



✓ gegen Missbrauch
✓ für faire Regeln

2xJA zum
Mietrecht

mehr-wohnraum.ch

am 24. November

Doppelreferendum Mietrechtsvorlagen: Argumentarium

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht ab. Die eine Vorlage betrifft die Untermiete, die andere den Eigenbedarf.

Beide Vorlagen berühren nur einen kleinen Teil der Mietverhältnisse. Sie sorgen aber für faire und klare Regeln und schaffen Abhilfe in störenden Einzelfällen, unter denen heute die Eigentümer- und Mieterschaft ebenso leiden wie weitere Mietparteien unter dem gleichen Dach.



BUND FÜR MEHR WOHNRAUM
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch

Untermiete





Was bleibt gleich?

Mietende dürfen eine Mietwohnung oder ein Geschäftslokal mit Zustimmung des Vermieters weiterhin ganz oder teilweise untervermieten. Wer beispielsweise auf längere Reisen oder beruflich ins Ausland geht, kann seine Wohnung bis zu zwei Jahre untervermieten. Möglich bleiben auch wiederholte kurzzeitige Untervermietungen. Wie bereits heute muss der Vermieter einer Untermiete zu missbräuchlichen Bedingungen nicht zustimmen.

Was ändert sich?

Neu benötigt die Untermiete nicht nur eine mündliche Absprache, sondern ein schriftliches Gesuch des Mieters wie auch eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Bedingungen, unter denen der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, werden präzisiert und ergänzt. Neu muss der Vermieter einer Untermiete nicht zustimmen, wenn diese mehr als zwei Jahre dauern soll.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**
Indem Abmachungen schriftlich festgehalten werden und die Kriterien bezüglich Untermiete verbindlich definiert werden, entstehen für alle klare und faire Regelungen und damit Rechtssicherheit.
-  **Keine Bereicherung an Untermiete**
Ein Mieter, der seine Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermietet, z.B. über Airbnb oder Business-Apartments, bereichert sich in einer ungerechtfertigten Weise und nutzt die Wohnungsknappheit aus. Immer wieder treten Fälle auf, in denen Mieter mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte machen, statt sie zu bewohnen.
-  **Untermieter und Nachbarschaft vor Missbrauch schützen**
Die neuen Bestimmungen zur Untermiete schützen die Untermieter: Das Ausnützen der Wohnungsknappheit in den Städten durch massiv übersetzte Untermietzinsen wird wirksamer verhindert. Anders als die Mietparteien sind die Untermieter häufig schutzlos, da sie die Bedingungen des Hauptmietvertrages nicht kennen. Ständige Untermieterwechsel sind zudem für die anderen Mieter in einer Liegenschaft oft sehr störend.
-  **Flexibilität bleibt gewahrt**
Untermiete bleibt durchaus auch langjährig möglich – Mieter und Vermieter sind frei, einvernehmlich abweichende Regelungen zu vereinbaren.

Eigenbedarf


Was bleibt gleich?


Wenn heute eine Person eine bisher vermietete Wohnung oder ein vermietetes Geschäftslokal kauft, kann der neue Besitzer das Mietverhältnis innert gesetzlicher Frist kündigen. Er kann dies jedoch nur tun, wenn er in die Wohnung einziehen bzw. das Geschäftslokal selber nutzen möchte, und zwar nur, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend machen kann.


Was ändert sich?


Die heutigen Bedingungen an die Beweisführung für eine ausserordentliche Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs sind unpräzis. Im Gesetz soll nun die Formulierung «dringender Eigenbedarf» durch «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» ersetzt werden. Die vorgeschlagene leichte formelle Anpassung vereinfacht es Personen, die eine bisher vermietete Wohnung oder ein Geschäftslokal kaufen, ihr Eigentum innert einer vernünftigen Frist tatsächlich selber nutzen zu können. Die Rechte der Mieter werden nicht geschmälert.

Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**

Heute besteht Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Mieter, es müssen äusserst langwierige Verfahren geführt werden. Die Vorlage verändert die Situation nicht grundlegend, aber klärt im Gesetz die in der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes vorgesehenen Kriterien für Eigenbedarf. Sie schafft klare und faire Regeln und damit Rechtssicherheit- sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite.
-  **Nutzung des Eigentums muss möglich sein**

Dringender Eigenbedarf eines neuen Eigentümers ist ein Thema, das nur sehr wenige Mietverhältnisse betrifft. Wer sich mit seinem Ersparten eine Wohnung kauft, muss sie innert absehbarer Frist selber nutzen dürfen. Daran gehindert zu werden, ist eine krasse Einschränkung der Rechte am neuen Eigentum.
-  **Faire Ausbalancierung der Interessen**

Die Revision lässt unter Berufung auf dringenden Eigenbedarf nicht einfach jede Kündigung zu: Ein neuer Eigentümer wird weiterhin nachweisen müssen, dass sein Anspruch auf dringenden Eigenbedarf gerechtfertigt ist. Die Gerichte sind bei der Prüfung streng. Der Mieter kann die Kündigung weiterhin gerichtlich anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. So entsteht eine faire Balance zwischen den Interessen von Mieter- und Vermieterschaft.
-  **Wichtig auch für KMU**

Wenn ein KMU wächst, benötigt es oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Wenn es solche erwirbt, soll es diese innert einer vernünftigen Frist nutzen können.

Die Schweiz braucht mehr Wohnraum - wieso ein Ja zu den beiden Vorlagen sehr wichtig ist

In den letzten Jahren ist Wohnen in der ganzen Schweiz ein intensiv diskutiertes Thema geworden, das viele Menschen stark beschäftigt. Die Probleme gehen dabei auf eine einfache Tatsache zurück: Die Schweiz hat vielerorts nicht genug Wohnungen, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Deshalb steigen die Preise, deshalb klaffen die Preise zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen immer weiter auseinander, deshalb ist es vielerorts schwierig, innert nützlicher Frist etwas Passendes zu finden.

Neben den Verbesserungen, die beide Vorlagen im Detail bringen, sind sie eine Weichenstellung in einer übergeordneten Diskussion. Zwei Konzepte stehen sich gegenüber: Wollen wir Bedingungen, unter denen hauptsächlich dank privatwirtschaftlichen Akteuren und Genossenschaften mehr Wohnraum entsteht? Oder wollen wir möglichst starke Einschränkungen gegenüber Akteuren, die bauen und vermieten wollen? Wollen wir das Angebot vergrössern? Oder gaukeln wir uns vor, wir könnten es verbessern, indem wir es möglichst stark regulieren? Unsere Antwort ist klar: Wir wollen genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum, auch mittels der Angebote von Wohnbaugenossenschaften.

Nur wenn wir ermöglichen, dass wieder mehr Wohnraum entsteht, lassen sich die Probleme am Wohnungsmarkt lösen. Die Vorlagen zur Untermiete und zur Nutzung bei Eigenbedarf haben einen gewissen Bezug zu dieser Thematik, und auf einer übergeordneten Ebene geht es um eine Weichenstellung, in welche Richtung die Schweiz gehen will.

Das Doppelreferendum gegen die Mietrechtsvorlagen steht für die falsche Stossrichtung und leistet überhaupt keinen Beitrag, das Problem an der Wurzel zu packen. Darum verdienen die beiden Revisionen ein klares Ja, damit die Schweiz sich in die richtige Richtung entwickelt.

Der Bund für mehr Wohnraum

Weil nur das Schaffen von mehr Wohnraum die Probleme am Wohnungsmarkt an der Wurzel packt, haben Verbände und Persönlichkeiten, die sich in der Wohnungspolitik engagieren, den Bund für mehr Wohnraum gegründet. Sein wohnungspolitisches Manifest fasst zusammen, was nötig ist.

Sein Komitee «2x Ja zum Mietrecht am 24. November 2024» setzt sich für die Weichenstellung in diese Richtung in der anstehenden Volksabstimmung ein.



BUND FÜR MEHR WOHNRAUM
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich
mehr-wohnraum.ch