



## Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur **StAZH OS 31 (S. 668-694)**  
Titel **Verordnung betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot.**  
Ordnungsnummer  
Datum 11.11.1920

[S. 668] Der Regierungsrat,  
in Ausführung des Bundesratsbeschlusses betreffend Bekämpfung  
der Miet- und Wohnungsnot vom 9. April 1920,  
beschließt:

### Allgemeine Bestimmungen.

§ 1. Diese Verordnung findet Anwendung in allen Gemeinden des Kantons. I. Geltungsbereich.

§ 2. Auf die Anrufung der in dieser Verordnung genannten Behörden des Kantons oder der Gemeinden kann nicht zum voraus verzichtet werden. II. Zuständige Behörde

Die gestützt auf diese Verordnung von den kantonalen Behörden gefällten Entscheide sind endgültig; jede Weiterziehung an die Bundesbehörden ist ausgeschlossen.

§ 3. Personen, die durch einen Entscheid oder eine Verfügung unmittelbar betroffen werden, ist vorher in angemessener Weise Gelegenheit zur Vernehmlassung zu geben. III. Verfahrensgrundsatz.

### Erster Teil.

#### Bekämpfung der Mietnot.

##### I. Bestimmungen über Abschluß, Zins, Kündigung und Verlängerung von Mietverträgen.

§ 4. Die Bestimmungen dieses Abschnittes beziehen sich auf Mietverträge über im Gemeindebann gelegene unbewegliche Sachen, die Wohnzwecken oder geschäftlichen, religiösen, wissenschaftlichen, künstlerischen, pädagogischen, gemeinnützigen und geselligen Zwecken dienen. I. Geltungsbereich.

Bei möblierten Räumen erstrecken sich diese Bestimmungen auch auf das vermietete Mobiliar. // [S. 669]

§ 5. Es ist verboten, den Abschluß und die Erneuerung von Mietverträgen an Bedingungen zu knüpfen oder mit Vereinbarungen zu verbinden, wonach der Mieter über die Bezahlung eines Mietzinses hinausgehende, anders geartete Verpflichtungen (wie Gewährung von Darlehen, Übernahme von Hypotheken, Kauf von II. Mietverträge mit Nebenabreden.

Möbeln) einzugehen hat.

§ 6. Der Richter hebt derartige verbotene Nebenverpflichtungen auf, wenn der Mieter innert Monatsfrist nach Abschluß des Mietvertrages ein solches Begehren stellt und glaubhaft macht, daß er sie aus begründeter Befürchtung, keinen andern Mietraum zu finden, auf sich genommen hat.

§ 7. Der Vermieter kann, wenn ihm keine absichtliche Ausbeutung der Notlage des Mieters zur Last fällt, vom Richter verlangen, daß er den ihm durch Aufhebung der Nebenverpflichtungen erwachsenen Schaden durch Erhöhung des Mietzinses auf den angemessenen Betrag (§§ 9–15) billig ausgleiche.

§ 8. Mietzinse können auf Begehren des Mieters gemäß den Bestimmungen der §§ 16, 17 und 18 dieser Verordnung durch die Mietämter herabgesetzt werden, wenn sie den nach den §§ 9–15 zu berechnenden Betrag übersteigen.

Der Herabsetzung unterliegen auch allfällige dem Mieter vertraglich überbundene Nebengebühren (Wasserzins, Kübel- und Kehrlichtgebühren, Heizungs- und Beleuchtungskosten usw.).

§ 9. Die Mietzinse sind so zu bemessen, daß sie dem Eigentümer eine angemessene Verzinsung des in der Liegenschaft angelegten Kapitals sichern. Dabei sind die Zinse der aufhaftenden Hypotheken einschließlich Provision (Abschluß- und Erneuerungskommissionen auf das Jahr berechnet) und eine Verzinsung von 6 %, bei landwirtschaftlichen Heimwesen von nur 5 ¼ % des eigenen Kapitals zu berücksichtigen.

§ 10. Das Kapital ist in der Regel zu berechnen nach dem Anlagewert. Als Anlagewert gilt:

- a) In der Regel der Wert des Bauplatzes und der Gebäudewert. Für beide Werte sind die Ansätze der Vorkriegszeit maßgebend;
- b) bei Handänderungen der Erwerbspreis, sofern der Erwerber oder dessen nächste Verwandte, ohne den Be- // [S. 670] darf spekulativ verursacht zu haben, im Hause eine Wohnung, ein Geschäftslokal usw. benötigen und beziehen und sofern der Erwerbspreis nicht erheblich übersetzt ist oder nicht aus besonderen Gründen erheblich hinter dem wirklichen Anlagewert zurückbleibt;
- c) bei Neubauten der Erstellungswert.

§ 11. Der Bauplatz besteht aus der Gebäudegrundfläche, dem Vorgartengebiet, den Höfen und der Umgebung, soweit letztere mit dem Hause eine Einheit bildet und von den Bewohnern benützt werden darf (wie Spielplätze, Wäschetrocknungsplätze, Teppichklopfeinrichtungen, kleinere Ziergärten).

Der Wert des Bauplatzes ist nach dem Wert des Bodens, den Baukosten für Dolen, Rostwerke, Ausgrabungen und Umgebungsarbeiten, den Strassen- und Trottoirbeträgen, den

III. Festsetzung  
von Mietzinsen  
und Neben-  
gebühren.  
1. Grundsatz.

2. Bemessung-  
der Mietzinse.  
a) im allgemeinen.

Vermessungs- und Vermarktungskosten, den Zuleitungskosten für Gas, Wasser und elektrischen Strom usw. zu bemessen.

Für den Gebäudewert ist in der Regel auf die vorkriegszeitliche Brandversicherungssumme mit Einschluss der seit der massgebenden amtlichen Schätzung aufgelaufenen Kosten für An-, Um- und Aufbauten, Installationsarbeiten und über den ordentlichen Unterhalt hinausgehenden Erneuerungen abzustellen, soweit diese Bauten, Arbeiten und Erneuerungen einen Mehrwert des Gebäudes darstellen, vom Eigentümer zu tragen sind und dem Mieter zugute kommen.

§ 12. Neben der Verzinsung des Kapitals sind in Anschlag zu bringen:

- a) Die vom Eigentümer von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und anderen öffentlich-rechtlichen Abgaben;
- b) die Versicherungsprämien;
- c) die Unterhaltskosten des Umgeländes in billiger Weise und jene des Gebäudes mit 0,5 % bis 1,5 % des Gebäudewertes;
- d) die Abschreibungen mit 0,3 % bis 0,5 % des Gebäudewertes, bei Neubauten, welche seit 1. Januar 1919 erstellt worden sind, ohne eine Subvention aus öffentlichen Mitteln zur Förderung der Hochbautätigkeit erhalten zu haben, bis 2 %; // [S. 671]
- e) allfällige angemessene Verwaltungskosten bis 5,5 % des zulässigen Gesamtmietzinses.

Die Höhe der Unterhaltskosten, Abschreibungen und Verwaltungskosten bestimmt sich nach dem Alter und der Art des Gebäudes, nach seinem Zweck und der Zahl der Wohnungen. Bei landwirtschaftlichen Heimwesen kann unter die Minimalansätze gegangen werden. Befindet sich das Gebäude oder der Mietraum in einem mangelhaften Zustand, den der Vermieter zu beheben hat, so ist nach Feststellung des an und für sich zulässigen Mietzinses ein angemessener Abstrich vorzunehmen.

§ 13. Der für ein Gebäude zulässige Gesamtmietzins ist auf die einzelnen Mietsachen und die vom Eigentümer benützten Räume im Verhältnis ihres Wertes zu verteilen.

§ 14. Bei Untermiete ist der Mietzins für den untervermieteten Teil der Mietsache entsprechend seinem Verhältnis zu ihr nach dem Gesamtmietzins zu bemessen.

b) bei Untermiete.

