

Sélection d'article sur la politique suisse

processus

**Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches.
Simplifier la procédure (lv.pa. 18.475)**

Imprimer

Éditeur

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

Contributions de

Gerber, Marlène
Heer, Elia
Kipfer, Viktoria

Citations préféré

Gerber, Marlène; Heer, Elia; Kipfer, Viktoria 2025. *Sélection d'article sur la politique suisse: Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure (lv.pa. 18.475), 2019 - 2024*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne. www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 15.03.2025.

Sommaire

Chronique générale	1
Infrastructure et environnement	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	1

Abréviations

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)
VSS	Verband der Schweizer Studierendenschaften

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)
UNES	Union des étudiant-e-s de Suisse

Résumé

(Traduction: Chloé Magnin)

Une initiative parlementaire demandait que la procédure de résiliation des contrats de bail en cas de besoin personnel de l'objet loué par la bailleuse et le bailleur ou par les membres de sa famille soit accélérée. De même, les conditions de l'«usage personnel urgent» devraient être assouplies. L'initiative a passé les commissions sans grands obstacles. En revanche, le projet de loi présenté par la CAJ-CN a été majoritairement critiqué par le Conseil fédéral et les participants à la consultation, notamment parce qu'il affaiblit la position des locataires. Comme elle avait déjà été menacée auparavant, l'association des locataires a lancé en janvier 2024 un référendum contre cette révision ainsi que contre une autre révision du droit du bail. En novembre 2024, le projet a été soumis au vote et a été rejeté avec 46.2 pour cent de « oui ».

Chronologie

Suivi de la CAJ-CN
Suivi de la CAJ-CE
Début de la consultation
Projet et résultats de la consultation
Traitement au Conseil national
Traitement au Conseil des Etats
Le référendum aboutit

Chronique générale

Infrastructure et environnement

Aménagement du territoire et logement

Logement et loyer

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 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 Initiant 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

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 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 «angemessen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate)» erledigt werden.²

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 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

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 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

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 07.03.2023
ELIA HEER

In der Frühjahressession 2023 nahm sich der **Nationalrat** den von seiner RK ausgearbeiteten Entwurf betreffende eine **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf** vor. Bereits das Eintreten auf die Vorlage wurde kontrovers diskutiert. Eine Minderheit der RK, bestehend aus Politikerinnen und Politikern von SP und Grünen, beantragte dem Rat, nicht auf die Vorlage einzutreten. Christian Dandrès (sp, GE) und Baptiste Hurni (sp, NE) beklagten beide in ihren Voten, dass der vorliegende Entwurf Teil einer Salamiaktion sei, bei der es

darum ginge, das Mietrecht schrittweise auszuhöhlen. Florence Brenzikofer (gp, BL) befürchtete, dass durch die Vorlage das Machtgefälle zwischen Vermietenden und Mietenden weiter vergrössert werde. Ausserdem sei die Vorlage unnötig, da Vermieterinnen und Vermieter bereits heute das Recht hätten, bei dringendem Eigenbedarf ihrer vermietenden Partei zu kündigen. Der Schutz der Mietenden solle nicht weiter geschwächt werden, da schon jetzt Eigenbedarf sehr oft nur vorgeschoben werde, um den Mieter oder die Mieterin loszuwerden und die Wohnung zu einem höheren Preis weiterzuvermieten. Mitglieder der Fraktionen von SVP, FDP und Mitte hielten dagegen. Vincent Maître (mitte, GE) war der Ansicht, dass es bei dieser Vorlage nur darum gehe, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer wieder das Recht erhalten sollen, die von ihnen gekaufte Immobilie bewohnen zu können. Mit der bestehenden Regelung, dass für die Kündigung bei Eigenbedarf ein «dringender Eigenbedarf» geltend gemacht werden muss, sei dies oft unmöglich, da es schwierig sei, die Dringlichkeit zu beweisen und dies ein langes juristisches Verfahren nach sich ziehen könnte. Ähnlich äusserte sich Christa Markwalder (fdp, BE), die darüber hinaus ausführte, dass stattdessen neu eine Kündigung bereits bei einem «bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf» möglich sein soll. Dies sei eine ausgewogene und moderate Lösung, mit der der Schutz der Interessen der Mieterinnen und Mieter weiterhin gewährleistet sei. Pirmin Schwander (svp, SZ) plädierte im Namen der SVP-Fraktion ebenfalls für Eintreten. Er sehe in dieser Frage eher ein Machtgefälle zugunsten der Mietenden und deshalb müsse der Eigenbedarf schneller und einfacher geltend gemacht werden können. Gespalten zeigte sich die GLP-Fraktion. Beat Flach (glp, AG) war zwar prinzipiell mit dem Anliegen des Vorstosses einverstanden. Er liess jedoch durchblicken, dass innerhalb der GLP-Fraktion auch einige der Meinung seien, dass generell die Balance zwischen den beiden Lagern im Moment zulasten der Mietenden gestört sei. Da es sich zudem nur um wenige Fälle handle, in denen es zu langen Verfahren gekommen sei, sei es fraglich, ob man nun in diese Richtung legiferieren solle. Als letztes äusserte sich noch Bundesrat Guy Parmelin. Dieser beantragte dem Nationalrat im Namen des Bundesrates, nicht auf die Vorlage einzutreten. Parmelin vertrat die Meinung, dass die aktuelle Regelung ausreichend sei, um die Interessen beider Parteien zu schützen. Ausserdem komme es in der Praxis nicht zu so vielen störenden Fällen, als dass sich eine legislative Intervention rechtfertigen liesse. Entgegen diesem Antrag stimmte schliesslich eine Mehrheit des Nationalrates für Eintreten auf die Vorlage (mit 108 zu 80 Stimmen, bei 1 Enthaltung). Zu den geschlossen stimmenden Fraktionen von SP und Grünen gesellten sich auch acht Mitglieder der GLP und drei Mitglieder der Mitte-Fraktion. In der **Detailberatung** galt es anschliessend noch, über verschiedene Anträge der Minderheit auf Verschärfung der Regelung zur Kündigung bei Eigenbedarf zu entscheiden. Diese wurden jedoch allesamt abgelehnt. Schliesslich nahm der Nationalrat das Geschäft in der Gesamtabstimmung mit 114 zu 79 Stimmen (bei 1 Enthaltung) an.⁵

