

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Keine Einschränkung
Schlagworte	Mietwesen
Akteure	Dandrès, Christian (sp/ps, GE) 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: Mietwesen, 2020 - 2022*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

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

Abkürzungsverzeichnis

FK-NR	Finanzkommission des Nationalrats
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
OR	Obligationenrecht

CdF-CN	Commission des finances du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
CO	Code des obligations

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 16.12.2020
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 befasste sich der **Nationalrat** als Erstrat mit der **Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung (2021–2027)**. Von Seiten der SVP lag ein Minderheitenantrag auf Nichteintreten vor. Es drohe eine Immobilienblase und zusätzliche Bürgschaften würden die Bautätigkeit nur noch stärker anheizen, lautete eine Begründung. Ferner verwies Minderheitensprecher Aeschi (svp, ZG) auf das Debakel um die Hochseeflotte, wo jüngst negative Erfahrungen mit Bürgschaftskrediten gemacht worden waren. Nachdem die Unterstützenden der Kommissionsmehrheit der beiden behandelnden Kommissionen FK-NR und WAK-NR unter anderem mehrfach betont hatten, dass seit Inkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2003 noch keine einzige Bürgschaft hatte eingelöst werden müssen, stimmten alle anderen Fraktionen geschlossen für Eintreten. In der Detailberatung verlangten Minderheitenanträge Änderungen des Kreditbetrags: Die Minderheit Friedl (sp, SG) der FK-NR sowie die Minderheit Badran (sp, ZH) der WAK-NR verlangten eine Aufstockung von CHF 1.7 Mrd. auf CHF 1.9 Mrd. und die Minderheit Keller (svp, NW) der FK-NR und Friedli (svp, SG) der WAK-NR eine Senkung auf CHF 1.4 Mrd. Weiter wollte je eine Minderheit der FK-NR (Dandrès, sp, GE) und der WAK-NR (Badran, sp, ZH) verhindern, dass das Bürgschaftsvolumen per 2028 stabilisiert wird. Die bundesrätliche Botschaft sah in diesem Punkt vor, den nächsten Rahmenkredit «so zu bemessen, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte» (Art. 2). Keinem der Anträge gelang es, eine Ratsmehrheit auf sich zu vereinen. Somit nahm die grosse Kammer den bundesrätlichen Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 138 zu 52 Stimmen (1 Enthaltung) unverändert an.¹

MOTION
DATUM: 01.06.2021
ELIA HEER

Mit einer in der Wintersession 2020 eingereichten Motion wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass die **amtlich genehmigten Formulare für die Kündigung des Mietverhältnisses und für Vertragsänderungen oder Mietzinserhöhungen ergänzt** werden. Spezifisch sollten die Formulare neu die Kontaktinformationen der Vermieterschaft sowie Informationen über die gesetzlichen Voraussetzungen für das Anfechten der Kündigung im Falle einer Solidarmiete enthalten. Mit diesen Ergänzungen soll laut dem Motionär vor allem erreicht werden, dass die Mieterschaft ihr Recht auf eine Anfechtung von missbräuchlichen Kündigungen, Mietzinserhöhungen oder Vertragsänderungen schnell, einfach und innerhalb der relevanten Fristen wahrnehmen kann. Der Bundesrat unterstützte den Vorstoss und empfahl ihn zur Annahme. Die Motion wurde jedoch von Pirmin Schwander (svp, SZ) bekämpft und so befasste sich der Nationalrat in der Sommersession 2021 mit dem Geschäft. Schwander begründete während der Debatte seine ablehnende Haltung damit, dass die Motion den Prozess zwar für die Mietenden vereinfachen würde, dafür jedoch einseitig die Hürden für die Vermieterschaft heraufsetze. Eine Mehrheit der grossen Kammer sah dies ähnlich. Trotz dem unterstützenden Votum des zuständigen Bundesrates Guy Parmelin lehnte der Nationalrat die Motion mit 106 zu 84 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) ab. Neben der SVP stimmten auch die Fraktionen der FDP sowie der Mitte beinahe geschlossen gegen den Vorstoss, der damit erledigt ist.²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.06.2021
ELIA HEER

