

## Zürich

# Mieterin gegen Hauseigentümer

Zwei Volksinitiativen fordern die Wiedereinführung der Formularpflicht und gebührenfreie Mietgerichtsverfahren.



Ja  
F. Huggenberger



Nein  
Hans Egloff

Ja

## «Die Mieter wollen keine Lämpen»

Mit Felicitas Huggenberger sprach Janine Hosp

**Frau Huggenberger, schon heute können Mieterinnen und Mieter verlangen, dass ihnen der Wohnungsbesitzer sagt, wie viel der Vormieter bezahlte. Es geht auch ohne Formularpflicht.**

Nein. Wir möchten, dass Vermieter die bisherige Miete unaufgefordert offenlegen müssen; viele Interessenten, die sich mit hundert anderen um eine Wohnung bewerben, haben Angst, dass sie als Querulanten dastehen, wenn sie nach der bisherigen Miete fragen, und deshalb nicht in die Kränze kommen.

**Die Formularpflicht galt schon von 1994 bis 2004, sie wurde 2003 vom Volk abgeschafft. Die Wiedereinführung erscheint als Zwängerei.**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich verschärft; jedes Jahr gelangen mehr Personen an uns, die wissen wollen, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Wir erwarten auch, dass die Formularpflicht präventiv wirkt. Hauseigentümer haben mir schon gesagt, sie würden es sich zweimal überlegen, die Miete um 1000 Franken zu erhöhen, wenn sie das schriftlich mitteilen müssten.

**Die Formularpflicht bringe einzig mehr Bürokratie, sagen die Gegner.**

Das bestreite ich. Verwaltungen, die mit einer professionellen Software arbeiten, müssen nur das Feld für das Anfangsmietformular anklicken. Anders ist es,

wenn sie die Miete massiv erhöhen, ohne dass der Mieter einen Gegenwert bekommt. Dann müssen sie sich eine Begründung aus den Fingern saugen. Dass das aufwendig ist, glaube ich gern.

**Die Hauseigentümer werfen dem Mieterverband vor, er wolle mit den Initiativen einen Keil zwischen Mieter und Vermieter treiben.**

Die Formularpflicht wird im Gegenteil ihr Verhältnis weiter verbessern. Es schafft Vertrauen, wenn die Ausgangslage transparent ist. Die Mieter wollen keine Lämpen. Mit unseren Initiativen schützen wir jene Mieter, die von den Vermietern ausgenutzt werden. Faire Vermieter haben nichts zu befürchten.

**Sie verlangen auch, dass Mieter kostenlos den Anfangsmietzins anfechten können. Aber dann werden die Gerichte überrannt.**

Nein, kein Mieter will streiten. Seit 2011 müssen Personen, die ihre Miete vor Gericht anfechten wollen, einen Kostenvorschuss leisten - 5000 Franken oder mehr. Eine mittelständische Familie kann das kaum bezahlen. Deshalb bleibt vielen nichts anderes übrig, als vor der Schlichtungsbehörde einen unvorteilhaften Vergleich zu akzeptieren.

**Wer es sich nicht leisten kann, muss nichts bezahlen.**

Nur wer am oder sogar unter dem Existenzminimum lebt, profitiert. Der Mittelstand muss tief in die Tasche greifen, wenn er zu seinem Recht kommen will.

Nein

## «Das bringt nur Papierkram»

Mit Hans Egloff sprach Janine Hosp

**Herr Egloff, weshalb wehren sich die Hauseigentümer dagegen, die alte Miete offenzulegen, wenn sie die Wohnung neu vermieten?**

Die Formularpflicht bringt den Mieterinnen und Mietern keine neuen Rechte. Sie können vom Vermieter schon heute verlangen, dass er ihnen den Mietzins ihres Vorgängers bekannt gibt. Für den Vermieter bringt die Formularpflicht aber zusätzlichen Papierkram mit sich. Und: Sie ist kein geeignetes Mittel, um die Wohnungsnot zu bekämpfen.

**Wer sich für eine Wohnung bewirbt, möchte nicht negativ auffallen.**

Das muss er auch nicht. Wenn er meint, dass seine Miete überrissen ist, kann er sie bis 30 Tage nach Vertragsbeginn anfechten. Auch mit der Formularpflicht werden das kaum mehr Mieter tun - das zeigte sich von 1994 bis 2004, als die Formularpflicht im Kanton Zürich galt.

**Hauseigentümer sind freier in der Mietzinsgestaltung, wenn sie wissen, dass sie die alte Miete nicht automatisch offenlegen müssen.**

Das ist falsch. Natürlich gibt es schwarze Schafe; das stört mich selber wahnsinnig. Wenn ich höre, dass jemand überrissene Mieten verlangt, mache ich mich bemerkbar. Es stört mich aber auch, wenn der Sachverhalt verzerrt wird.

**Warum sind Sie dagegen, dass**

**Mieter ihre Miete vor Gericht gebührenfrei anfechten können?**

Die Mieter können vorgängig kostenlos an die Schlichtungsbehörde gelangen. Diese macht beiden Parteien einen Lösungsvorschlag. Wenn der Mieter damit nicht zufrieden ist und vor Gericht gehen will, soll er zahlen. Falls er recht bekommt, muss er keine Gebühren zahlen, sondern erhält gar eine Entschädigung.

**Für viele Mieter ist schon der Kostenvorschuss von 5000 Franken oder mehr für ein Gerichtsverfahren eine unüberwindbare Hürde.**

Da sage ich Jein. Die Vorschüsse stehen immer im Verhältnis zum Streitobjekt. Mieter, die einen Vorschuss von 5000 oder 6000 Franken zahlen müssen, leben in einer Wohnung, die etwa 4000 Franken Miete kostet. Das sind keine Notleidenden Leute. Notleidenden werden nicht nur die Gebühren erlassen, sie bekommen auch einen Rechtsbeistand.

