern nachhaltig.

Ein Beispiel aus der Sendung DRS aktuell vom 19. Oktober zeigt das. Heute werden kleine möblierte 2 ½ Zimmer-Wohnungen zum stolzen Preis von Fr. 5'500.00 vermietet. Zürich zieht als wichtiger Standort der globalisierten Wirtschaft viele ausländische Arbeitskräfte an, welche für eine begrenzte Zeit eine Wohnung brauchen. Mit solchen Mieten beutet man diese Arbeitskräfte aus und vertreibt die bisherigen Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen und Geschäftslokalen.

Mit den von uns vorgeschlagenen punktuellen Anpassungen sorgen wir dafür, dass wir zu den bewährten und vernünftigen Umgangsformen zwischen Vermietern und Mietern zurückkehren. Davon profitieren alle.

*Daniel Jositsch, Nationalrat*

## **In einem gut funktionierenden Rechtsstaat brauchen die Parteien gleich lange Spiesse**

Als Jurist und als im Bereich rechtlicher Fragen aktiver Politiker ist mir ein gut funktionierender Rechtsstaat ein Grundanliegen.

Wenn die betroffenen Parteien nicht über einigermaßen gleich lange Spiesse verfügen, dann haben die Schwächeren in einem Prozess einen erheblichen Nachteil.

In einem funktionierenden Rechtsstaat müssen solche Ungleichheiten behoben werden, sonst bleibt die Rechtsstaatlichkeit ein hehrer Grundsatz ohne angemessene praktische Umsetzung.

Ungleich lange Spiesse gibt es in verschiedenen Rechtsbereichen. Besonders gravierend sind sie aber im Bereich des Mietrechts.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wer um seine Wohnung kämpft, kämpft damit häufig auch um seine Existenz.

Mieterinnen und Mieter brauchen also besonderen Schutz und müssen in der Lage sein, ihre Rechte angemessen zu verteidigen

In der heutigen Zeit, in der Wohnungen knapp sind, sind die Mieterinnen und Mieter in einer Position der Schwäche.

Es braucht also Kompensationsmechanismen, sonst setzt sich das Recht des Stärkeren durch.

Die vorliegenden Initiativen tragen zur Stärkung der Mieterinnen und Mieter und damit zur Stärkung des Rechtsstaats bei.

Die eine Initiative bringt Transparenz. Diese hilft den Mieterinnen und Mieter zu entscheiden, ob ein Mietzins korrekt ist und ob er erfolgreich angefochten werden kann.

Die andere Initiative möchte den Rechtsschutz erleichtern, indem der Zugang zum Mietgericht kostenlos erfolgt.

In der Praxis ist es häufig so, dass die Kostenüberlegungen für den Entscheid, einen Rechtsanspruch durchzusetzen entscheidend sind.

Da in jedem Fall ein Prozessrisiko und damit das Risiko, die Kosten übernehmen zu müssen, besteht, scheuen schlechter gestellte Mieterinnen und Mieter oftmals vor einer Klage zurück; dies auch, wenn sie berechtigt ist.

Das darf in einem Rechtsstaat nicht sein.

Deshalb braucht es griffigere Mittel zum Schutz der Mieterinnen und Mieter

Die beiden Initiative bieten hierzu ein gutes Instrumentarium, weshalb ich sie unterstütze.

*Balthasar Glättli, Nationalrat, Vorstand Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband*

## **Die Mietzinse explodieren wegen überhöhter Anfangsmieten**

Eigentlich sollte heute eine paradiesische Situation sein für Mieterinnen und Mieter. Die Zinsen sind historisch tief. Ebenso die Teuerung. Dennoch steigt der Mietindex stark an. Der Grund liegt in der völlig überhöhten Steigerung der Anfangsmieten bei Mieterwechseln. Dabei geht es nicht nur um überflüssige Luxussanierungen, sondern im Gegenteil: oft steigt der Mietzins mehrere hundert Franken, ohne dass wirklich investiert wird.

Betroffen sind darum jene, welche umziehen müssen. Nach Leerkündigungen suchen Familien wegen ihrer Kinder oft eine Wohnung in der gleichen Umgebung – auch ältere Personen sind oft auf ein bestehendes soziales Umfeld angewiesen.

