

## Factsheet

2. Oktober 2024

### Mietrechtsrevision: Vorlagen Untermiete & Kündigung wegen Eigenbedarf

Am 24. November stimmen die Bürgerinnen und Bürger über zwei Vorlagen ab, welche das Mietrecht bei der Untermiete und der Kündigung wegen Eigenbedarf anpassen möchten.

#### Ebene

eidgenössisch  kantonal  kommunal

#### Inhalt des Geschäfts (Ausgangslage, Ausgestaltung, Ziele)

Bei der Untervermietung von Räumlichkeiten sollen Vermieterinnen und Vermieter neu explizit schriftlich Untervermietungen zustimmen müssen. Zudem sollen die Vermieter in Zukunft ein ausserordentliches Kündigungsrecht erhalten, wenn der Mieter die Voraussetzungen für die Untermiete nicht einhält. Neu soll der Vermieter die Untermiete auch verweigern können, wenn eine mehr als zweijährige Dauer dieser Untervermietung geplant ist. Untervermietungen seien eigentlich für Fälle gedacht, in denen jemand das Zuhause übergangsweise verlasse (Auslandaufenthalt) und nicht als Dauerzustand.

Bei der 2. Vorlage soll eine Kündigung der Mieträumlichkeiten nicht mehr bei einem "dringenden" Eigenbedarf des Besitzers möglich sein, sondern wenn der Eigentümer "einen bei objektiver Beurteilung bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf" geltend machen kann. Die Befürworter dieser Änderung erhoffen sich davon eine Beschleunigung von Verfahren bei Streitigkeiten.

#### Betroffenheit für KMU- und Gewerbe

gross  mittel  klein

Viele KMU sind in der Immobilienbranche aktiv. Sei es als Eigentümer oder Verwalter von Wohnungen, Häusern oder Geschäftslokalen. Die Mietrechtsrevisionen bringen Anpassungen, welche im Interesse der Eigentümer sind. Insbesondere der Teil des Eigenbedarfs, kann klare Verbesserungen für KMU bringen.

#### Qualitative Beurteilung

Die beiden Mietrechtsanpassungen haben für ehrlich und korrekt handelnde Mietparteien äusserst bescheidene Auswirkungen. Es geht in den beiden Vorlagen weder um das «Rauswerfen» von Mietern noch um Mietzinserhöhungen und auch nicht um die Einschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von Mietparteien bei Kündigungen. Von einem Angriff auf das Mietrecht, wie das die Referendumparteien behaupten, kann keine Rede sein.

Untermiete: Bereits heute müssten Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Sehr häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Untervermietungen oftmals nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden dem Vermieter vorenthalten. Der Vermieter erfährt erst auf Umwegen, dass ein Mietobjekt illegal untervermietet wird. Das Gesuch der Mietenden zur Untervermietung müsste neu schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung des Vermieters schriftlich vorliegen. Die Bedingungen würden

neu klar festgehalten. Im Streitfall wären diese einfach und zuverlässig nachweisbar. Nicht zuletzt wegen den um sich greifenden Untervermietungen auf Vermietungsplattformen wie z.B. Airbnb ist diese gesetzliche Anpassung notwendig. In Städten und Tourismusgebieten werden Objekte vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Auch Vermietungen zu haarsträubenden Preisen an mehrere Untermieter sind verbreitet, ohne dass der Eigentümer davon partizipiert.

Eigenbedarf: Dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals werden heute die bestehenden Mietverträge aufgezwungen. Dies ist ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das Gesetz dem Neuerwerber eines vermieteten Geschäftsraums oder einer Wohnung, wenn er diese für sich persönlich oder für nahe Verwandte oder Verschwägte dringlich braucht, ein ausserordentliches Kündigungsrecht. Mit der beschlossenen Gesetzesänderung soll der neue Eigentümer innert der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin hin kündigen können, wenn der Eigenbedarf für die Nutzung seines Geschäftslokals oder seiner eigenen Wohnung bei objektiver Beurteilung «bedeutend» und «aktuell» ist. Diese Neuerung betrifft auch KMU. Wenn KMU in der Schweiz expandieren, benötigen diese oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Ohne die beschlossene Änderung drohen den KMU grosse Probleme, weil sie eigene und rechtens erworbene Räumlichkeiten nicht nutzen können.

## Zeitplan des Politprozesses (Milestones)

Die Abstimmung findet am 24. November statt.

### Befürworter

SVP, FDP, Mitte

### Gegner

SP, Grüne, GLP

### Pro

- Bestehende gesetzliche Lücken werden korrigiert
- KMU sind oft auch Vermieter und profitieren von den Anpassungen
- Eigentum und Rechtssicherheit werden gestärkt

### Kontra

- KMU, welche Mieter sind, können bei Eigenbedarf durch Vermieter betroffen sein.

## Massnahmen KGV

- Parolenfassung
- Beitrag KGV-Newsletter
- Redaktionelle Beiträge «Zürcher Wirtschaft»
- aktive Mitarbeit an Kampagne (u.a. Leserbriefe, Medienarbeit, Information der Sektionen)
- Kampagnenlead
- finanzielle Unterstützung
- weitere

## Beschluss

Die Vorstand sagt 2x Ja.