Sachdokumentation:

Signatur: DS 4948

Permalink: www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/4948

Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.

Grünliberale.
créateurs d'avenir

GLP-Argumentarium: Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Ausgangslage:

Das Verfahren zur Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf ist aktuell komplex und langwierig. Die bestehenden Regelungen im Obligationenrecht (OR) führen dazu, dass Vermieter, die ihre Immobilie selbst oder für nahe Angehörige nutzen möchten, oft übermässig lange warten müssen, bis sie ihr Anliegen durchsetzen können. So wurde eine Initiative zur Beschleunigung des Verfahrens vom Nationalrat Giovanni Merlini (FDP) am 12. Dezember 2018 eingereicht. Der Bundesrat lehnte die Initiative am 18. August 2022 ab. Er sah keinen zusätzlichen Handlungsbedarf, da die aktuelle Gesetzgebung aus seiner Sicht bereits ausreichende Möglichkeiten für Vermieter bietet, Eigenbedarf geltend zu machen. Eine weitere Lockerung könnte laut Bundesrat das Gleichgewicht zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern stören und zu Missbrauch führen. Trotz dieser Einschätzung nahm der Ständerat die Vorlage am 29. September 2023 mit 33 Stimmen an, bei 11 Gegenstimmen und ohne Enthaltungen. Im Nationalrat fand die Vorlage ebenfalls eine Mehrheit und wurde mit 123 zu 72 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen. Damit hat das Parlament die Notwendigkeit erkannt, den Prozess für Eigenbedarfskündigungen zu vereinfachen und den Vermietern mehr Handlungsspielraum zu geben. Die GLP-Fraktion hat mit 12 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und einer Enthaltung die Vorlage angenommen.

Inhalt der Vorlage

Die Reform zur Beschleunigung der Kündigung wegen Eigenbedarf hat das Ziel, den Prozess für Vermieter zu vereinfachen und gleichzeitig den Mieterschutz zu wahren. Die wichtigsten Elemente der Vorlage sind:

- **Vereinfachung des Eigenbedarfsnachweises:** Bisher mussten Vermieter den Eigenbedarf als „dringlich" nachweisen, um eine Kündigung durchzusetzen. Die Reform ersetzt diesen Begriff durch „erheblich und aktuell", was es Vermietern erleichtert, ihren Eigenbedarf geltend zu machen. So wird der Prozess beschleunigt, ohne den Mieterschutz zu gefährden.
- **Verkürzung der Kündigungsfristen:** Um eine raschere Nutzung der Immobilien durch die Eigentümer zu ermöglichen, werden die Kündigungsfristen verkürzt. Dies bietet Vermietern mehr Flexibilität und sorgt dafür, dass sie ihre Immobilien schneller selbst nutzen können.
- **Objektivere Bewertung des Eigenbedarfs:** Die Reform führt eine objektive Bewertung des Eigenbedarfs ein. Damit wird der subjektive Aspekt des „dringlichen Bedarfs"

durch klarere und einheitlichere Kriterien ersetzt. Dies soll die Gerichtsverfahren beschleunigen und den Prozess transparenter gestalten.

- **Reduzierung rechtlicher Hürden:** Die rechtlichen Anforderungen für eine Eigenbedarfskündigung werden gesenkt. Dies umfasst eine Verringerung der bürokratischen Hürden und administrativen Vorgaben, was den gesamten Ablauf vereinfacht und beschleunigt.

Warum das Referendum?

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz hat das Doppelreferendum gegen die Änderung des Obligationenrechts (Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen), sowie gegen die Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht Missbräuchliche Untermiete vermeiden) ergriffen. Am 16. Januar 2024 hat das Referendumskomitee 60 266 gültige Unterschriften gegen die Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf eingereicht.

Insbesondere wird kritisiert, dass die Reform die Anforderung, den Eigenbedarf als „dringlich" zu begründen, durch eine weniger strenge Definition ersetzt. Dies könnte ihrer Ansicht nach zu einem Missbrauch führen, indem Vermieter Eigenbedarf geltend machen, um Mieter leichter kündigen und die Mieten anschließend erhöhen zu können.