### Für die gleiche Wohnung trotz sinkendem Referenzzins die Hälfte mehr bezahlen?

Die Mietzinssteigerungen nehmen teilweise dreiste Formen an. In einem Beispiel wurde eine für 2500 Franken im Internet ausgeschriebene Wohnung auf dem Anmeldeformular plötzlich mit 2600 Franken Miete angegeben. Das Glück der neuen Mieter, eine Wohnung gefunden zu haben, wurde dann aber jäh getrübt, als nach der mündlichen Zusage der Vertragsentwurf zugeschickt wurde. Er lautete auf einen Mietzins von 3000 Franken.

Beim Mietzins-Roulette machen nicht nur Private Anleger mit. Ein konkretes Beispiel: Eine Familienwohnung der BVK in Winterthur wurde innerhalb vier Jahre 45 Prozent teurer (im September 2008 2050 Franken, im September 2012 3013 Franken – trotz Senkung des Referenzzinses von 3.25 auf 2.25 in der gleichen Periode).

Ein drittes Beispiel betrifft eine 4-Zimmer-Altbauwohnung an zentraler Lage in Zürich (Mietvertrag vom April 2005: Netto 1900 + 280 NK, Referenzzins 3.25. Mietvertrag vom Oktober 2012: Netto 2700 plus 340 Nebenkosten). Aus den Senkungsansprüchen würde eine Mietzinssenkung von rund 100 Franken resultieren... stattdessen soll die WG, die neu eingezogen ist, nun 800 Franken mehr bezahlen. Sie müssen die Anfangsmiete anfechten!

### Fragen zu Anfangsmieten immer häufiger in MV Beratung

Der MV wird schon heute viel stärker wegen Problemen mit der Anfangsmiete angegangen. War 2010 erst jede Woche eine Beratung zu diesem Thema, hat sich dies 2011 fast verdoppelt, und 2012 hatten wir bereits Mitte Oktober über 100 Beratungen.

Wo mit Hilfe des MV eine Anfechtung erfolgt, resultieren positive Erfahrungen. Fast immer kann bereits vor der Schlichtungsverhandlung eine aussergerichtliche Einigung mit einer substantiellen Senkung der Anfangsmiete erreicht werden. Allerdings sind sehr viele Mieter nicht rechtsschutzversichert. Die drohenden Kosten, falls es zu einem Prozess vor Mietgericht kommen würde, halten sie davon ab, von ihrem ureigenen Recht Gebrauch zu machen.

### Transparenz-Pflicht verhindert überrissene Erhöhungen

Die Initiative «Transparente Mieten» schafft die Grundlage, dass bei der Festsetzung der Anfangsmieten wieder normale Verhältnisse einkehren: Die Offenlegung über die Anpassung der Mieten beim Mieterwechsel führt dazu, dass Vermieter Erhöhung begründen müssen. Dies wird automatisch die grössten Missbräuche bei der Festsetzung der Neumieten verhindern, weil die Erhöhung nicht mehr versteckt erfolgt. So führt die transparente Information über Mietzinsgestaltung zu faireren Anfangsmieten – und beseitigt damit den Hauptgrund für die Mietzinsexplosion.

*Catherine Heuberger, Kantonsrätin, Mitglied der vorberatenden Kommission*

### **Kantonale Volksinitiative «Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»**

Die Initiative hat ein kostenloses Mietgericht zum Ziel. Das hat auch zur Folge, dass das Mietgericht keine Kostenvorschüsse mehr verlangen darf.

Die neue ZPO, in Kraft seit 1. Januar 2011, hat im Mietrecht beträchtliche Verschlechterungen namentlich für die Mieterseite gebracht. Ich war von 2004 bis 2007 dreieinhalb Jahre lang Vorsitzende der Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Bezirksgericht Uster und wage daher zu behaupten, dass ich dies beurteilen kann. Damals war die kostenlose Schlichtungsbehörde in drei Arten von Verfahren verpflichtet, bei Nichteinigung der Parteien einen Entscheid zu fällen. Das bedeutete, dass die Parteien zumindest in diesen drei Konstellationen nachher einen Entscheid in den Händen hielten. Wenn niemand dagegen innert 30 Tagen den Richter anrief, wurde der Entscheid der Schlichtungsbehörde rechtskräftig. Die Sache war damit also erledigt, ohne dass die Parteien vor dem kostenpflichtigen Mietgericht weiterstreiten mussten.