Angemessene Zuschläge sind zulässig bei Untermiete möblierter Räume, sowie für im Mietzins des Untervermieters nicht inbegriffene Leistungen oder Aufwendungen (wie Heizung, Licht, Bedienung).

§ 15. Die dem Mieter vertraglich überbundenen Nebengebühren sind ihm in dem Verhältnis aufzuerlegen, in dem ihm die Nebenleistungen des Vermieters zugute kommen.

3. Bemessung der Nebengebühren.



§ 16. Das Mietamt erklärt auf Gesuch des Mieters eine vom Vermieter unter Beobachtung der Kündigungsfrist vorgenommene Erhöhung des Mietzinses und der Nebengebühren ganz oder teilweise als unzulässig, soweit sie nicht nach Maßgabe der §§ 9–15 begründet ist.

Auf das Begehren ist nur einzutreten, wenn es innert zehn Tagen seit der Mitteilung des Vermieters gestellt wird.

Diese Bestimmung findet, wenn die Mietsache vom Vermieter veräußert oder auf dem Wege des Schuldbetreibungs- und Konkursverfahrens ihm entzogen wird, auch Anwendung auf die vom Erwerber geltend gemachten Mietzinserhöhungen.

Gegenüber jeder neuen Erhöhung des Mietzinses und der Nebengebühren kann der Mieter den Entscheid des Mietamtes anrufen. // [S. 672]

§ 17. Das Mietamt setzt beim Abschluß von Mietverträgen mit neuen Mietern und bei der Vermietung bisher nicht vermieteter Räume auf Begehren des Mieters den Mietzins herab, soweit er den nach den §§ 9–15 zu berechnenden Betrag offenbar übersteigt.

Auf das Begehren ist nur einzutreten, wenn es innert Monatsfrist seit dem Abschluß des Mietvertrages gestellt wird.

Eine Herabsetzung findet bloß statt, wenn glaubhaft erscheint, daß der Mieter sich aus begründeter Befürchtung, keinen anderen Mietraum zu finden, zu dem vereinbarten Mietzins verstanden hat.

§ 18. Das Mietamt setzt bei ausdrücklicher oder stillschweigender Erneuerung eines vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossenen Mietvertrages zum bisherigen Mietzins diesen auf Begehren des Mieters herab, soweit er den nach den §§ 9–15 zu berechnenden Betrag offenbar übersteigt. Eine Herabsetzung ist ausgeschlossen, sofern lediglich Geschäftsräume Gegenstand der Miete sind.

Als erneuert gilt nicht nur jener Mietvertrag, der nach bestimmter Vertragsdauer ohne Kündigung abläuft und vom Vermieter fortgesetzt beziehungsweise vom Mietamt verlängert wird, sondern auch jener, der nach einer gewissen Vertragsdauer oder ohne eine solche kündbar ist und über den Kündigungstermin hinaus fortgesetzt wird.

Auf das Begehren ist nur einzutreten, wenn es innert Monatsfrist seit der ersten Erneuerung des Mietvertrages nach Inkrafttreten dieser Verordnung gestellt wird.

Die Bestimmung des § 17, Absatz 3, findet entsprechende Anwendung.

§ 19. In den Fällen der §§ 16, 17 und 18 ist der Mietvertrag zu dem vom Mietamt festgesetzten Mietzins, im übrigen unverändert für beide Parteien verbindlich.

4. Herabsetzung.  
a) bei Erhöhung des Mietzinses und der Nebengebühren.

b) bei Abschluß neuer Mietverträge.

c) bei Erneuerung von Mietverträgen.

d) Gemeinsame Bestimmung.



§ 20. Das Mietamt erklärt eine nach Obligationenrecht gültige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter auf Begehren des Mieters unzulässig, wenn sie nach den Umständen des Falles als nicht gerechtfertigt erscheint. // [S. 673]

IV. Beschränkung  
des Kündigungs-  
rechtes.  
1. Voraussetzung.

Auf das Begehren ist nur einzutreten, wenn es innert zehn Tagen seit der Mitteilung des Vermieters gestellt wird.

Diese Bestimmung findet, wenn die Mietsache vom Vermieter veräußert oder auf dem Wege des Schuldbetreibungs- und Konkursverfahrens ihm entzogen wird, auch Anwendung auf die vom Erwerber gemäß Art. 259, Absatz 2, des Obligationenrechts erklärte Kündigung, sowie auf spätere Kündigungen des Erwerbers.

§ 21. Die Kündigung ist insbesondere gerechtfertigt:

2. Gerechtfertigte  
Kündigung.

a wenn das Verhalten des Mieters oder seiner Familie zu

) berechtigten Klagen Anlaß gab;

b wenn der Eigentümer nachweist, daß er oder seine nächsten

) Verwandten, ohne den Bedarf spekulativ verursacht zu haben, im Hause eine Wohnung benötigen; die Kündigung kann auch durch Eigenbedarf eines Käufers des Hauses gerechtfertigt werden;

c) wenn es sich um eine Arbeiter-, Angestellten-, Beamtenwohnung usw. handelt, die der Arbeitgeber erstellt oder vor dem

1. Januar 1918 erworben hat, sofern das Dienstverhältnis gekündet ist und die Wohnung für einen Arbeiter, Angestellten, Beamten usw. benötigt wird.

§ 22. Die Kündigung ist insbesondere ungerechtfertigt, wenn sie lediglich den Zweck verfolgt, einen mehrzahlenden Mieter zu gewinnen, und in der Regel, wenn sie durch industrielle Unternehmen zur Unterbringung von Direktoren, Angestellten, Arbeitern usw. in seit 1. Januar 1918 erworbenen Häusern vorgenommen worden ist.

3. Ungerechtfertigte  
Kündigung.

§ 23. Kündigt der Untervermieter dem Untermieter auf Grund der an ihn ergangenen Kündigung des Obervermieters, gegen die er keine Einsprache erhoben hat, oder auf Grund einer von ihm an den Obervermieter erlassenen Kündigung, und hat der Obervermieter lediglich zwecks Umgehung der Beschränkung des Kündigungsrechts an diese Zwischenperson vermietet, so ist die Kündigung nur zulässig, wenn auch jene des Obervermieters an den Untervermieter oder jene des Untervermieters an den Obervermieter gerechtfertigt erscheint. // [S. 674]

4. Umgehung.

Erscheinen diese Kündigungen ungerechtfertigt, so ist auch die Kündigung des Ober- beziehungsweise des Untervermieters unzulässig zu erklären, es sei denn, der Obervermieter trete mit Zustimmung des Untermieters in das Vertragsverhältnis ein.

§ 24. Wird die Kündigung als unzulässig erklärt, so gilt der Vertrag, falls die Parteien nichts anderes vereinbaren, als auf unbestimmte Zeit erneuert.

5. Wirkung.

Das Mietamt ist jedoch befugt, die halbjährliche Mietsdauer des Art. 267, Ziffer 1, des Obligationenrechts in diesem Falle auf ein Jahr, die monatliche Mietsdauer des Art. 267, Ziffer 2, des Obligationenrechts auf sechs Monate zu erstrecken.

Gegenüber jeder neuen Kündigung kann der Mieter den Entscheid des Mietamtes anrufen.

§ 25. Das Mietamt entscheidet auf Begehren des Mieters auch über die Verlängerung von Mietverträgen, die nach bestimmter Dauer ohne Kündigung ablaufen.

V. Verlängerung  
befristeter  
Mietverträge.

Die Verlängerung darf nur stattfinden, wenn die Kündigung im Sinne von § 20 als nicht gerechtfertigt erscheint und der Abschluß des Mietvertrages auf eine feste Dauer auf Veranlassung des Vermieters vorgesehen wurde.

