

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	20.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Merlini, Giovanni (fdp/plr, TI) NR/CN
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1965 - 01.01.2023

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Gerber, Marlène
Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Heer, Elia 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Mietwesen, 2019 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 20.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
SGB	Schweizerischer Gewerkschaftsbund
OR	Obligationenrecht
SSV	Schweizerischer Städteverband
ZPO	Zivilprozessordnung
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
USS	Union syndicale suisse
CO	Code des obligations
UVS	Union des Villes Suisses
CPC	Code de procédure civile
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 14.11.2019
MARLÈNE GERBER

Im November 2019 sprach sich die RK-NR mit 18 zu 6 Stimmen für Folgegeben einer parlamentarischen Initiative Merlini (fdp, TI) aus, die es der Vermieterin oder dem Vermieter vereinfachen will, bei der **Kündigung des Mietverhältnisses «dringenden Eigenbedarf» geltend zu machen**. Wie der Initiator war die Kommissionsmehrheit der Ansicht, dass die Anfechtung der Kündigung durch die Mieter und Mieterinnen oft ein lang andauerndes zivilrechtliches Verfahren nach sich ziehe, das für die Vermieter- und Vermieterinnenseite «stossende Konsequenzen» haben könne und darüber hinaus «querulatorisches Verhalten ungebührlich belohn[e]». Die Initiative zielt ferner darauf ab, die Voraussetzungen für die Geltendmachung des dringlichen Eigenbedarfs zu lockern. Die aktuelle Rechtsprechung sieht vor, dass ein solcher nur dann vorliegt, wenn er «ernst, konkret und aktuell» ist und wenn es der Vermieterin, dem Vermieter oder nahestehenden Verwandten aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zugemutet werden kann, auf die Nutzung der Räume zu verzichten.¹

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nach der RK-NR gab im August 2020 auch die RK-SR einer parlamentarischen Initiative Merlini (fdp, TI) Folge, die nach Ausscheiden des Initianten aus dem Nationalrat von Parteikollegin Christa Markwalder (fdp, BE) übernommen worden war. Die ständerätliche Rechtskommission befürwortete das Anliegen mit 8 zu 5 Stimmen und beauftragte damit die Schwesterkommission mit der Erarbeitung von Regelungen, die es erstens der Vermieterseite eher ermöglichen sollen, bei **Kündigung des Mietverhältnisses dringenden Eigenbedarf** geltend zu machen, und die zweitens dafür sorgen sollen, dass aus der Kündigung eines Mietverhältnisses resultierende zivilrechtliche Streitigkeiten in einer «angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate)» erledigt werden.²

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.09.2021
ELIA HEER

Die RK-NR liess im September 2021 in einer Medienmitteilung verlauten, dass sie die parlamentarische Initiative Merlini (fdp, TI) betreffend die **Kündigung eines Mietverhältnisses** durch die Vermietendenseite **bei Eigenbedarf** zusammen mit drei anderen parlamentarischen Initiativen (Pa.lv. 15.455; Pa.lv. 16.458; Pa.lv. 16.459) in insgesamt drei Erlassentwürfen umsetzen wolle. Bisher war ein «dringlicher Eigenbedarf» der Vermieterin oder des Vermieters oder deren nahen Verwandten für eine Kündigung erforderlich gewesen. Geht es nach der Kommission soll dafür neu nur noch ein «nach objektiver Beurteilung bedeutender und aktueller Eigenbedarf» bestehen müssen, womit die Schwelle für eine Kündigung gesenkt wird. Die Kommission hat zu den drei Erlassentwürfen ein Vernehmlassungsverfahren gestartet.³

PARLAMANTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 19.10.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR drei separate Entwürfe für die Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht zuhanden ihres Rates. Vorlage 1 (Untermiete) setzte eine Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 15.455) um. Vorlage 2 (Formvorschriften) setzte gleich zwei Initiativen um, nämlich eine Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) und eine Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459). Die dritte Vorlage zur Kündigung wegen Eigenbedarfs ging derweil auf eine Initiative von Giovanni Merlini (fdp, TI) zurück, welche eine **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf** gefordert hatte. Der von der RK-NR ausgearbeitete Entwurf umfasste drei Änderungen im OR. Die erste Änderung sah vor, dass eine Kündigung vorgenommen werden kann, wenn die Vermieterschaft nach «objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht». Bis dato musste ein «dringender Eigenbedarf» geltend gemacht werden. Dringlichkeit zu beweisen sei mit der aktuellen Rechtsprechung eine zu hohe Hürde, so die Mehrheit der Kommission. Die zweite Änderung übertrug die gleiche Formulierung auf die Regeln der Anfechtung von Kündigungen durch die Vermieterschaft. Die dritte Änderung strich die «Dringlichkeit» des Eigenbedarfs aus den Kriterien, nach welchen Behörden über eine von der