Seit dem 1. Januar 2011 ist die Situation anders. Es gibt keine Fälle mehr, in denen die Schlichtungsbehörde bei Nichteinigung der Parteien verpflichtet ist, ein Urteil zu fällen. Es gibt nur noch die Möglichkeit, den Parteien, die sich nicht einigen können, in gewissen Fällen einen sogenannten Urteilsvorschlag zu unterbreiten. Dieser wird zum rechtskräftigen Entscheid, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen ablehnt. Dann wäre die Sache ebenfalls abgeschlossen ohne kostenpflichtiges Weiterstreiten vor dem Mietgericht. Die Krux ist nun aber, dass das Unterbreiten eines Urteilsvorschlages für die Schlichtungsbehörden bloss fakultativ ist. Sie kann das tun, sie kann es aber auch lassen.

Die Praxis ist uneinheitlich: Es gibt Schlichtungsbehörden, die immer einen Urteilsvorschlag unterbreiten, und andere, die das grundsätzlich nie tun. – Kein Wunder: Ein Urteilsvorschlag macht Arbeit. Das heisst im Ergebnis, man hat heute in vielen Fällen – oder bei vielen Schlichtungsbehörden – nach dem Schlichtungsverfahren nichts in der Hand und muss darum viel öfter ans Mietgericht gelangen als früher.

Dort aber wartet bereits die nächste Verschlechterung: Man muss neu einen oft horrenden Kostenvorschuss bezahlen – je nach Fall erreicht dieser hohe vierstellige oder gar fünfstelligen Beträge. Die Gegner der Initiative sagen nun leichthin, es gebe ja die unentgeltliche Prozessführung. Diese bekommt aber nur, wer unter oder am Existenzminimum lebt, und die Gerichte wenden sehr strenge Massstäbe an. Das heisst, es trifft vor allem den Mittelstand, der über bescheidene, vielleicht für die Ausbildung der Kinder gedachte Ersparnisse verfügt. Viele Vermieter schliessen heute vor der Schlichtungsbehörde auch extra keinen Vergleich mehr ab – und sei die Rechtslage noch so klar – weil sie darauf spekulieren, dass der Mieter nicht so viel Geld aufwerfen mag und daher auf den Gang vors Mietgericht verzichtet. Auch stossend ist, dass der Gesetzgeber neu das Inkassorisiko auf die Parteien verlagert hat: Selbst wenn also der Mieter gewinnt und den Prozess nicht zahlen muss, kriegt er sein einbezahltes Geld nicht einfach so vom Gericht zurück, sondern muss es beim unterlegenen Vermieter eintreiben gehen! Klar, dass das bei Streitparteien nicht ohne Misstöne geht – geschweige denn, wenn der Vermieter nicht (oder dann nicht mehr) liquide ist.

Die Gegner der Initiative argumentieren sodann mit der Angst vor einer teuren Prozessflut. Sie sehen die Schlichtungsbehörde nur noch als „Aufwärmrunde“ und warnen davor, ein jeder werde dann fröhlich vor Mietgericht gratis weiterprozessieren. Das ist aber