Im Falle der Verlängerung des Mietvertrages gilt der Vertrag, falls die Parteien nichts anderes vereinbaren, als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Der Mieter hat, bei Folge der Verwirkung, das Begehren um Verlängerung des Vertrages bei Mietverträgen bis auf die Dauer eines Monats spätestens zehn Tage, bei länger dauernden Mietverträgen spätestens einen Monat vor Ablauf der Mietsdauer beim Mietamt anzubringen.

Können diese Fristen im Zeitpunkte des Inkrafttretens dieser Verordnung nicht mehr innegehalten [recte: innegehalten] werden, so genügt eine am Tage nach Inkrafttreten abgegebene Erklärung zur Wahrung der Frist.

§ 26. Zuständig für die Festsetzung von Mietzinsen, die Beschränkung des Kündigungsrechts und die Verlängerung befristeter Mietverträge ist in erster Instanz das Gemeindemietamt.

VI. Behörden und  
Verfahren.  
1. Mietamt.

Das Mietamt besteht aus einem in neutraler Stellung befindlichen Vorsitzenden und zwei oder vier Beisitzern. Die // [S. 675]

Beisitzer sind je in gleicher Zahl den ortsansässigen Mietern und Vermietern zu entnehmen. Dieses Verhältnis muß in jeder Sitzung gewahrt sein.

Das Mietamt wird vom Gemeinderat bestellt. Er bestimmt die Zahl der Beisitzer, wählt den Vorsitzenden, die Beisitzer, allfällige Ersatzmänner, sowie den Protokollführer und setzt die Entschädigung des Amtes fest.

Wo es angezeigt erscheint, kann der Regierungsrat für mehrere Gemeinden auf deren Gesuch ein gemeinsames Mietamt bestellen.

§ 27. Der Mieter hat sein Gesuch schriftlich oder mündlich beim Vorsitzenden des Mietamtes anzubringen und zugleich die Kündigungs- oder Zinserhöhungsanzeige des Vermieters, den Mietvertrag und allfällig weitere Belege vorzuweisen.



§ 28. Der Vorsitzende des Mietamtes führt ein Geschäftsverzeichnis über die Parteien und das Datum des Einganges und der Erledigung ihrer Gesuche. Er ist für möglichst rasche Erledigung der Geschäfte verantwortlich.

§ 29. Die Parteien werden zu den Verhandlungen durch eingeschriebenen Brief oder durch den Gemeindeweibel gegen Empfangsschein vorgeladen.

§ 30. Für Parteien, die im Kanton wohnen, gilt der Erscheinungszwang; Mieter und Vermieter haben auch bei Zuziehung eines Rechtsbeistandes persönlich zu erscheinen. Bei ausgewiesener Verhinderung ist Stellvertretung gestattet. Auf rechtzeitigem, triftigem Gesuch ist die Tagfahrt jedoch zu verschieben; nach einmaliger Verschiebung kann Stellvertretung gefordert werden. Der Vertreter hat schriftliche Vollmacht vorzuweisen.

§ 31. Mieter und Vermieter haben pünktlich auf die in der Vorladung festgesetzte Zeit zu erscheinen. Bleibt der Mieter ohne rechtzeitige, triftige Entschuldigung aus oder erscheint er verspätet, ohne sich genügend entschuldigen zu können, so wird angenommen, er habe sein Begehren zurückgezogen. Bleibt der Vermieter ohne rechtzeitige, triftige Ent- // [S. 676] schuldigung aus oder erscheint er verspätet, ohne sich genügend entschuldigen zu können, so wird angenommen, er habe das Begehren des Mieters anerkannt. In beiden Fällen erläßt der Amtende eine entsprechende Erledigungs- und Abschreibungsverfügung oder das Mietamt einen entsprechenden Erledigungs- und Abschreibungsbeschluß.

§ 32. Das Verfahren ist mündlich.

§ 33. Nach Eingang eines Gesuches im Sinne des § 27 findet die Vergleichsverhandlung statt, in der der Vorsitzende des Mietamtes oder der von ihm bezeichnete Beisitzer oder der Protokollführer die Verhältnisse feststellt, prüft und womöglich eine Einigung der Parteien herbeiführt.

§ 34. Mieter und Vermieter haben schon bei der Vergleichsverhandlung sämtliche Beweismittel vorzulegen (Urkunden) beziehungsweise zu bezeichnen (Zeugen usw.). Besonders hat der Vermieter bei Streitigkeiten über Mietzinssteigerungen dem Amt für sich und zur Einsichtnahme für den Mieter vorzulegen:

1. eine Aufstellung über den Wert des Bauplatzes (§ 11, Absatz 2) nebst Belegen, sofern er hiezu in der Lage ist;
2. den neuesten Brandversicherungszettel und den von 1914, beziehungsweise einschlägige Auszüge aus dem auf der Gemeinderatskanzlei oder der Brandversicherungsanstalt liegenden Lagerbuch;
3. Kaufbrief oder Grundbuchauszug;



4. eine Aufstellung über die Zahl, die Höhe und die Zinsfüße der aufhaftenden Hypotheken nebst Belegen;
5. Nachweise über allfällige Provisionen (Abschluß- und Erneuerungskommissionen);
6. die Mietverträge über sämtliche vermietete Räumlichkeiten des Hauses;
7. die Rechnungen über die Kosten von An-, Um- und Aufbauten, Installationsarbeiten und über den ordentlichen Unterhalt hinausgehender Erneuerungen seit der letzten vorkriegszeitlichen Brandversicherungsschätzung, soweit diese Bauten, Arbeiten und Erneuerungen einen Mehr- // [S. 677] wert des Gebäudes darstellen, vom Eigentümer zu tragen sind und dem Mieter zugute kommen;
8. eine Aufstellung der zu entrichtenden Steuern, andern öffentlich-rechtlichen Abgaben und der Versicherungsprämien nebst Belegen;
9. eine Zusammenstellung der bisherigen und der neu verlangten Mietzinse.

Werden die Belege Nrn. 1–9 zur Vergleichsverhandlung nicht mitgebracht, so dürfen sie nachträglich nur berücksichtigt werden, wenn der Vermieter seine Versäumnis stichhaltig zu entschuldigen vermag.

§ 35. Kann der Mietstreit in der Vergleichsverhandlung beigelegt werden, so sind Vergleich, Rückzug oder Anerkennung der Mietzinssteigerung oder Kündigung von den Parteien am Protokoll zu unterzeichnen. Das Amt erläßt eine entsprechende Abschreibungsverfügung.

Scheitern die Einigungsverhandlungen, so bringt der Vorsitzende den Fall vor dem Mietamt zur Entscheidung.

§ 36. In der Hauptverhandlung vor dem Mietamt begründen die Parteien ihre Begehren und antworten auf die vom Vorsitzenden gestellten Fragen. Das Mietamt kann von Amtes wegen oder auf Parteiantrag Zeugen abhören, Gutachten Sachverständiger einziehen, Augenscheine vornehmen und überhaupt alle Vorkehrungen treffen, die es zur Abklärung der Sachlage für notwendig hält.

Die Bestimmungen der §§ 184–209 und 212–224 der zürcherischen Zivilprozeßordnung betreffend Zeugen und Sachverständige finden Anwendung.

Der Protokollführer fertigt über alle Verhandlungen ein kurzes Protokoll an.

Während der Beratung treten die Parteien ab. Der Entscheid wird ihnen in der Regel nach der Beratung mündlich eröffnet, kurz begründet und nachher im Dispositiv gegen Empfangschein schriftlich zugestellt.

Alle Entscheide sind mit den Unterschriften des Vorsitzenden und des Protokollführers zu versehen; dagegen können // [S. 678] Verfügungen und Beschlüsse lediglich vom Protokollführer unterzeichnet werden.