Mieterschaft beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses entscheidet. Hingegen umfasste der Entwurf keine Änderung der ZPO. Merlini hatte seinen Initiativtext diesbezüglich so formuliert, dass sein Anliegen mit einer Änderung von OR «und/oder» ZPO umgesetzt werden solle.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die Vernehmlassung geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 49 Stellungnahmen ein, wovon 16 positiv ausfielen. Die Hälfte der teilnehmenden Kantone (BE, BS, GR, OW, SO, VD), eine Mehrheit der Parteien (FDP, SP, Grüne) sowie eine Mehrheit der Verbände (unter anderem SGB, SSV, SMV und HEV) lehnten die Änderungen ab. Die ablehnenden Stellungnahmen wurden laut der Kommission unterschiedlich begründet. Eine Seite bemängelte eine Reduktion des Mieterschutzes, die andere Seite insbesondere das Fehlen beschleunigender Verfahrensregeln in der ZPO. Die RK-NR nahm die Vernehmlassungsantworten zur Kenntnis, beschloss jedoch in der Gesamtabstimmung mit 14 zu 9 Stimmen, den Entwurf ohne Änderungen dem Rat zu unterbreiten.

Mitte Oktober 2022 nahm der **Bundesrat** Stellung zum Entwurf. Er erachtete diesen als kritisch, da er die Stellung von Vermieterinnen und Vermietern auf Kosten von Mieterinnen und Mietern stärke. Das geltende Recht basiere aber auf einer im Rahmen einer grösseren Revision erfolgten Abwägung der Interessen von Vermietenden und Mietenden, weshalb der Bundesrat der Meinung war, dass nicht in dieses «diffizile Gleichgewicht eingegriffen werden sollte». Er sehe zudem keine Not, das Recht anzupassen, da dieses gut funktioniere, was etwa auch die hohen Einigungsquoten vor den Schlichtungsbehörden zeigten. Nicht zuletzt gelte es, auch die Vernehmlassungsantworten zu berücksichtigen. Die Polarisierung in der Vernehmlassung spreche gegen eine Anpassung der Regelungen zum Eigenbedarf.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 19.10.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR drei separate Entwürfe für die Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen betreffend das Mietrecht zuhanden ihres Rates: eine Vorlage betreffend die Kündigung wegen Eigenbedarfs, welche eine Initiative Merlini (fdp, TI; Pa.lv. 18.475) umsetzte, eine Vorlage betreffend Formvorschriften, welche sowohl eine Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) als auch eine Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) umsetzte, sowie eine Vorlage, die auf die Initiative Hans Egloff (svp, ZH) zur **Vermeidung missbräuchlicher Untermiete** zurückging. Die Kommission schlug im letztgenannten Entwurf Änderungen an Artikeln zum OR zum Thema «Untermiete» und «Unterpacht» vor. Die vorgeschlagenen Bestimmungen bei der Untermiete sahen vor, dass die Mieterin oder der Mieter bei der Vermieterschaft schriftlich ein Untermietbegehren einreichen und dabei mindestens die Namen der Untermieterinnen oder Untermieter und die Vertragsbedingungen (Untermietobjekt, Gebrauchszweck, Untermietzins und Untermietdauer) mitteilen muss. Der Mieter oder die Mieterin sollte die Vermieterschaft zudem über Änderungen dieser Angaben während der Untermietdauer informieren müssen. Eine der zentralsten Änderungen betraf die zulässigen Gründe für eine Verweigerung der Untermiete durch die Vermieterschaft: Bislang konnte eine Untermiete nur abgelehnt werden, wenn die Mieterschaft sich weigerte, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich waren oder der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstanden. Neu sollte auch eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren einen zulässigen Ablehnungsgrund darstellen. Ausserdem sollte die Liste an Ablehnungsgründen nicht mehr abschliessend formuliert werden. Schliesslich sollte die Vermieterschaft den Mieterinnen und Mietern (nach erfolgloser schriftlicher Mahnung) mit einer Frist von 30 Tagen kündigen dürfen, wenn diese gegen die Bestimmungen zur Untermiete verstiesse. Die Bestimmungen zur Unterpacht wollte die Kommission fast analog zu den Bestimmungen zur Unterpacht anpassen, mit dem Unterschied, dass die Kündigungsfrist bei Verstoß gegen die Bestimmungen sechs Monate anstatt 30 Tage betragen sollte.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die **Vernehmlassung** geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 28 Stellungnahmen zur Vorlage zur Untermiete ein, wovon 19 insgesamt positiv ausfielen. Nach der Kenntnisnahme des Vernehmlassungsergebnisses stimmte die RK-NR in der Gesamtabstimmung dem vorliegenden Entwurf ohne Änderungen mit 13 zu 9 Stimmen zu.

