



## 2x JA für faire Spielregeln im Mietrecht

**Patrick Freudiger, Grossrat, Langenthal**

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts ab. Beide Vorlagen wurden im Parlament dank der Stimmen bürgerlicher Parlamentarier angenommen, linke Parteien und der Mieterverband haben dagegen das Referendum ergriffen.

### **Erste Vorlage (Untermiete)**

Die Untermiete hat sich im Grundsatz bewährt und wird nicht angerührt, WGs bleiben also z.B. ebenso möglich wie auch wiederholte kurzzeitige Untervermietungen. Die Anpassung will lediglich Unzulänglichkeiten und Missbräuche korrigieren: Neu muss die Zustimmung zur Untermiete schriftlich erfolgen. Der Mieter hat dabei ein schriftliches Gesuch zu stellen und nebst dem Namen der Untermieter die Vertragsbedingungen zu nennen. Der Mieter muss über Änderungen informieren. Der Vermieter wiederum kann seine Zustimmung zur Untermiete auch weiterhin nicht grundlos verweigern, aber die Gründe für eine Zustimmungsverweigerung werden leicht geöffnet. Neu ist insbesondere, dass eine Zustimmung verweigert werden kann bei Untermieten über zwei Jahre. Fehlt die schriftliche Zustimmung oder macht der Mieter sogar falsche Angaben oder informiert nicht über Änderungen, kann nach erfolgloser Mahnung mit einer Frist von 30 Tagen gekündigt werden.

Die Anpassung erscheint recht formell, ist aber wichtig. Die Schriftlichkeit und die verlangten Angaben im Gesuch gewährleisten Transparenz und Fairness. Und sie wirken ständigen unkontrollierten Wechseln bei Untervermietungen entgegen, denen der Vermieter nicht zustimmt. Solche unpersönlichen Untervermietungen sind für die Nachbarkeit – oft auch Mieter – störend. Wenn sich Mieter dann nicht an die selbstgemachten Angaben halten, müssen sich Vermieter auch wehren können. Dass der Vermieter eine Untermiete ablehnen darf, notabene in seinem eigenen Haus, ist eigentlich logisch. Auch mit der Revision macht das Gesetz aber immer noch engmaschige Vorgaben an die Zulässigkeit eines «Neins» zur Untervermietung. Neu kann Zustimmung insbesondere verweigert werden, wenn eine Untermiete von über zwei Jahren vorgesehen ist. Zu Recht: Wenn jemand ein Mietobjekt als Mieter so lange nicht selbst nutzen will, soll das Interesse des Eigentümers – und damit immer auch das anderer Hauptmieter – an der Nutzung Priorität haben. Parteien können aber immer noch etwas anderes vereinbaren.

### **Zweite Vorlage (Eigenbedarf)**

Hier geht es um die Frage, wann ein Eigenbedarf ausreicht, damit der Vermieter mit seinen Interessen Vorrang beanspruchen darf. Dazu folgende Vorbemerkung: Bekanntlich besteht im Mietrecht ein ausgedehnter Kündigungsschutz. Z.B. darf ein Vermieter grundsätzlich nicht ordentlich kündigen

- während eines Gerichtsverfahrens mit dem Mieter
- vor Ablauf einer Dreijahresfrist seit Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens, in welchem der Vermieter unterlegen ist, seine Klage erheblich eingeschränkt bzw. zurückgezogen hat, auf die Anrufung des Gerichts verzichtet hat oder sich mit dem Mieter vergleichsweise oder sonstwie geeinigt hat.

Kann der Vermieter jedoch ausnahmsweise Eigenbedarf geltend machen, gelten diese Einschränkungen nicht. Bei Erstreckungen (d.h. wenn die Kündigung gültig ist, aber die Frist zum Auszug verlängert wird) ist der Eigenbedarf zu berücksichtigen als Grund, der für eine kürzere Erstreckung spricht. Schliesslich darf der Vermieter, der ein Grundstück erwirbt, das bestehende Mietverhältnis bei Eigenbedarf ausnahmsweise ausserordentlich kündigen.

Es genügt aber in all diesen drei Fällen nicht irgendein Eigenbedarf. Heute muss der Eigenbedarf für den Vermieter, nahe Verwandte oder Schwägerete «dringend» sein. Künftig reicht aus, dass der Eigenbedarf bei objektiver Beurteilung bedeutend und aktuell ist. Alles andere bleibt gleich: ausgebauter Kündigungsschutz, Erstreckung sowie der Grundsatz, dass ein Käufer bestehende Mietverhältnisse übernehmen muss. