

26. November 2024

Ablehnung der Mietrechtsvorlagen: Status quo im Schweizer Mietrecht

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat entschieden: Am 24. November 2024 wurden die beiden Gesetzesrevisionen im Mietrecht mit 53.8% und 51.6% abgelehnt. Diese Revisionen zielen darauf ab, die Rechte der Vermieter zu stärken. Der Mieterverband ergriff gegen beide Vorlagen des Parlaments das Referendum, wodurch es zu zwei separaten Volksabstimmungen kam – mit einem knappen Resultat, dass die Mehrheit der Stimmberechtigten die bisherigen Regelungen beibehalten möchte. Angesichts der Tatsache, dass fast 60% der Schweizer Haushalte Mieter sind, scheint dieses Ergebnis wenig überraschend.

Eigenbedarfskündigungen: Bewährte Schutzmechanismen bleiben erhalten

Ein Mietvertrag kann grundsätzlich ohne spezielle Gründe gekündigt werden. In gewissen Situationen möchten die Vermieter oder deren Angehörige die Wohn- oder Geschäftsräume selbst nutzen. Dies ist der Fall, wenn der Erwerber einer Immobilie das nach dem Kauf noch bestehende Mietverhältnis vorzeitig beenden möchte, wenn die Sperrfrist für die Kündigung während eines laufenden oder zurückliegenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens überwunden werden soll oder wenn der Mieter eine Erstreckung der Mietdauer beantragt. Die Kündigung ist hier nur dann wirksam, wenn der "dringende Eigenbedarf" gegeben ist. In der Praxis kommt es häufiger vor, dass der Grund lediglich vorgeschoben ist und die Wohnung anschliessend teurer vermietet wird. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an den dringenden Eigengebrauch.

Mit der Ablehnung der Vorlage bleibt dieser hohe Nachweisstandard für den Eigenbedarf bestehen. Vermieter müssen weiterhin darlegen, dass der Bedarf dringend ist und nicht durch andere Optionen gedeckt werden kann. Diese Regelung sorgt dafür, dass

Eigenbedarfskündigungen nur in wirklich notwendigen Fällen erfolgen.

Untermiete: Flexibilität für Mieter bleibt gewahrt

Auch die geltenden Bestimmungen zur Untermiete bleiben unverändert. Mieter können ihre Wohn- oder Geschäftsräume oder Teile davon untervermieten, sofern sie die Zustimmung des Vermieters einholen. Diese muss nicht zwingend schriftlich erfolgen, wie es in der abgelehnten Vorlage vorgesehen war, wird jedoch in der Praxis meist schriftlich eingeholt. Die Zustimmung darf weiterhin ausschliesslich nur aus folgenden klar definierten Gründen verweigert werden:

1. Wenn die Bedingungen der Untermiete nicht offengelegt werden.
2. Wenn die Bedingungen im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind, beispielsweise durch überhöhte Mietzinsen.
3. Wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen, etwa durch erhebliche Störungen.

Ebenfalls in der Vorlage vorgesehen war die Erweiterung des ausserordentlichen Kündigungsrechts bei Untervermietung ohne

Zustimmung oder auf falscher Grundlage. Doch bereits nach geltendem Recht kann ein solches Verhalten zur Kündigung führen, sodass die Annahme der Vorlage in diesem Punkt keine wesentliche Änderung bewirkt hätte.

Die abgelehnte Vorlage hätte zusätzliche Einschränkungen eingeführt, darunter die Möglichkeit, Untermieten, die länger als zwei Jahre dauern, generell zu untersagen. Nach bisherigem Recht kann die Dauer des Mietverhältnisses beliebig lang sein, sofern die Absicht besteht, wieder in die eigene Wohnung zurückzukehren. Ist diese Rückkehrabsicht strittig, trägt der Vermieter die Beweislast. Möchte man als Vermieter die Dauer der Untermiete, ähnlich der Vorlage begrenzen, kann vom Mieter eine Erklärung eingeholt werden, bis wann die Mietsache untervermietet wird bzw. wann der Mieter die Absicht hat in die Wohnung zurückzukehren. Die Zustimmung gilt dann für diesen Zeitraum.

Mit der Ablehnung bleiben die Möglichkeiten zur Untermiete für Mieter somit weitgehend flexibel, ohne zusätzliche Hürden oder Einschränkungen.

Ein Votum für Stabilität im Mietrecht

Die Ablehnung dieser Vorlagen zeigt, dass die Mehrheit der Stimmbevölkerung keinen Bedarf für die vorgeschlagenen Änderungen sieht. Insbesondere die strengen Anforderungen an Eigenbedarfskündigungen und die bewährten Regelungen zur Untermiete werden als fairer Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern wahrgenommen.

Ein Signal für die Zukunft des Schweizer Mietrechts

Obwohl die beiden Vorlagen abgelehnt wurden, bleibt das Mietrecht ein zentrales Thema auf der politischen Agenda. Bereits im kommenden Frühjahr könnte es zu einer weiteren Abstimmung kommen, die tiefgreifende Änderungen betrifft. Geplant ist unter anderem, die Kriterien für die Festsetzung von Mietzinsen zu lockern, so soll die Beweisbarkeit von orts- und quartierüblichen Mietzinsen erleichtert werden. Die zweite Vorlage zielt darauf ab die Anfechtung von Anfangsmietzinsen zu erschweren. Es ist zu

erwarten, dass der Mieterverband auch gegen diese Vorlagen das Referendum ergreifen wird. Die jüngste Abstimmung könnte als Indikator dafür dienen, wie die Bevölkerung auch in Zukunft zu möglichen Verschärfungen im Mietrecht stehen wird.

RA Bruno Hunziker, LL.M.

Partner, Bern

bruno.hunziker@valfor.ch

RA Andreas Suter, M.A. HSG

Managing Associate, Bern und Zürich

andreas.suter@valfor.ch

Marco Ritter, M.A. HSG

Junior Associate, Zürich

marco.ritter@valfor.ch