§ 37. Macht der Mieter geltend, die Kündigung sei nach Obligationenrecht ungültig, so kann das Mietamt, wenn diese Einrede als begründet erscheint, den Vermieter anweisen, vorerst die obligationenrechtliche Gültigkeit der Kündigung durch den Richter feststellen zu lassen; erscheint die Einrede als unbegründet oder, weil die Kündigung nach den Bestimmungen dieser Verordnung unzulässig ist, als belanglos, so fällt das Mietamt sofort seinen Entscheid, im erstem Fall unter Vorbehalt der obligationenrechtlichen Gültigkeit der Kündigung.

§ 38. Ist die Zulässigkeit einer Kündigung von der Erteilung von Bewilligungen im Sinne der §§ 83 ff. und 96 abhängig, so hat das Mietamt den Entscheid bis zur rechtskräftigen Erteilung der Bewilligung durch die zuständige Behörde auszusetzen.

§ 39. Alle Eingaben und Aktenstücke in einem Mietstreit sind in der Reihenfolge ihres Einganges dem betreffenden Aktenhefte beizulegen und in das Aktenverzeichnis einzutragen. Auf den Eingaben ist der Tag des Eingangs und auf den übrigen Akten der Name dessen, der sie eingereicht hat, vorzumerken. Überdies ist jedes Aktenstück mit der Ordnungsnummer zu versehen, mit welcher es im Aktenverzeichnis erscheint.

§ 40. Aktenstücke, welche von den Parteien eingelegt worden sind, dürfen erst nach sechs Wochen seit der Versendung des Entscheides und wenn inzwischen die Rekursinstanz nicht von der Einlegung eines Rechtsmittels Kenntnis gegeben hat, der Partei oder ihrem Bevollmächtigten aushingefolgt werden.

§ 41. Beschwerde- und Rekursinstanz gegenüber dem Gemeindemietamt ist das kantonale Mietamt, das der Direktion der Justiz angegliedert ist.

2. Beschwerde- und Rekursinstanz.

Das kantonale Mietamt besteht aus drei Mitgliedern, dem Vorsitzenden und zwei Beisitzern, die nebst Ersatzmännern auf Antrag der Justizdirektion vom Regierungsrat gewählt werden. // [S. 679]

§ 42. Das Mietamt hat in seinen schriftlichen Entscheid folgende Eröffnung an die Parteien aufzunehmen:

«Gegen diesen Entscheid ist innert zehn Tagen von der schriftlichen Zustellung an Rekurs an das kantonale Mietamt zulässig. Ein solcher Rekurs ist dem kantonalen Mietamt schriftlich in so vielen Exemplaren einzureichen, daß dem Gemeindemietamt und jedem Rekursgegner ein Exemplar zur Vernehmlassung zugestellt werden kann. Der Rekurs muß einen bestimmten Antrag und eine bestimmte Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und allfällige



Belege sind, soweit sie sich nicht bei den erstinstanzlichen Akten befinden, der Rekurschrift beizulegen. Werden die Belege nicht beigelegt, so ist die Rekursinstanz, wenn der Rekurrent nicht bereits in der Rekurschrift stichhaltige Gründe für sein Versäumnis vorbringt, nicht verpflichtet, sie nachträglich noch zu berücksichtigen.»

§ 43. Der Rekurs hemmt die Vollstreckung, sofern letztere nicht von der Rekursinstanz bewilligt wird.

§ 44. Die Rekursinstanz übermittelt das Original der Rekurschrift dem Gemeindemietamt, von dem der angefochtene Entscheid ausgegangen ist, zur Vernehmlassung innert zehn Tagen.

Sie teilt dem Rekursgegner unter Übersendung der Abschrift sofort mit, daß er von allfälligen Rekurs- und den erstinstanzlichen Akten beim Gemeindemietamt Einsicht nehmen und innert zehn Tagen ebenfalls eine Vernehmlassung einreichen könne unter der Androhung, daß sonst Anerkennung der tatsächlichen Behauptungen des Rekurrenten und Verzicht auf Einreden angenommen würde. Allfällige Belege sind, soweit sie sich nicht bei den erstinstanzlichen Akten befinden, der Vernehmlassung beizulegen (Urkunden) beziehungsweise zu bezeichnen (Zeugen usw.). § 42, letzter Satz, findet entsprechende Anwendung.

§ 45. Das Recht des Anschlußrekurses steht dem Rekursgegner nicht zu.

§ 46. Die Rekursinstanz entscheidet ohne Parteiverhandlung auf Grund der Akten; sie kann jedoch einen weiteren // [S. 680] Schriftenwechsel, die Einvernahme oder persönliche Befragung der Parteien, überhaupt alles anordnen, was sie zur Abklärung der Sachlage für notwendig hält. Die Bestimmungen für das Verfahren vor Mietamt finden entsprechende Anwendung.

§ 47. Die Rekursentscheide werden den Parteien mit kurzer Begründung schriftlich mitgeteilt. Sie sind endgültig; eine Weiterziehung an den Regierungsrat ist ausgeschlossen; zulässig ist nur die Wiederherstellung (Revision).

§ 48. Die Gemeinderäte können durch Beschluß die Mietämter anweisen, von den Parteien folgende Kosten zu erheben:

- a) eine Spruchgebühr;
- b) die Barauslagen bei Augenscheinsverhandlungen, sowie die Entschädigungen für Zeugen und Sachverständige;
- c) die Gebühren und Auslagen für die Vorladungen und andere Zustellungen;
- d) die Kosten der schriftlichen Ausfertigungen der Verfügungen, Beschlüsse und Entscheide.

§ 49. Die Spruchgebühr richtet sich nach dem bisherigen Jahresmietzins, der Zahl der notwendigen Verhandlungen, dem Umfange und der Schwierigkeit der Sache, den

3. Kosten und  
Entschädigungen.  
a) Gemein-  
mietamt.

Vermögensverhältnissen der Parteien und bei Mietzinserhöhungen auch nach der Höhe der Steigerung.

Die Spruchgebühr beträgt bei jährlichen Mietzinsen:

bis auf	1000	Fr.		2–10	Fr.
von mehr als	1000	"	bis 2000	Fr. 5–20	"
"	"	"	2000	"	3000
"	"	"	"	"	15–50

Bei Erledigung des Mietstreites durch Verfügung oder Beschluß können die Ansätze ermäßigt werden, doch nicht unter 2 Franken.

§ 50. Die Schreibgebühr für die Ausfertigung von Verfügungen, Beschlüssen, Urteilen und Abschriften beträgt 30 Rappen, mit Erwägungen 60 Rappen für die Seite.

Für die Ausfertigung und Anlegung einer Vorladung, einer Abnahme der Ladung, einer Verschiebungsanzeige und jede // [S. 681] andere Zustellung dürfen 40 Rappen, einschließlich der Ausfertigung des Empfangsscheines, verlangt werden.

§ 51. Im Rekursverfahren findet die Gebührenordnung für die staatlichen Verwaltungsbehörden vom 17. Juni 1901 Anwendung, teilweise revidiert durch den Beschluß des Kantonsrates über die Erhöhung von Gebühren der Verwaltungsbehörden vom 12. Januar 1920.

b) Kant. Mietamt.

§ 52. Für die Entschädigung der Zeugen und Sachverständigen findet die Verordnung des Obergerichtes betreffend Entschädigung der Zeugen und Sachverständigen vom 9. Dezember 1911 (offizielle Sammlung der zürcherischen Gesetze XXIX. 337, Rechtsband 209) Anwendung.

c) Gemeinsame Bestimmungen.

§ 53. Bedürftigen Parteien können die Kosten erlassen werden.

§ 54. Eine Entschädigung darf weder für außeramtliche Kosten, noch für Umtriebe gesprochen werden.