**Sie sagten, die Formularpflicht sei kein Mittel, um die Wohnungsnot zu bekämpfen. Was hilft denn?**

Alles geht über den Boden. Nehmen wir die Kulturlandinitiative. Sie verbietet es, mehr Land einzuzonen, deshalb steigt der Druck in den bestehenden Zonen. Oder wenn die Stadt Zürich günstig Land im Baurecht abgibt, steigt der Druck auf dem freien Wohnungsmarkt; damit einige wenige günstig wohnen können, müssen andere mehr bezahlen. Meiner Meinung nach muss man den ganzen Wohnungsmarkt liberalisieren.

Gleich zwei Volksinitiativen des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich kommen am 25. November zur Abstimmung: «Transparente Mieten» und «Rechtsschutz für alle». Die eine verlangt, dass Liegenschaftsbesitzer neuen Mietern gegenüber auf einem Formular den bisherigen Mietzins offenlegen müssen. Dies im Fall, dass sich der Leerwohnungsbestand im Kanton auf 1,5 Prozent oder weniger beläuft. Am letzten Stichtag, am 1. Juni 2012, waren es 0,56 Prozent. Die zweite Initiative will Mietern, die ihren Anfangszins vor Gericht anfechten, die Gebühren erlassen. Der kantonale Hauseigentümerverband lehnt beide Initiativen ab, ebenso der Regierungsrat und die bürgerliche Mehrheit des Kantonsrats. Unterstützt werden die Initiativen von SP und Grünen.

Der «Tages-Anzeiger» hat Exponenten der Mieter und der Vermieter mit den Vorwürfen der Gegenseite konfrontiert. Felicitas Huggenberger ist Rechtsanwältin und Geschäftsführerin des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich. Jurist Hans Egloff ist Präsident des Hauseigentümerverbandes Kanton Zürich und sitzt für die SVP im Nationalrat. (jho)

Anzeige

Dell empfiehlt Windows 8.

# Freude schenken.

Schenken Sie etwas, das jeden Tag aufs Neue aufgemacht wird.

### XPS™ 12

Innovatives Drehdesign und kristallklares Bild liefern ein stylisches Erlebnis.

## 1,299.-

inkl. MwSt., Versand und vRG

E-Value Code: NPCH11-N00X1202

- Intel® Core™ i5-3317U Prozessor
- Windows 8
- 4 GB Arbeitsspeicher
- 128 GB Solid-State-Festplatte
- 32cm (12.5") WLED Full HD (1920 x 1080) Touch screen
- Intel® HD-4000 Grafikkarte



### Inspiron™ 14z

## 699.-

inkl. MwSt., Versand und vRG

E-Value Code: NPCH11-N00I1401

- Intel® Core™ i5-3317U Prozessor
- Windows 8
- 4 GB Arbeitsspeicher
- 500 GB Festplatte + 32 GB mSATA SSD
- 36 cm (14") HD-WLED-Bildschirm
- Intel® HD-4000 Grafikkarte



### Inspiron™ 15z

## 799.-

inkl. MwSt., Versand und vRG

E-Value Code: NPCH11-N00I1512

- Intel® Core™ i5-3317U Prozessor
- Windows 8
- 6 GB Arbeitsspeicher
- 500 GB Festplatte + 32 GB mSATA SSD
- 40 cm (15.6") HD-WLED-Bildschirm
- Intel® HD-4000 Grafikkarte



Verschenken Sie Inspiration – mit beträchtlichem Sparvorteil! Bestellen Sie online auf [Dell.ch/deals](http://Dell.ch/deals) oder telefonisch unter **0848 33 44 75**. Oder wenden Sie sich direkt an Ihre nächste m-electronics Filiale.

Angebote gültig bis zum 14. November 2012.

Werktags 09:00 - 18:00 Uhr

Schön, schnell und flüssig Windows 8

McAfee™ - WIR SCHÜTZEN, WAS SIE SCHÄTZEN.

Dell SA, Route de l'Aéroport 29, C.P. 216, 1215 Genève 15. Angebote gültig bis zum 14. November 2012. Angebote nur gültig bei aufgelisteten PCs. Alle Preise verstehen sich in CHF, Preise inkl. Versand, Bearbeitung, vRG und MwSt. 8%. Inspiron Notebooks enthalten standardmässig Microsoft® Office Starter 2010, wenn nicht anders spezifiziert oder dargestellt. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Intel, das Intel Logo, Intel Inside, Intel Core, Ultrabook, und Core Inside sind Marken der Intel Corporation in den USA und anderen Ländern. Andere Marken oder Produktnamen sind Eigentum der jeweiligen Inhaber. Microsoft® OEM Software wird von Dell™ ab Werk vorinstalliert und optimiert. All other trademarks are the property of their respective owners. Promotionen sind auf maximal 5 Systeme pro Kunde begrenzt. \*Die Bezeichnung GB bedeutet bei Festplatten 1 Milliarde Bytes; die nutzbare Kapazität kann je nach eingesetzter Software leicht differieren. \*\*Die Lieferzeiten von Dell Produkten unterliegen der Verfügbarkeit von Systemen und Komponenten. Verzögerungen bei der Warenlieferung können ausserhalb der Kontrolle von Dell liegen. Dell übernimmt keine Haftung für Verluste, Kosten, Schäden, Gebühren oder Ausgaben, die aus Verzögerungen bei der Warenlieferung resultieren.