In der Sommersession 2021 beschäftigte sich der Nationalrat mit **zwei parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht**, welche beide im Sommer 2020 von Christian Dandrès (sp, GE) eingereicht worden waren. Mit der ersten der beiden Initiativen (Pa.lv 20.419) wollte Dandrès erreichen, dass Mieterinnen und Mieter, denen aufgrund nicht oder zu spät bezahlter Miete gekündigt wurde, weiterhin in den Mieträumlichkeiten bleiben können, sofern sie die Mietzinse in den kommenden Monaten fristgerecht zahlen. Nach sechs Monaten ohne Zahlungsverzug soll die Kündigung gegenstandslos werden. Dandrès begründete sein Anliegen unter anderem mit den finanziellen Folgen der Covid-19-Krise, welche es für viele Mieterinnen und Mieter schwierig machen könne, ihre Miete zu bezahlen. Die RK-NR beantragte anlässlich ihrer Vorprüfung eine Ablehnung der Initiative – hauptsächlich weil sie befand, dass deren Umsetzung falsche Anreize setzen würde und weil sie es als störend erachtete, dass ein rechtmässig aufgelöster Vertrag ohne neue Willenserklärung wieder

in Kraft treten soll.

Die zweite Initiative (Pa.lv 20.450) verlangte, dass im Falle des Todes eines Mieters oder einer Mieterin, die Familienwohnung inklusive aller Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an die Ehegattin oder den Ehegatten übertragen werden kann, selbst wenn die hinterbliebene Person den Mietvertrag nicht unterschrieben und das Erbe ausgeschlagen hatte. So drohen Hinterbliebene, welche ein Erbe ausschlagen, auch ihre Wohnung zu verlieren, weil der Mietvertrag als Vermögenswert gilt. Die RK-NR beantragte auch in diesem Fall die Ablehnung, da sie die Initiative für einen zu starken Eingriff in die Rechte der Vermietenden befand.

Im Rat hatten beide Anliegen keine Chance. Mit einer Ausnahme stimmten nur Nationalrätinnen und Nationalräte der Grünen und der SP-Fraktion für die Initiativen, während die anderen Fraktionen geschlossen dagegen stimmten. Die erste Initiative wurde mit 118 zu 67 Stimmen und die zweite mit 121 zu 67 Stimmen **abgelehnt**.³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE

DATUM: 21.09.2022

ELIA HEER

Christian Dandrès (sp, GE) forderte im Juni 2020 mittels einer parlamentarischen Initiative, dass **Ehegattinnen oder Ehegatten künftig zum Mietvertrag einer Mieterin oder eines Mieters beitreten dürfen** sollen, ohne dass dies die Vermieterschaft ablehnen kann. Der Beitritt müsse dabei innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Mietvertrages erfolgen. Paare, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags noch unverheiratet sind, könnten bis spätestens sechs Monate nach der Heirat beitreten. Die gleichen Rechte sollten zudem auch für Paare in eingetragener Partnerschaft gelten. Dandrès begründete sein Anliegen damit, dass dies den Wohnschutz für Familien in Mietverhältnissen fördern würde. Konkret betreffe dies Fälle, in denen die Ehepartnerin oder der Ehepartner das Erbe ausschläge, etwa weil sie denken, die Erbschaft sei überschuldet. Da Erben alle Rechte und Pflichten des oder der Verstorbenen übernehmen, würden sie damit auch den Mietvertrag ausschlagen, wenn sie nicht schon vor dem Tod Teil des Mietvertrags waren, so Dandrès. Dann fänden sie sich mit der aktuellen Rechtslage nach dem Tod ihres Ehegatten oder ihrer Ehegattin «rechtslos» in ihrer bisherigen Wohnung wieder und liefen Gefahr, dass die Vermieterschaft von ihnen verlangt, die Wohnung zu räumen.