§ 55. Soweit diese Verordnung für das Verfahren keine Vorschriften enthält, finden die Bestimmungen des Gesetzes betreffend das Gerichtswesen im allgemeinen vom 29. Januar 1911 und betreffend den Zivilprozeß vom 13. April 1913 entsprechende Anwendung.

4. Subsidiäres Recht.

§ 56. Der Staat stellt den Gemeinden die nötigen Formulare unentgeltlich zur Verfügung. \*)

5. Formulare.

\*) Es bestehen folgende Formulare:

[Formular] 1. Geschäftsverzeichnis des Vorsitzenden des Mietamtes.

[Formular] 2. Protokoll- und Aktenheft des Mietamtes.

[Formular] 3. Gesuch an das Mietamt.

[Formular] 4. Zeugen-Einvernahmeprotokoll.

[Formular] 5. Vorladung: des Mietamtes.

[Formular] 6. Entscheid oder Beschluß des Mietamtes.



[Formular] 7. Erledigungsverfügung oder -Beschluß des Mietamtes im Falle unentschuldigtem Ausbleibens oder verspäteten Erscheinens einer Partei.

[Formular] 8. Erledigungsverfügung oder -Beschluß des Mietamtes im Falle eines vor Mietamt abgeschlossenen Vergleiches der Parteien.

[Formular] 9. Erledigungsverfügung oder -Beschluß des Mietamtes im Falle einer außeramtlichen Verständigung der Parteien, des Rückzuges, der Anerkennung und der Gegenstandslosigkeit des Begehrens.

[Formular] 10. Empfangschein.

[Formular] 11. Anzeige an den Einzelrichter im summarischen Verfahren bei Gesuchen um Erstreckung der Ausweisungsfrist.

[Formular] 12. Memorandum.

// [S. 682]

§ 57. Durch die §§ 8–55 dieser Verordnung wird weder an den gesetzlichen und vertraglichen Rechten der Parteien, noch an der Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte zur Beurteilung privatrechtlicher Streitigkeiten aus Mietverträgen etwas geändert. Unberührt bleiben insbesondere die dem Vermieter gemäß Art. 261, Absatz 2, 265, 266, 269 und 270 des Obligationenrechts zustehenden Rechte.

VII. Vorbehalt des gemeinen Rechts.

§ 58. Die Verfahrensvorschriften finden sofort Anwendung, die übrigen Bestimmungen aber nur, wenn sie sich auf Mietzinserhöhungen und Kündigungen beziehen, die vom 15. April 1920 an erfolgt sind; vor diesem Zeitpunkt ergangene Zinserhöhungen und Kündigungen werden gemäß der kantonalen Verordnung über Mieterschutz vom 17. September 1918 beurteilt.

VIII. Übergangsbestimmung

## II. Erstreckung der Ausweisungsfrist.

§ 59. Hat der Vermieter dem Mieter, der mit einer vor Ablauf der Mietzeit fälligen Zinszahlung im Rückstände geblieben ist, gemäß Art. 265 des Obligationenrechts bei Mieten, die für ein halbes Jahr oder längere Zeit geschlossen sind, eine Frist von dreißig Tagen, bei Mieten von kürzerer Dauer eine Frist von sechs Tagen mit der Androhung angesetzt, daß, sofern nicht innerhalb dieser Frist der rückständige Mietzins bezahlt werde, der Mietvertrag mit deren Ablauf aufgelöst sei, so kann das Mietamt bei Wohnungsmiete auf Begehren des Mieters diese Fristen angemessen erstrecken, wenn der Mieter die Unmöglichkeit darlegt, bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist ein anderes Obdach zu finden.

I. Voraussetzungen.

§ 60. Die Fristerstreckung und deren Dauer sollen davon abhängig gemacht werden, daß dem Vermieter durch den Mieter selbst oder durch Dritte, wie die Armenbehörde, der infolge der Fristerstreckung weiter auflaufende Mietzins sichergestellt wird.

§ 61. Die Erstreckung der Frist soll unterbleiben, wenn ihr zufolge andere Personen obdachlos würden. Die Prüfung hat sich jedoch nur auf den ersten und zweiten Hintermann des Mieters zu erstrecken.



§ 62. Für das Verfahren finden die §§ 26 ff. entsprechende Anwendung mit nachstehenden Abänderungen und Zusätzen.  
// [S. 683]

II. Verfahren

§ 63. Der Mieter hat sein Begehren, bei Folge der Verwirkung, vor Ablauf der dreißig- beziehungsweise sechstägigen Frist anzubringen, und gleichzeitig die Fristansetzungsanzeige des Vermieters vorzuweisen. Das Mietamt macht sowohl vom Eingang als von der Entscheidung des Begehrens Anzeige an den für die Ausweisung zuständigen Einzelrichter im summarischen Verfahren.

§ 64. Sofort nach Eingang des Gesuches hat der Vorsitzende des Mietamtes oder der von ihm bezeichnete Beisitzer oder der Protokollführer von Amtes wegen die für den Entscheid erheblichen Tatsachen zu erforschen, namentlich auch, ob bei Erstreckung der Frist andere Personen obdachlos würden.

§ 65. Eine Vergleichsverhandlung findet nicht statt; der Vorsitzende ordnet so rasch als möglich die Hauptverhandlung vor dem Mietamt an.

Die Rekursfrist wird auf drei Tage herabgesetzt.

§ 66. Mietamt und Rekursinstanz entscheiden nach freiem Ermessen.

§ 67. Das Verfahren ist kostenlos.

§ 68. Die vorstehenden Bestimmungen sind auch dann anwendbar, wenn die dreißig- beziehungsweise sechstägige Frist am Tage des Inkrafttretens dieser Verordnung ausgelaufen, die Ausweisung des Mieters aber in diesem Zeitpunkt noch nicht vollzogen ist.

III. Übergangsbestimmung.

## **Zweiter Teil.**

### **Bekämpfung der Wohnungsnot.**

#### **I. Amtlicher Wohnungsnachweis.**

§ 69. Jeder Hauseigentümer, Hausverwalter, Pächter und Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, jede möblierte oder unmöblierte vermietbare Wohnung mit eigener Küche, jede Wohnung mit gewerblichen Lokalen und jedes vermietbare möblierte oder unmöblierte Zimmer mit Kochgelegenheit bei der Gemeinderatskanzlei, in den Städten Zürich und Winterthur beim städtischen Wohnungsnachweisbureau anzumelden. // [S. 684]

I. Anmeldung.  
1. Verpflichtung zur Anmeldung.

Die Anmeldung hat binnen fünf Tagen nach der eingetretenen Vermietbarkeit der in Absatz 1 genannten Räume, bei Neu- und Umbauten sobald das Datum des Bezuges feststeht, bei derjenigen Gemeinderatskanzlei zu erfolgen, in deren Gebiet das Mietobjekt liegt.



Die Gemeinden sind berechtigt, sich mit Nachbargemeinden über die Führung eines gemeinsamen Wohnungsnachweisbureaus zu verständigen, unter Mitteilung an die kantonale Baudirektion.

§ 70. Für die Anmeldung sind die vorgedruckten Formulare zu verwenden, welche auf den Gemeinderatskanzleien, den Polizeistationen, den Kreisbureaux, den Wohnungsnachweisbureaux usw. unentgeltlich bezogen werden können.

2. Verfahren.

Für jedes Mietobjekt ist ein besonderes Formular zu verwenden.

Jedermann ist zu wahrheitsgetreuen Angaben verpflichtet, welche von den Gemeindestellen auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft und unter Umständen ergänzt werden.

§ 71. Die vollständigen und richtiggestellten Anmeldeformulare sind sofort von der Gemeinderatskanzlei (in Winterthur und dessen Vororten vom Wohnungsnachweisbureau der Stadt Winterthur) an das Wohnungsnachweisbureau der Stadt Zürich zu senden.

