



## Abstimmungsvorlage

# Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

### Ausgangslage

Wenn Wohn- oder Geschäftsräume verkauft werden, ist es der neuen Eigentümerschaft möglich, das bestehende Mietverhältnis auf den nächsten Termin zu kündigen, wenn sie das Mietobjekt für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte nutzen möchte (Eigenbedarf). Bisher verlangt das Gesetz dafür einen «dringenden» Eigenbedarf.

Die vorliegende Änderung des Mietrechts sieht vor, dass bei einem Eigentümerwechsel wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf, wenn statt einem «dringenden Eigenbedarf», einen «bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» geltend gemacht wird.

Gegen diese Gesetzesänderung hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) das Referendum ergriffen. Die Volksabstimmung wird am 24. November 2024 stattfinden.

### Empfehlung

Nationalrat (123:72, 1 Enthaltungen) und Ständerat (33:11) empfehlen die Annahme der Vorlage.

### Argumente

Pro <a href="http://hev-schweiz.ch">hev-schweiz.ch</a>	Kontra <a href="http://mietrechts-angriff-nein.ch">mietrechts-angriff-nein.ch</a>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Präzisere Definition</b> Mit der Gesetzesänderung wird lediglich die Vorgabe an den Nachweis des «dringenden» Eigenbedarfs genauer umschrieben. Die Urteile des Bundesgerichts haben gezeigt, dass dieser bisher zu eng ausgelegt wird, was nicht im Sinne des Gesetzgebers ist.</li><li>• <b>Eigentumsfreiheit</b> Bei einem Eigentümerwechsel müssen die bestehenden Mietverträge übernommen werden. Das ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Die Eigenbedarfs-Kündigung federt das ab. Die Änderung ist nötig, damit dieser Eigenbedarf auch durchgesetzt werden kann.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kündigungsschutz massiv geschwächt</b> Unter dem Vorwand des Eigenbedarfs wird der Kündigungsschutz massiv geschwächt. Familien, ältere Menschen, einkommensschwächere Personen oder Menschen mit Behinderungen, für die eine Kündigung besonders schlimm ist, sind künftig noch weniger geschützt, auch wenn der Eigenbedarf der Vermieterschaft nicht dringend ist.</li><li>• <b>Eigenbedarfskündigung bereits möglich</b> Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist schon heute möglich. Die Interessen von kleinen EigentümerInnen, die ihre Wohnung an Verwandte oder Familienmitglieder vermieten wollen, sind mit dem geltenden Mietrecht ausreichend geschützt.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mietrecht bleibt ungeschmälert</b> Auch mit der Gesetzesänderung können Mietende weiterhin gegen eine Eigenbedarfs-Kündigung klagen. Und diese dadurch auch lange Zeit herauszögern.</li><li>• <b>Nur sehr wenige betroffene Fälle</b> Die Teilrevision betrifft lediglich eine verschwindend kleine Zahl von Fällen bei Eigentümerwechsel und Eigenbedarf. Von Massenkündigungen kann nicht die Rede sein.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Erleichterte Kündigung ist ungerecht</b> Eine erleichterte Kündigung bei Eigenbedarf ist ungerecht und rücksichtslos, denn es greift die zentral wichtige Sicherheit der Wohnsituation an – ohne Notwendigkeit.</li><li>• <b>Mieterhöhung als wahre Absicht</b> Oft wird Eigenbedarf nur als Vorwand angemeldet, um MieterInnen loszuwerden und danach die Wohnung teurer zu vermieten. Es wird kaum kontrolliert, ob VermieterInnen tatsächlichen Eigenbedarf an der Wohnung haben oder nicht. Das wird mit dieser Vorlage begünstigt.</li></ul>
--	--