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 29.09.2023
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 beugte sich die **kleine Kammer** über einen von der RK-NR ausgearbeiteten Entwurf zur **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf**. Wie auch im Nationalrat war **Eintreten** auf die Vorlage umstritten. Eine Minderheit Mazzone (gp, GE) beantragte Nichteintreten, da der vorliegende Entwurf die Mietsicherheit der Mieterinnen und Mieter stark einschränken würde. Bereits im geltenden Recht ende die Mehrheit der Schlichtungsverfahren in einer Einigung und einvernehmliche Lösungen könnten bereits jetzt zur Genüge gefunden werden, betonte die Genfer Ständerätin. Weiter sei unklar, was genau als «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» gelte – wie bereits einige Kantone und die Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter und bemängelt hätten –, was zu Rechtsunsicherheit führe. Kommissionssprecher Bauer (fdp, NE) hob die Wichtigkeit einer Regeländerung hervor, so dass die Vermietenden zukünftig nicht drei bis vier Jahre warten müssten, bis sie ihr Objekt nutzen können. Daniel Fässler (mitte, AI) ergänzte, dass eine Mietverhältniskündigung durch Eigenbedarf heutzutage nur schwer durchzusetzen sei und auch die Auslegung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs sehr willkürlich ausfallen könne, meist zum Nachteil der Eigentümerin oder des Eigentümers. Zudem bliebe den Mieterinnen und Mietern durch die Erstreckung des Mietverhältnisses, welches durch den Entwurf nicht angetastet werde, weiterhin ein mächtiges Instrument, um gegen missbräuchliche Kündigungen anzukämpfen. Der Ständerat entschied in der Folge, auf die Vorlage einzutreten, und nahm den Entwurf in der Gesamtabstimmung ohne Änderungen mit 29 zu 11 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) an.

Ende der Herbstsession 2023 hiess der Nationalrat die entsprechende Änderung des OR in den Schlussabstimmungen mit 123 zu 72 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu, der

Ständerat mit 33 zu 11 Stimmen. Erfolglos hatten sich die geschlossen stimmenden Fraktionen der SP und der Grünen sowie drei Mitglieder der GLP-Fraktion gegen die Vorlage ausgesprochen.⁶

INITIATIVE PARLEMENTAIRE
DATE: 01.02.2024
VIKTORIA KIPFER

In der Herbstsession 2023 sprachen sich die Räte für eine **Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs** und für eine **stärkere Regulierung der Untermiete** aus. Wie bereits in der Ratsdebatte durch SMV-Präsident Carlo Sommaruga (sp, GE) angekündigt, ergriff der Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband noch am selben Tag, als die Vorlagen die Schlussabstimmungen passierten, ein Doppelreferendum gegen die beiden Änderungen des Mietrechts. Die beiden Referenden kamen schliesslich mit knapp 60'000 (Pa. Iv. 15.455) und rund 56'000 (Pa.Iv. 18.475) gültigen Unterschriften am 16. Januar 2024 **zustande**, wobei die Referendumsfrist in beiden Fällen bis zum 18. Januar lief. Das Referendumskomitee kann laut AZ-Medien auf Unterstützung seitens der SP, Grünen und mehrerer Verbände – unter anderem SGB, VSS und Travail.Suisse – zählen. Obschon der Mieterinnen- und Mieterverband bei der Unterschriftensammlung bereits grosse Erfolge erzielen konnte, feierte dies Vize-Präsident Michael Töngi (gp, LU) verhalten. «Der Abstimmungskampf wird hart, da die Immobilien-Lobby viel Geld hat» äusserte er sich in einer Medienmitteilung des SMV. Das Datum der Volksabstimmung über die beiden Vorlagen steht noch nicht fest.⁷

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) AB NR, 2023, S. 244 ff.; NZZ, 8.3.23

6) AB NR, 2023, S. 2152; AB SR, 2023, S. 1021; AB SR, 2023, S. 773 ff.

7) BBI 2024 284; BBI 2024 285; Medienmitteilung SMV vom 27.11.23; Medienmitteilung SMV vom 29.9.23; AZ, 17.1.24