Dieses stellt die eingegangenen Anmeldungen nach Gemeinden und innerhalb derselben nach Wohnungsgrößenklassen zusammen, unter Nennung aller derjenigen Einzelheiten, welche für den Mieter von Bedeutung sind.

§ 72. Die Zusammenstellungen für alle Gemeinden, auch für die Städte Zürich und Winterthur, werden vom Wohnungsnachweisbureau der Stadt Zürich als «Amtlicher Wohnungsanzeiger des Kantons Zürich» im Inseratenteil des Amtsblattes wöchentlich publiziert.

3. Bekanntmachung.

Im Bedarfsfall wird der amtliche Wohnungsanzeiger den Gemeinderatskanzleien und den Wohnungsnachweisbureaux der Städte Zürich und Winterthur in Separatabzügen zur Verfügung gestellt. Jene sind verpflichtet, für eine geeignete Bekanntmachung besorgt zu sein, und sie während der Bureaustunden allen Interessenten unentgeltlich zur Einsicht vorzulegen. Das Personal dieser Ämter ist auch verpflichtet, den Interessenten allfällig nähere Auskunft, speziell für die Aufsuchung des Mietobjektes, zu erteilen.

§ 73. Die Wohnungsvermittlung erfolgt für den Mieter und den Vermieter unentgeltlich.

II. Vermittlung.

Ein Zwang zum Abschluß von Mietverträgen darf mit der Vermittlung nicht verbunden werden.

§ 74. Unmittelbar nach der Vermietung des angemeldeten Objektes hat die Abmeldung zu erfolgen. Verpflichtet hiezu sind diejenigen Personen, welche gemäß § 69, Absatz 1, zur Anmeldung verpflichtet sind.

III. Abmeldung.  
1. Verpflichtung zur Abmeldung.

§ 75. Für die Abmeldung ist das amtliche Abmeldeformular zu verwenden. Sie hat am Orte der Anmeldung zu erfolgen.

2. Verfahren.

Das ausgefüllte Abmeldeformular ist der Gemeinderatskanzlei, in den Städten Zürich und Winterthur den Wohnungsnachweisbureaux, einzureichen, welche die Angaben auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen und sie sofort dem Wohnungsnachweisbureau der Stadt Zürich einsenden.

§ 76. Der Staat stellt den Gemeindeamtsstellen die erforderlichen Formulare unentgeltlich zur Verfügung. Ebenso erfolgt die Herausgabe des Wohnungsanzeigers auf Kosten des Staates. Er vergütet den Städten und Gemeinden an die nachweislich aus der Durchführung des amtlichen Wohnungsnachweises entstehenden neuen Auslagen zwei Drittel.

IV. Kostentragung.

## II. Vermietung von Wohnungen.

§ 77. Die Untervermietung einer möblierten oder unmöblierten Wohnung als ganze Wohnung oder als Einzelzimmer zu Erwerbszwecken ist verboten.

Die kantonale Baudirektion kann auf ein begründetes Gesuch hin und nach Einholung der Vernehmlassung der Gemeindebehörden in Einzelfällen Ausnahmegewilligungen erteilen. Der Entscheid der kantonalen Baudirektion ist endgültig. // [S. 686]

## III. Aufschiebung von Umzügen.

§ 78. Der Regierungsrat kann ausnahmsweise Gemeinden auf ihr Gesuch hin ermächtigen, zu verfügen, daß Personen und Familien, deren Mietverträge auf einen bestimmten, in der Gemeinde üblichen Umzugstermin ablaufen, und die bis dahin trotz Bemühung kein anderes Obdach gefunden haben, vorläufig in den gemieteten Wohnräumen verbleiben können.

I. Voraussetzungen.

Die Ermächtigung wird nur für bestimmte Umzugstermine erteilt, sofern sie zur Verhütung von Obdachlosigkeit unumgänglich notwendig erscheint. An diese Ermächtigung können die erforderlichen Bedingungen geknüpft werden.

§ 79. Der Gemeinderat hat diese Kompetenz selbst auszuüben oder durch ausdrücklichen Beschluß diejenige Gemeindebehörde zu bezeichnen, an welche dieses Recht übertragen wird, unter Mitteilung an die kantonale Baudirektion.

II. Zuständige Behörde.

Die Entscheide des Gemeinderates oder der von ihm bezeichneten Gemeindebehörde sind allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen unter Ansetzung einer Frist von drei Tagen, innert welcher Rekurs an die kantonale Baudirektion zulässig ist.

§ 80. Die zuständige Gemeindebehörde darf nur von Fall zu Fall auf Grund einer eingehenden Prüfung aller in Betracht fallenden Umstände und nach Anhörung aller beteiligten Personen, eine Verfügung gemäß § 78 treffen; sie ist jedenfalls zu unterlassen, wenn ihr zufolge andere Personen obdachlos würden, wenn der

III. Erlaß der Verfügung.



Gesuchsteller seine Obdachlosigkeit selbst verschuldet hat, oder wenn er es unterlassen hat, sein Gesuch spätestens 20 Tage vor Ablauf seines Mietvertrages bei der zuständigen Gemeindebehörde anzubringen.

Wird eine Verfügung getroffen, so gilt der Mietvertrag als für die in der Verfügung genannte Frist verlängert.

§ 81. Beim Wegfall der Gründe, die zu der Verfügung geführt haben, ist sie auf Verlangen eines Beteiligten sofort durch die zuständige Gemeindebehörde aufzuheben oder entsprechend abzuändern.

IV. Abänderung oder Aufhebung.

§ 82. Die Gemeinde haftet den Vermietern für den aus den getroffenen Verfügungen erwachsenden Schaden. Im Streitfalle entscheidet der Richter. // [S. 687]

V. Haftung der Gemeinde.

#### IV. Erhaltung und Ausnützung von Wohnräumen.

§ 83. Verboten ist die Umwandlung von Wohnräumen und Wohnungen zu andern als zu Wohnzwecken, ob damit bauliche Veränderungen verbunden seien oder nicht, und ob der Eigentümer die Räume für sich selbst braucht oder Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überläßt.

I. Umwandlung von Wohnräumen.

§ 84. Verboten ist der gänzliche oder teilweise Abbruch, sowie jeder Umbau von Gebäulichkeiten, sofern dadurch Wohnräume verloren gehen.

II. Abbruch und Umbau von Wohnräumen.

§ 85. Verboten ist die Vereinigung von zwei oder mehreren Wohnungen zu einer einzigen Wohnung.

III. Vereinigung von Wohnungen.

§ 86. Die kantonale Baudirektion kann auf ein begründetes Gesuch hin und nach Einholung der Vernehmlassung der Gemeindebehörden in Einzelfällen Ausnahmen von den in den §§ 83–85 enthaltenen Bestimmungen bewilligen, wobei namentlich der Umfang der Wohnungsnot und die Grösse des Bedürfnisses des Gesuchstellers zu berücksichtigen sind.

IV. Ausnahmen.

Die Bewilligung muß erteilt werden, wenn der Gesuchsteller für die umzuwandelnden oder zu beseitigenden Wohnräume durch Neuerstellung oder Neueinrichtung von Wohnungen Ersatz schafft. Als ausreichende Ersatzleistung kann die finanzielle Förderung der Erstellung von Wohnungen durch Dritte, wie Private, gemeinnützige Baugenossenschaften oder Gemeinden, angesehen werden, sofern diese Unterstützung in einem richtigen Verhältnis zum Entzug von Wohnräumen steht. Es kann für die Durchführung der übernommenen Verpflichtung angemessene Sicherstellung verlangt werden.

Der Entscheid der Baudirektion ist endgültig; Vorbehalten bleibt der Rekurs an den Regierungsrat in den Fällen des § 84.