falsch. Zum einen hat man immer noch die Kosten für seinen Anwalt zu tragen, auch wenn das Gericht gratis ist. Und, wenn man verliert, auch die Kosten des Gegenanwalts. Bei Anwälten, die Fr. 300.-, 400.- oder 500.- pro Stunde verlangen, wird man es sich immer noch gut überlegen, ob man diesen Schritt wirklich tun will. Zum anderen zeigt auch ein Blick in einen anderen Bereich, dass die Angstmacherei unbegründet ist. Seit Januar 2011 geht man in der Stadt Zürich mit einem Arbeitsstreit nicht mehr wie früher direkt zum Arbeitsgericht, sondern zuerst zum Friedensrichter. Und was ist passiert? Die Friedensrichter können knapp 60 % aller Arbeitsstreitigkeiten erledigen, das Arbeitsgericht Zürich ist zu einem guten Teil sozusagen „arbeitslos“ geworden. Die Friedensrichter können also einen grossen Teil der Fälle endgültig erledigen, obwohl die nächste Instanz gratis wäre. Nicht anders wird es sein, wenn das Mietgericht gratis ist. Man sieht also: Niemandprozessiert einfach aus Lust an der Freude, auch nicht, wenn es gratis ist. Nach all dem Gesagten muss deshalb wie bereits beim Arbeitsgericht auch der Zugang zum Mietgericht kostenlos sein!

Abschliessend noch ein Beispiel:

Eine Familie mit zwei schulpflichtigen Kindern erhält die Kündigung. Sie findet innerhalb der 3-monatigen Kündigungsfrist keine neue bezahlbare Wohnung und ist daher dringend auf eine Erstreckung angewiesen, wenn sie nicht bald auf der Strasse stehen will. Sie bezahlt einen Mietzins von Fr. 2'000.-, der Streitwert beträgt wegen des dreijährigen Kündigungsschutzes das 36-fache davon, d.h. Fr. 72'000.- Das führt (nach der Gebührenverordnung des Obergerichts) zu einer Gerichtsgebühr und damit zu einem allfälligen Kostenvorschuss vor dem Mietgericht von sagenhaften Fr. 7'310.- Früher hätte die Schlichtungsbehörde hier bei Nichteinigung der Parteien zwingend ein Urteil fällen müssen; unsere Familie wäre aus dem Schneider gewesen. Heute ist die nämliche Schlichtungsbehörde dafür bekannt, grundsätzlich keine Urteilsvorschläge zu machen, und die Familie will nicht das Risiko eingehen, so viel Geld selbst bei einem Obsiegen vor Mietgericht nachher langwierig vom Vermieter zurückerstreiten zu müssen. Sie stimmt daher vor der Schlichtungsbehörde den 6 Monaten Erstreckung zu, die der Vermieter als sein äusserstes Vergleichsangebot bezeichnet, obwohl die Schlichtungsbehörde eine Erstreckung von einem Jahr vorgeschlagen hätte.

*Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin MV Zürich, Rechtsanwältin*

### **MieterInnen brauchen mehr Transparenz und einen besseren Rechtsschutz.**

Im Arbeitsalltag ist der MV Zürich tagtäglich mit der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Zürich konfrontiert. Die Goldgräberstimmung auf dem Wohnungsmarkt ist allgegenwärtig, Mieterinnen und Mieter sind unter Druck. Damit die Sozialschutzgesetzgebung wieder greift, braucht es klare Leitplanken.

Die beiden Initiativen „Transparente Mieten“ und „Rechtsschutz für alle“ sind ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Die beiden Initiativen ergänzen sich, was das bereits erwähnte Beispiel aus unserem Beratungsalltag klar aufzeigt:

#### Wohnungssuche Stadt Zürich (Anfangsmietzins)

- Ausziehende Mieterin sucht für 4-Zimmer-Wohnung Nachmieter
- Tag 1: Ausschreibung im Internet 2500 Franken
- Tag 2: Wohnungsbesichtigung - Anmeldeformular der Verwaltung 2600 Franken
- Tag 10: Vertragsentwurf der Vermieterin 3000 Franken
- Für die Wohnung wird 500 Franken mehr verlangt, obwohl die ehemalige Mieterin die Mietzinssenkungen wegen sinkendem Referenzzins nicht voll eingefordert hat.

#### Anfangsmietzins-Anfechtung (Rechtsschutz)

- Verwaltung lehnt Senkung trotz mehrmaligem Gesprächsversuch kategorisch ab
- Anfangsmietzins- Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde
- Verhandlungskoaching beim MV Zürich
  - Schlichtungsbehörde verlangt Klagerückzug, droht mit Kosten des Mietgerichts, macht keinen Vergleichsvorschlag
- Mieterin lässt sich nicht weich klopfen
- Schlichtungsbehörde stellt Klagebewilligung aus
- MV Zürich stellt Anwältin
- Vor der Verhandlung vor Mietgericht zeichnet sich nun eine aussergerichtliche Einigung auf der Basis des alten Mietzinses ab.