Als **Kommission** des Erstrates startete die RK-NR die Beratung der Initiative und gab ihr im März 2022 mit 14 zu 10 Stimmen Folge. Die geforderten Gesetzesanpassungen würden in weiten Teilen der Westschweiz bereits angewendet und hätten sich dort bewährt. Einen Monat später kam jedoch die RK-SR zu einem gegenteiligen Schluss: Eine Mehrheit der Kommission – von 7 zu 5 Stimmen – erachtete die geltenden mietrechtlichen Bestimmungen zum Schutz von Ehegattinnen oder Ehegatten als ausreichend und sah deshalb keinen Handlungsbedarf. Im August gleichen Jahres lenkte die RK-NR schliesslich auf die Position ihrer Schwesterkommission ein und plädierte mit 15 zu 9 Stimmen dafür, der Initiative keine Folge zu geben. Bei der Diskussion in der ständerätlichen Kommission seien verschiedene juristische Probleme mit der Umsetzung der Initiative aufgekommen – namentlich im Zusammenhang mit dem Erbrecht –, welche die RK-NR in ihrer ersten Vorprüfung noch nicht genügend in Betracht gezogen hätte, erklärte diese.

In der Herbstsession 2022 debattierte der **Nationalrat** über die parlamentarische Initiative. Initiator Dandrès kritisierte dabei den Meinungsumschwung der RK-NR. Er habe den Verdacht, dass dieser vor allem dadurch motiviert sei, dass mit dem Status quo mehr Wohnungen frei würden und zu neuen Marktbedingungen und somit einem höheren Mietzins weitervermietet werden könnten. Häufig seien nämlich alte Mietverträge betroffen, «die nicht so hoch und missbräuchlich sind wie die, die heute aufgrund der Wohnungsnot üblich sind», so Dandrès. Kommissionssprecher Beat Flach (glp, AG) vertrat die Position, dass die aktuellen Regelungen ausreichend seien. So sei das Kündigungsrecht der Vermieterschaft laut OR kein erbrechtliches Recht, das durch eine Ablehnung des Erbes tangiert wäre, weil der Mietvertrag ohnehin weiterbestehe, wenn ihn die überlebenden Ehepartner oder eingetragenen Partner weiterführen wollen. Die grosse Kammer lehnte die Initiative in der Folge mit 118 zu 61 Stimmen (bei 1 Enthaltung) ab.⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2022
ELIA HEER

Christian Dandrès (sp, GE) ersuchte den Nationalrat mittels einer parlamentarischen Initiative, das geltende Recht betreffend die **Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen von Mietverträgen** zu ändern. Wie Dandrès in der Begründung zu seiner Initiative erklärte, hätten Mieterinnen und Mieter derzeit 30 Tage nach Empfang der Kündigung Zeit, die Kündigung anzufechten. Im Falle einer Zustellung der Kündigung per eingeschriebenem Brief startet diese Frist dabei jedoch nicht am Tag der effektiven Zustellung der Kündigung, sondern am Folgetag des Tages, an dem die Mieterin oder der Mieter den eingeschriebenen Brief das erste Mal hätten abholen können. Eingeschriebene Briefe werden laut Dandrès heutzutage zumeist nicht direkt zugestellt. Stattdessen werde im Briefkasten eine Abholungseinladung deponiert. Deswegen führe die aktuelle Regelung dazu, dass Mieterinnen und Mieter um ihr Recht gebracht werden können, eine Kündigung anzufechten, so Dandrès.

Die RK-NR führte im August 2022 eine Vorprüfung der Initiative durch – zusammen mit einer weiteren parlamentarischen Initiative Dandrès (Pa.Iv. 21.490). Eine Mehrheit der Kommission stellte dabei den Antrag, die beiden Initiativen abzulehnen. Bei der Initiative betreffend die Berechnung der Anfechtungsfrist bei Kündigungen begründete die Mehrheit der Kommission dies damit, dass die heutige Regelung gerechtfertigt sei, weil sie eine Verteilung des Risikos zwischen der Mieterschaft und der Vermieterschaft ermögliche.