§ 87. Die Behörden der Gemeinden sind berechtigt, alle diejenigen Maßnahmen zu treffen, welche erforderlich sind, um die Vornahme der durch die §§ 83–85 verbotenen Handlungen zu verhindern. Für

V. Durchführung des Verbotes.

die Durchführung dieser Maßnahmen können sie die Polizei in Anspruch nehmen.

Weigert sich der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte, die Wohnungen oder Wohnräume als solche zu benutzen oder // [S. 688] benutzen zu lassen, so können die Vorschriften der §§ 90–95 in Anwendung gebracht werden.

§ 88. Wo aus der Innehabung oder Bewohnung von mehr als einer Wohnung durch eine Person oder Familie am nämlichen Orte oder in verschiedenen Ortschaften Unzukömmlichkeiten entstehen und die Aufhebung zur Bekämpfung der Wohnungsnot beitragen würde, kann auf Veranlassung einer oder beider beteiligten Gemeinden der Wohnungsinhaber zu einer Erklärung aufgefordert werden, welche der beiden Wohnungen er beizubehalten wünscht.

VI. Innehabung mehrerer Wohnungen.

Die Gesuche sind von den Gemeinderäten an die kantonale Baudirektion zu richten, welche den Eigentümern Frist zur Abgabe einer Erklärung ansetzt.

Die Baudirektion entscheidet endgültig über das Gesuch, unter billiger Berücksichtigung aller Verhältnisse.

§ 89. Der Regierungsrat kann, um die Einrichtung von Wohnungen zu fördern, Abweichungen von den bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften gestatten, soweit solche nicht auf Grund von § 149 des kantonalen Baugesetzes bewilligt werden können.

VII. Abweichungen von bestehenden Vorschriften.

Er kann die Befugnis zur Bewilligung von Ausnahmen für einzelne Vorschriften auch an Gemeindebehörden übertragen.

## V. Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen.

### (Beschlagnahme.)

§ 90. Wohnungen und zu Wohnungen sich eignende Räume, welche unbenutzt sind oder zu andern als Wohnzwecken benutzt werden, können zur Unterbringung obdachloser Familien oder Personen zuhanden der Gemeinden zwangsweise in Anspruch genommen werden (Beschlagnahme).

I. Voraussetzung.

§ 91. Der Entscheid über die Inanspruchnahme erfolgt durch die kantonale Baudirektion.

II. Zuständige Behörde.

Die Gesuche um Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen sind vom Gemeinderat der Baudirektion unter Darlegung aller in Betracht fallenden Verhältnisse, welche gemäß § 90 ein zwangsweises Vorgehen rechtfertigen, einzureichen. // [S. 689]

Diese macht alle für die Abklärung des Falles notwendigen Erhebungen und gibt insbesondere dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten Gelegenheit zur Vernehmlassung.

Gegen den Entscheid der Baudirektion kann innert einer von der Baudirektion anzusetzenden Rekursfrist sowohl der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte, als auch der Gemeinderat an den Regierungsrat rekurrieren.

§ 92. Die Inanspruchnahme ist unzulässig:

- a) wenn die Räume als Arbeitsräume dienen und als solche nicht leicht ersetzt werden können;
- b) wenn der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte andere triftige Gründe dafür darzutun vermag, daß die Räume nicht zu Wohnzwecken benutzt werden;
- c) wenn vorauszusehen ist, daß die Gemeinde für nicht länger als sechs Monate über die Räume verfügen könnte, vorausgesetzt, daß sie sonst während dieser Zeit nicht völlig unbenützt blieben;
- d) wenn die Räume Bestandteile einer bewohnten Wohnung bilden.

III. Unzulässigkeit der Inanspruchnahme.

§ 93. Die Inanspruchnahme erfolgt zuhanden der Gemeinde.

Diese vermietet die in Anspruch genommenen Räume an obdachlose Personen oder Familien.

IV. Wirkung.  
1. Vermietung der Räume.

Sie hat vor der Einweisung dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten Mitteilung zu machen, welche Personen oder Familien sie in den Räumen unterzubringen beabsichtige, unter Ansetzung einer angemessenen Frist zur Erhebung von Einwendungen. Im Streitfalle entscheidet die kantonale Baudirektion; gegen ihren Entscheid ist der Rekurs an den Regierungsrat zulässig.

§ 94. Die Gemeinde hat vor dem Bezug der beschlagnahmten Räume den Zustand dieser Räume auf ihre eigenen Kosten durch einen Befund des Gemeindeammannamtes amtlich feststellen zu lassen.

2. Verpflichtung und Haftung der Gemeinde.

Sie hat ferner auf ihre Kosten und Gefahr die in den Räumen vorhandene Fahrhabe an einem sichern Orte aufzubewahren.

// [S. 690]

Sie entrichtet dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten eine einem angemessenen Mietzins entsprechende Entschädigung.

Sie haftet ihm überdies für allen aus der Inanspruchnahme der Räume oder der Verwahrung der beweglichen Sachen entstehenden Schaden.

Über die Höhe der Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche des Eigentümers oder Verfügungsberechtigten entscheidet im Streitfall der Richter.

§ 95. Bis zum endgültigen Entscheid über das Recht zur Inanspruchnahme ist der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte jederzeit befugt, die Räume zu Wohnzwecken zu vermieten.

3. Befristung der Inanspruchnahme.

Macht die Gemeinde nicht binnen Monatsfrist seit dem endgültigen Entscheide von dem Rechte zur Inanspruchnahme Gebrauch, so kann der Eigentümer oder Verfügungsberechtigte wieder über die



Räume verfügen.

## VI. Beschränkung der Freizügigkeit.

§ 96. Die Gemeinden dürfen, auch bei Vorhandensein der allgemeinen Voraussetzungen für die Niederlassung, die Niederlassungsbewilligung an Schweizerbürger und Ausländer nur erteilen, wenn der Zuzüger eine Wohnbewilligung besitzt.

I. Erteilung der Wohnbewilligung.

§ 97. Für die Erteilung der Wohnbewilligung ist der Gemeinderat oder eine unter seiner Aufsicht und Verantwortung stehende Gemeindestelle von mindestens drei Personen, von welchen mindestens eine dem Gemeinderat angehört, zuständig. Der Gemeinderat hat von der Bezeichnung der Gemeindestelle der kantonalen Baudirektion Mitteilung zu machen.

II Zuständige Behörde.

§ 98. Die Wohnbewilligung muß erteilt werden, wenn der Gesuchsteller die Berechtigung seiner Anwesenheit in der Gemeinde hinreichend zu begründen vermag.

III. Voraussetzungen der Erteilung-

Die Rechtfertigung der Anwesenheit liegt namentlich in der Ausübung eines Berufes oder Gewerbes, überhaupt einer Tätigkeit zur Fristung des Lebensunterhaltes. Bei der Zuwanderung darf überdies geprüft werden, ob die Tätigkeit gerade in der betreffenden Gemeinde notwendig erscheint. // [S. 691]

Im übrigen beurteilt die Behörde die Notwendigkeit der Anwesenheit nach freiem Ermessen.

Muß die Niederlassung bewilligt werden, so erstreckt sie sich auf die Ehefrau des Gesuchstellers und die mit ihm in gemeinsamem Haushalt lebenden Familienglieder.

§ 99. Wo die in § 98 erwähnten Voraussetzungen für die Erteilung der Wohnbewilligung nicht oder nicht mehr vorhanden sind, kann die Niederlassung in der Gemeinde ausnahmsweise entzogen werden.

IV. Entzug der Niederlassungsbewilligung.

Der Entzug erfolgt ausschließlich durch Entscheid des Gemeinderates.

Er erstreckt sich auf die Ehefrau des Betroffenen und die mit ihm in gemeinsamem Haushalte lebenden Familienglieder; ist er gegen eine dieser Personen nicht zulässig, so darf er auch gegen die übrigen nicht verfügt werden.