Der **Bundesrat** nahm Mitte Oktober Stellung zu den drei Vorlagen der RK-NR. Bei der

Vorlage zur Untermiete und Unterpacht sprach er sich klar gegen die neuen Bestimmungen aus, da er die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen für ausreichend und die vorgeschlagenen Bestimmungen für nicht zielführend befand. So bemängelte er etwa, dass die Bestimmung, wonach bei der Anmeldung einer Untermiete oder Unterpacht die schriftliche Form für die Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters notwendig sei, den administrativen Aufwand sowohl für die Mietenden als auch für die Vermietenden erhöhe. Er kritisierte ausserdem, dass nicht geregelt sei, zu welchem Zeitpunkt die schriftliche Zustimmung einzuholen sei. Von der Logik des Entwurfs her läge es nahe, dass diese vorgängig eingeholt werden müsse, da das Mietverhältnis sonst gekündigt werden könne. Eine vorgängige Einholung einer schriftlichen Zustimmung sei allerdings nur schwer vereinbar mit der Praxis von Plattformen wie Airbnb. Die Nutzung solcher Plattformen werde damit in der Praxis stark erschwert oder gar verunmöglicht. Weiter schaffe die nicht abschliessende Aufzählung von Gründen für die Verweigerung einer Untermiete oder Unterpacht Rechtsunsicherheit. Auch dass ab einer fixen Zeitspanne von zwei Jahren eine Verweigerung der Untermiete möglich sein soll, sah der Bundesrat als nicht zielführend an. Gerade im Bereich der Geschäftsmieten würden Investitionen getätigt, die nach zwei Jahren potentiell noch nicht amortisiert seien. Nicht zuletzt lehnte der Bundesrat auch die Bestimmung zur Möglichkeit von ausserordentlichen Kündigungen bei Verstoss gegen die Bestimmungen zur Untermiete oder Unterpacht ab, da ihm dort die Schwelle zu niedrig erschien.⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 19.10.2022
ELIA HEER

Im Juni 2022 verabschiedete die RK-NR zuhanden ihres Rates drei separate Entwürfe für eine Änderung des Obligationenrechts zur Umsetzung von insgesamt vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht. Vorlage 1 (Untermiete) setzt eine parlamentarische Initiative Egloff (svp, ZH; Pa.lv. 15.455) um. Mit der Vorlage 3 (Eigenbedarf) wird eine Initiative Merlini (fdp, TI; Pa.lv. 18.475) erfüllt. Die Vorlage 2 (Formvorschriften) setzt derweil gleich zwei Initiativen um: einerseits die Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458), welche bei **gestaffelten Mietzinserhöhungen die Formularpflicht abschaffen** und durch die schriftliche Form ersetzen wollte, und andererseits die Initiative Feller (fdp, VD; 16.459), die für einseitige Vertragsänderungen im Mietwesen auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften zulassen wollte. Der von der RK-NR ausgearbeitete Entwurf umfasst zwei neue Absätze im OR, welche je eine der beiden parlamentarischen Initiativen umsetzen.

Die RK-NR hatte ihren Entwurf, zusammen mit den anderen beiden Vorlagen, im September 2021 in die **Vernehmlassung** geschickt. Bis zum Ablauf der Frist gingen 32 Stellungnahmen ein, wovon laut der Kommission 18 insgesamt positiv und die restlichen 14 neutral ausfielen. Allerdings wiesen die Rückmeldungen zu den beiden neuen Absätzen grosse Unterschiede auf: Während die Änderungen zur Faksimile-Unterschrift fast durchgehend positiv bewertet wurden, schätzten je dreizehn Vernehmlassungsteilnehmende die Änderung zum Wegfall der Formpflicht bei gestaffelten Mietzinserhöhungen als negativ und als positiv ein. Die meisten negativen Rückmeldungen wurden laut der Kommission damit begründet, dass nicht nur die Formularpflicht, sondern auch die Erfordernisse einer Mitteilung der Mietzinserhöhung oder der Schriftlichkeit abgeschafft werden sollten. In der Gesamtabstimmung beschloss die RK-NR mit 14 zu 0 Stimmen (bei 8 Enthaltungen), die Vorlage zuhanden ihres Rates zu verabschieden.

Der **Bundesrat** äusserte sich Mitte Oktober 2022 zu den drei Vorlagen und empfahl – anders als bei den übrigen zwei Vorlagen – dem Parlament, der Vorlage zu den Formvorschriften zuzustimmen. Er erachte die neuen Bestimmungen als eine nützliche Vereinfachung, die für die Mieterschaft keine faktische Schlechterstellung bedeute.⁶

1) Medienmitteilung RK-NR vom 15.11.19

2) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

3) Erläuternder Bericht der RK-NR zu den Erlassentwürfen; Medienmitteilung RK-NR vom 6.9.21

4) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zum Eigenbedarf; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zum Eigenbedarf

5) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zur Untermiete; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zur Untermiete

6) Bericht der RK-NR vom 18.8.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften; Stellungnahme des Bundesrates vom 19.10.22 betreffend die Vorlage zu den Formvorschriften