Der Nationalrat folgte in seiner Wintersession 2022 dem Antrag seiner RK und lehnte die Initiative mit 121 zu 69 Stimmen ab. Neben den geschlossen stimmenden Fraktionen der Grünen und der SP stimmte einzig noch ein Mitglied der Grünliberalen für die parlamentarische Initiative Dandrès.⁵

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2022
ELIA HEER

Mittels einer parlamentarischen Initiative wollte Christian Dandrès (sp, GE) erreichen, dass der **Fristenstillstand während Gerichtsferien auf die Anfechtung einer Kündigung oder bei einem Begehren auf Erstreckung eines Mietverhältnisses** ausgeweitet werden. Derzeit gilt für viele zivilrechtliche Fristen ein Fristenstillstand während den Gerichtsferien zwischen dem 15. Juli und dem 15. August. Für Anfechtungen von Kündigungen oder Anträge auf Erstreckung von Mietverhältnissen war bisher aber kein solcher Fristenstillstand vorgesehen. Dandrès begründete seine Initiative damit, dass die Ausnahme für die erwähnten Verfahren nicht zu rechtfertigen sei, da es sich um Verfahren zum Schutz von Mieterinnen und Mietern handle, welche verglichen mit den Vermieterinnen und Vermietern die schwächere Partei seien.

Die RK-NR führte im August 2022 eine Vorprüfung der Initiative durch – zusammen mit einer weiteren parlamentarischen Initiative Dandrès (Pa.Iv. 21.491). Die Mehrheit der Kommission beschloss den Antrag auf Ablehnung der beiden Initiativen zu stellen. Eine Ausweitung des Fristenstillstands auf die erwähnten Verfahren hätte laut der Kommissionsmehrheit zur Folge, dass sich Verfahren länger hinziehen, Schlichtungsbehörden weiter überlastet sowie Rechtsunsicherheiten geschaffen würden.

In der Wintersession 2022 folgte der Nationalrat seiner RK und stimmte mit 121 zu 69 Stimmen gegen Folgegeben der Initiative. Wie bei der parlamentarischen Initiative 21.491 kamen auch hier die befürwortenden Stimmen von den Fraktionen der Grünen und der SP sowie einem Mitglied der Grünliberalen.⁶

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 16.12.2022
ELIA HEER

Auf Antrag der RK-NR beschloss der Nationalrat in der Wintersession 2022, die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative von Hans Egloff (svp, ZH) um zwei Jahre zu verlängern. Egloff wollte mit seiner Initiative erreichen, dass **Anfangsmietzinse nur noch bei Notlage des Mieters oder der Mieterin angefochten werden können**. Der Nationalrat hatte vor zwei Jahren bereits einmal die Frist für die Behandlung verlängert. Dass sie in der Zwischenzeit keinen Entwurf ausgearbeitet hatte, begründet die Kommission damit, dass sie erst noch das Ergebnis der vom Bund lancierten Diskussionen mit den Sozialpartnern zum Mietrecht habe abwarten wollen. Nachdem diese im Sommer 2022 gescheitert waren, beschloss die Kommission, die Umsetzung der Initiative – zusammen mit einer weiteren Initiative Egloff – an die Hand zu nehmen. Sie habe der Verwaltung bereits den Auftrag erteilt, verschiedene Umsetzungsvarianten auszuarbeiten. Eine Minderheit rund um Christian Dandrès (sp, GE) sprach sich derweil für eine Abschreibung der Initiative aus. Sie führe zu weniger Anfechtungen von Anfangsmietzinsen und damit zu steigenden Mieten. Die Kommissionsmehrheit vermochte sich jedoch auch im Rat durchzusetzen. Die grosse Kammer stimmte mit 128 zu 64 Stimmen, bei einer Enthaltung, für die Fristverlängerung.⁷

- 1) AB NR, 2020, S. 2610 ff.
- 2) AB NR, 2021, S. 921 f.; Mo. 20.4518
- 3) AB NR, 2021, S. 1319 ff.; AB NR, 2021, S. 1354 ff.
- 4) AB NR, 2022, S. 1631 ff.; Bericht der RK-NR vom 18.8.22; Medienmitteilung der RK-NR vom 26.3.22; Medienmitteilung der RK-SR vom 27.4.22
- 5) AB NR, 2022, S. 2403 ff.
- 6) AB NR, 2022, S. 2403 ff.
- 7) AB NR, 2022, S. 2420 f.