

Faktenblatt Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs (BBI 2023 2291)

Worum geht es?

Gemäss Vorlage soll neu eine Kündigung der Mieträumlichkeiten nicht mehr bei einem "dringenden" Eigenbedarf möglich sein, sondern wenn die Eigentümerschaft "einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf" geltend machen kann. Die Befürworter dieser Änderung erhoffen sich davon eine Beschleunigung von Verfahren bei Streitigkeiten.

Die Vorlage geht auf die parlamentarische Initiative 18.475 «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» des ehemaligen Tessiner FDP-Nationalrats Giovanni Merlini zurück. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) hat gegen die Vorlage das Referendum ergriffen. Die Abstimmung über das Referendum findet am 24. November 2024 statt.

Parlamentarische Debatte und Abstimmung der Mitte-Fraktion

Der Ständerat hat die Vorlage in der Schlussabstimmung mit 33 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen angenommen. Die Mitte-Gruppe im Ständerat war einstimmig in der Mehrheit.

Im Nationalrat wurde die Vorlage mit 123 zu 72 Stimmen bei 1 Enthaltung angenommen. Die Mitte-Fraktion im Nationalrat hat die Vorlage ohne Gegenstimmen unterstützt.

Das sagen die Befürworter der Vorlage:

Nutzung des Eigentums muss möglich sein

Dringender Eigenbedarf einer neuen Eigentümerschaft betrifft nur sehr wenige Mietverhältnisse. Wer sich mit seinem Ersparten eine Wohnung kauft, muss sie innert absehbarer Frist selber nutzen dürfen.

Wichtig für KMU

Auch Firmen sollen neu erworbene Räumlichkeiten ohne lange Verzögerungen nutzen können.

Klare Voraussetzungen schaffen

Rechtssicherheit und faire Regeln nützen allen. Die Rechte der Mieter werden nicht geschmälert.

Das sagen die Gegner der Vorlage

Schwächung des Kündigungsschutzes

Der Kündigungsschutz darf nicht aufgeweicht werden, denn Mieterinnen und Mieter verlieren mit einer Wohnungskündigung nicht nur ihr Zuhause, sondern auch ihr Umfeld.

Höhere Mieten

Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise. Wird der Kündigungsschutz aufgeweicht, kurbelt dies die Mietzinsspirale noch stärker an.

Höhere Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die Mietpreise sind in den vergangenen 18 Jahren explodiert, obwohl sie wegen hohem Leerwohnungsbestand und rekordtiefer Zinsen stark hätten sinken müssen. Die Renditen, die Immobilien-Konzerne auf Kosten der MieterInnen erzielen, sind immer weiter gestiegen.