§ 100. Die Entscheide der Gemeindebehörden über die Verweigerung der Wohnbewilligung oder den Entzug der Niederlassungsbewilligung sind den Betroffenen schriftlich und mit Begründung mitzuteilen unter Ansetzung einer Rekursfrist von 10 Tagen für einen allfälligen Rekurs an die kantonale Baudirektion. Gegen ihre Entscheide kann an den Regierungsrat rekuriert werden.

V. Rekursinstanz.

§ 101. Für die Erteilung der Wohnbewilligung kann die Gemeinde eine Gebühr von 1–10 Fr. erheben.

VI. Gebühren.



## Dritter Teil.

### Strafbestimmungen.

§ 102. Wer für unmöblierte oder möblierte Mietobjekte jeder Art, wie Wohnungen, Einfamilienhäuser, Einzelzimmer, Geschäftslokale, für sich oder andere Mietzinse fordert, sich versprechen oder bezahlen läßt, welche den nach den §§ 9 bis 15 dieser Verordnung zulässigen Ansatz erheblich übersteigen, wird wegen Mietzinswuchers bestraft.

Die Strafe besteht in Gefängnis bis zu einem Jahr verbunden mit Buße bis zu 15000 Fr., in geringfügigen Fällen oder bei Fahrlässigkeit in Buße bis zu 10000 Fr. // [S. 692]

§ 103. Auf Mietverträge, welche vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung abgeschlossen worden sind, findet § 102 erst Anwendung, wenn sich der Vermieter nach dem 1. April 1921 einen Mietzins bezahlen läßt, der den nach den §§ 9 bis 15 dieser Verordnung zulässigen Ansatz erheblich übersteigt.

§ 104. Der Vermieter, welcher vorsätzlich und in der Absicht, eine Notlage des Mieters auszubeuten, in den Mietvertrag eine Nebenabrede aufnimmt, wonach der Mieter über die Zahlung des Mietzinses hinausgehende Verpflichtungen (wie Gewährung von Darlehen, Übernahme von Hypotheken, Kauf von Möbeln) einzugehen hat, wird, wenn nicht die Bestimmungen betreffend den Mietzinswucher zutreffen, mit Buße bis auf 1000 Fr. bestraft.

§ 105. Wer, ohne Zeuge zu sein, vor einer kantonalen oder Gemeindebehörde, welcher die Durchführung der Bestimmungen dieser Verordnung obliegt, unwahre Angaben macht, um den Entscheid der Behörde zu beeinflussen, wird mit Buße bis auf 1000 Fr. bestraft.

§ 106. Wer ohne Bewilligung der kantonalen Baudirektion vorsätzlich oder fahrlässig eine Wohnung als ganze Wohnung oder als Einzelzimmer möbliert oder unmöbliert zu Erwerbszwecken untervermietet (§ 77), wird mit Buße bis auf 10000 Fr. bestraft.

§ 107. Wer ohne Bewilligung der kantonalen Baudirektion vorsätzlich oder fahrlässig

a) ganze Wohnungen oder einzelne Wohnräume für andere als Wohnzwecke für Drittpersonen oder für sich selbst verwendet (§ 83),

b) Wohnungen vereinigt (§ 85),

wird mit Buße bis auf 10000 Fr. bestraft.

§ 108. Wer vorsätzlich, ohne Bewilligung der Baudirektion, Gebäulichkeiten ganz oder teilweise umbaut oder abbricht, wodurch Wohnräume verloren gehen (§ 84), wird mit Buße bis auf 20000 Fr., bei fahrlässiger Übertretung mit Buße bis auf 10000 Fr. bestraft.

I. Strafbare Handlungen.  
1. Mietzinswucher.

2. Unzulässige Nebenabreden.

3. Unwahre Angaben vor Behörden.

4. Vermietung von Wohnungen.

5. Entzug von Wohnräumen.



§ 109. Die zweite Abteilung (besondere Bestimmungen) des kantonalen Strafgesetzbuches bleibt vorbehalten. // [S. 693]

6. Kant. Strafrecht.

§ 110. Wer den Bestimmungen über die An- und Abmeldung vermietbarer Wohnungen, Einzelzimmer und anderer Räume (§ 69) zuwiderhandelt, wird mit Polizeibuße bis auf 500 Fr. bestraft.

7. Wohnungsnachweis.

§ 111. Auf die Vergehen der unzulässigen Nebenabreden (§ 104), der unwahren Angaben vor Behörden (§ 105), der Vermietung von Wohnungen ohne Bewilligung (§ 106), des Entzuges von Wohnräumen ohne Bewilligung (§§ 107 und 108) findet der erste Abschnitt des Bundesgesetzes vom 4. Februar 1853 über das Bundesstrafrecht Anwendung.

II. Allgemeine Bestimmungen.

Auf den Mietzinswucher (§§ 102 und 103) ist die erste Abteilung (allgemeine Bestimmungen) des kantonalen Strafgesetzbuches anzuwenden.

§ 112. Behörden und Beamte sind von Amteswegen verpflichtet, die ihnen in ihrer amtlichen Stellung zur Kenntnis gelangenden Übertretungen dieser Verordnung der zuständigen Untersuchungsbehörde anzuzeigen.

III. Das Verfahren.

§ 113. Übertretungen dieser Verordnung, welche sich von vorneherein als geringfügig erweisen, sind gemäß den Bestimmungen des Gesetzes betreffend den Strafprozeß vom 4. Mai 1919 als Polizeiübertretungen zu behandeln und zu beurteilen.

Als zuständige kantonale Behörden werden die kantonale Justiz-, beziehungsweise die kantonale Baudirektion bezeichnet.

§ 114. Die übrigen Übertretungen sind von den Untersuchungsbehörden und Gerichten als Vergehen nach den Vorschriften des genannten Gesetzes zu behandeln. Als solche Vergehen sind ausnahmslos die Übertretungen der §§ 102 und 103 (Mietzinswucher) zu betrachten.

§ 115. Für die Beurteilung der Frage, ob der geforderte, versprochene oder bezahlte Mietzins den nach den §§ 9–15 zulässigen Ansatz übersteige, ist das Gutachten des kantonalen Mietamtes maßgebend.

§ 116. Gerichtsurteile und Strafbefehle, sowie Polizeibußen- und Sistierungsverfügungen sind der kantonalen Baudirektion, beziehungsweise dem kantonalen Mietamt zu übermitteln.

### **Schlußbestimmungen.**

§ 117. Diese Verordnung tritt nach erfolgter Genehmigung durch das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung im Amtsblatt des Kantons Zürich in Kraft. // [S. 694]

I. Inkrafttreten.

§ 118. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung sind alle ihr widersprechenden kantonalen Bestimmungen aufgehoben. Insbesondere sind aufgehoben:

II. Aufhebung früherer Erlasse und Bestimmungen.



- a) Die Verordnung über den kantonalen Wohnungsnachweis, vom 13. Juli 1918;
- b) der Beschluß des Regierungsrates betreffend Mieterschutz vom 14. August 1918;
- c) die Verordnung über Mieterschutz vom 17. September 1918;
- d) der Beschluß des Regierungsrates betreffend Einführung der kantonalen Verordnung über Mieterschutz vom 5. Oktober 1918;
- e) der Beschluß des Regierungsrates über die Bekämpfung der Wohnungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit, vom 16. Oktober 1919;
- f) der Beschluß des Regierungsrates betreffend Verbot des Entzuges von Wohnräumen, vom 10. Januar 1920.
- g) die Abänderung der Verordnung über Mieterschutz vom 17. April 1920.

Zürich, den 11. November 1920.

Im Namen des Regierungsrates,

Der Vizepräsident:

Dr. H. Mousson.

Der Staatsschreiber:

Paul Keller.

Das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat vorstehender Verordnung am 15. November 1920 die Genehmigung erteilt.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/26.10.2015]