

16.01.2024 – 12:03 Uhr

Mietrechtsrevisionen: Vernunft und Ehrlichkeit statt Polemik

Zürich (ots) -

Mietrechtsrevisionen: Vernunft und Ehrlichkeit statt Polemik

In der Herbstsession 2023 hat das Parlament kleinere Mietrechtsrechtsanpassungen verabschiedet. Dagegen hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) das Referendum ergriffen und heute die dafür notwendigen Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. Die beiden Mietrechtsanpassungen – einerseits zum Eigenbedarf des neuen Eigentümers und andererseits zur Untermiete – haben äusserst bescheidene Auswirkungen auf die ehrlichen und korrekt handelnden Mietparteien. Die populistische Kampagne des Referendums-Komitees instrumentalisiert die beiden Referenden, um mit Schlagworten – die unsachlich an den eigentlichen Gesetzesänderungen vorbeizielen – eine politische Drohkulisse aufzubauen.

In Tat und Wahrheit geht es in den beiden Vorlagen weder um das "Rauswerfen" von Mietern noch um Mietzinserhöhungen und schon gar nicht um die Einschränkung der Anfechtungsmöglichkeiten von Mietparteien bei Kündigungen. Von einem Angriff auf das Mietrecht kann somit keine Rede sein.

Eigenbedarf des neuen Eigentümers. Es ist zu betonen, dass diese Teilrevision lediglich die verschwindend kleine Zahl von Fällen betrifft, bei denen nach einem Eigentümerwechsel eines Mietobjektes der neue Eigentümer eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht. Die Vorlage betrifft das Recht des neuen Eigentümers, das Mietverhältnis mittels Kündigung aufzulösen. Dieses Recht besteht bereits heute. Mit der Gesetzesänderung wird lediglich die Vorgabe an den Nachweis des "dringenden" Eigenbedarfs genauer umschrieben. Es geht also weder um Massenkündigungen noch um ungerechtfertigte "Rauswürfe".

Ganz im Gegenteil: Dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals werden nämlich die bestehenden Mietverträge aufgezwungen. Dies ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das Gesetz jedoch 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. Wenn kleine und mittlere Unternehmen (KMU) in der Schweiz wachsen, 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.

Wie Bundesgerichtsentscheide zeigen, kann es heute selbst bei bewiesenem dringlichem Eigenbedarf noch Jahre dauern, bis der neue Eigentümer endlich seinen eigenen Gewerberaum oder seine eigene Wohnung nutzen kann. Durch die Anfechtung der Kündigung vor mehreren Gerichtsinstanzen, kann der Entscheid jahrelang hinausgezögert werden. Daran ändert die Revision nichts. Die Anfechtungsrechte der Mietenden bleiben ungeschmälert.

Missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete vermeiden. Mit dieser Revision sollen Missbräuche wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete durch die Mietenden bleibt bestehen. Hingegen wird dessen Ausübung klarer festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, denn klare Regeln schützen Mieter und Vermieter gleichermaßen vor Missbräuchen.

Die beschlossene Gesetzesänderung soll sicherstellen, dass die Mietpartei das gesetzlich verankerte Recht zur Untermiete nicht missbraucht. Bereits heute müssen Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Sehr häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Unter-Vermietungen oftmals nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden dem Vermieter vorenthalten oder verschleiert. Der Vermieter erfährt häufig erst aufgrund von Reklamationen anderer Bewohner im Haus, dass ein Mietobjekt illegal untervermietet wird. Dadurch, dass für das Gesuch der Mietenden zur Untervermietung neu schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung des Vermieters schriftlich vorliegen muss, werden die Bedingungen klar festgehalten. Bei einem Streit lassen sie sich auch für alle einfach und zuverlässig nachweisen.

Nicht zuletzt wegen den um sich greifenden Untervermietungen auf Vermietungsplattformen wie z.B. Airbnb ist diese Anpassung notwendig. Vor allem in Städten und an touristischen Hot-Spots werden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Immer wieder treten Fälle auf, wo eine Mietpartei mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte macht, statt sie zu bewohnen. Es darf nicht sein, dass Mieter die aktuelle Wohnungsknappheit ausnützen und ohne Zustimmung des Vermieters auf Untermiete basierende Geschäftsmodelle aufziehen, und damit missbräuchlich Geschäfte machen.

Durch die Gesetzesänderung zur Untermiete entstehen keine Nachteile für ehrliche Mietparteien. Die Untervermietung während einer vorübergehenden Abwesenheit von bis zu zwei Jahren (z.B. bei Auslandsaufenthalt oder aufgrund familiärer Veränderungen), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, damit sie den Mietvertrag nicht kündigen müssen, ist weiterhin möglich. Die Vertragsparteien können einvernehmlich auch abweichende Regelungen treffen, so auch für die regelmässige kurzzeitige Vermietung über Plattformen oder für langjährige Untermietverhältnisse.

Vernunft und Ehrlichkeit statt Polemik

Der HEV Schweiz unterstützt die beiden von der Bundesversammlung beschlossenen Gesetzesänderungen zur *Kündigung wegen Eigenbedarfs des neuen Eigentümers* und zur *Untervermietung*. Diese sinnvollen und fairen Anpassungen des Mietrechts sorgen für mehr Rechtssicherheit und Transparenz im Mietrecht, wovon Mieter, Vermieter, Schlichtungsbehörden und Gerichte gleichermassen profitieren.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100915155> abgerufen werden.