Dieses Beispiel ist aus vielerlei Hinsicht exemplarisch: viele Vermieter riechen das grosse Geld und profitieren von der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt. Mieter, die sich aussergerichtlich einigen wollen, werden vom Vermieter auf den Rechtsweg verwiesen. Anstelle eines tragfähigen Vergleichsvorschlags wird von der Schlichtungsbehörde das Argument der drohenden Gerichtskosten als Druckmittel eingesetzt. Kostenüberlegungen (wie das Bezahlen des Kostenvorschusses) führen dazu, dass bestehende Rechtsansprüche nicht einverlangt werden.

#### MV Zürich kompromissbereit

Der MV Zürich hat sich im Frühjahr sehr bemüht, eine Kompromisslösung zu finden um den Gegenvorschlag zur Initiative „Rechtsschutz für alle, Mietgericht gebührenfrei“ im Kantonsrat

zum Durchbruch zu verhelfen. Vergeblich. Die Erfahrungen zeigen, dass die hohen Gerichtskostenvorschüsse, welche seit Einführung der gesamtschweizerischen Zivilprozessordnung im Januar 2011 im Kanton Zürich verlangt werden, ein massiver Abbau des Rechtsschutzes darstellt. Dieser Abbau der Sozialschutzgesetzgebung wird mit unserer Initiative korrigiert.

### **Abstimmungskampagne der MV Zürich**

In der laufenden Abstimmungskampagne wird der MV Zürich von der Kraft der Mieterinnen und Mieter getragen, welche vor allem eines wollen: eine Mietwohnung zu fairen Bedingungen und ein ungetrübtes Mietverhältnis mit ihrem Vermieter. Dazu braucht es klare Rahmenbedingungen wie Transparenz und gleich lange Spiesse.

Der Haifisch symbolisiert die gierige Stimmung auf dem Wohnungsmarkt. Mit unseren Initiativen wollen wir dringend nötige Regeln einführen um den Haifisch im Zaum zu halten, damit das friedliche Zusammenleben nicht weiter gefährdet wird.

Unser Budget für die Kampagne ist vergleichsweise bescheiden. Der MV Zürich kann im aktuellen Wahlkampf 200'000 Franken einsetzen. Davon sind 100'000 Franken aus einem während 2 Jahren zweckgebundenen Beitragsfranken, den Mitglieder uns im Mai 2011 für diese Kampagnen zugesprochen haben. Dazu kommen Spenden von Mitgliedern und dem Mieterschutz zugewandte Personen.

Auf Immobilienmillionen können wir bei unserer Kampagne nicht setzen. Dafür gehen wir mit dem Crowdfunding neue Wege: Wir können Ihnen heute bereits das erste Schwarmplakat zeigen. 160 Personen zeigen ihr Gesicht für das Ja zum Mieterschutz und finanzieren die Produktion dieses Plakats mit.

Auf diesem Weg machen wir auch weiter: aktuell sammeln wir Spenden für das Schwarm-Inserat, welches im 20minuten erscheinen wird. Auf dem Schwarminserat hat es Platz für bis zu 300 MieterInnen, die sich mit Namen und Gesichtern für das Ja zum Mieterschutz einsetzen und zum Abstimmen aufrufen.

Der MV Zürich ist überzeugt, dass der Mieterschutz ausgebaut werden muss, um Missbräuche im Zusammenhang mit dem starken Druck auf dem Wohnungsmarkt, nicht nur in den Städten Zürich und Winterthur, sondern zunehmenden auch auf dem Land, wie beispielsweise in den Seegemeinden, dem Glattal und dem Limmattal, zu verhindern. Die beiden Initiativen „Transparente Mieten“ und „Rechtsschutz für alle“ bilden dabei wichtige Anpassungen.

Wir laden deshalb alle ein, sich am 25. November 2012 für 2x JA für mehr Mieterschutz stark zu machen.