Unterstützt wird das Doppelreferendum von SP, Grüne, Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB), Travail.Suisse, Verband der Schweizer Studierendenschaften (VSS) und WeCollect. Die Bevölkerung wird nun in einer Volksabstimmung entscheiden, ob die Anpassungen im Mietrecht umgesetzt werden sollen oder nicht.

Hauptstränge der Argumentation:

- **Mehr Fairness:** Die Reform schafft eine gerechtere Balance zwischen Eigentümern und Mietern.
- **Weniger Bürokratie:** Die Anpassungen vereinfachen den Prozess und reduzieren den Aufwand.
- **Mehr Flexibilität:** Ein flexiblerer Wohnungsmarkt hilft, die Wohnungsnot zu entschärfen.

Warum JA zur Reform?

- **Mehr Fairness für Eigentümer**
  - Eigentümer sollen die Möglichkeit haben, ihre Immobilien effizient zu nutzen, wenn sie selbst oder nahe Familienangehörige sie dringend benötigen. Die aktuelle

Gesetzgebung stellt hohe Hürden für den Nachweis des dringlichen Eigenbedarfs, was zu unnötigen Verzögerungen führt.
  - Die Reform schafft Klarheit, indem sie den Begriff „dringlich" durch „erheblich und aktuell" ersetzt. Dies ermöglicht eine schnellere und objektivere Bewertung der Eigenbedarfskündigungen.
- **Mehr Flexibilität auf dem Wohnungsmarkt**
  - Durch die Vereinfachung des Verfahrens kann der Wohnungsmarkt flexibler auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren. Dies ist besonders wichtig in einem Umfeld, in dem die Nachfrage nach Wohnraum hoch und die Verfügbarkeit knapp ist.
  - Eigentümer können schneller auf Veränderungen in ihrer Lebenssituation reagieren, ohne dass langwierige rechtliche Verfahren zur Hürde werden. In den meisten Fällen würde das also auch eine Wohnung schneller freistellen.

Widerlegung der Argumente des Referendumskomitees:

- **Kein Abbau des Mieterschutzes**
  - Die Gegner der Reform behaupten, dass der Mieterschutz eingeschränkt wird. Das stimmt so nicht: Die Reform vereinfacht lediglich den Nachweis des Eigenbedarfs, ohne die grundlegenden Rechte der Mieter infrage zu stellen.
  - Auch künftig bleibt die Möglichkeit bestehen, eine Eigenbedarfskündigung anzufechten, wenn der Verdacht auf Missbrauch besteht. Die Gerichte behalten die Verantwortung, Missbrauchsfälle zu erkennen und zu ahnden.
  - Die Problematik des Mietrechts und dem Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern ist der Mangel an freien Wohnungen und der Überhang an Mietsuchenden, der sich über Jahre aufgebaut hat. Dieser Mangel ist das Resultat jahrelanger Fehlentwicklungen im Wohnungsbau und komplexer Bauvorschriften, die das Bauen erschweren und verteuern.

Fazit: Jetzt JA stimmen zur Reform!

Die Beschleunigung der Kündigung wegen Eigenbedarf ist eine notwendige Anpassung an die Realität des Schweizer Wohnungsmarktes. Sie ermöglicht es Eigentümern, ihre Rechte wahrzunehmen, ohne dabei den Schutz der Mieter aufzugeben. Die Reform fördert eine ausgewogene Lösung, bei der sowohl die Interessen der Vermieter als auch der Schutz der Mieter berücksichtigt werden. Sie schafft Klarheit und Transparenz für beide Seiten.

Die Schweiz ist auf einen funktionierenden Wohnungsmarkt angewiesen, der sowohl die Bedürfnisse von Mietern als auch von Eigentümern ernst nimmt. Die Reform trägt dazu bei, diese Balance zu verbessern. Stimmen wir JA zur Beschleunigung der Eigenbedarfskündigung und gestalten wir gemeinsam einen ausgewogenen und zukunftsfähigen Wohnungsmarkt!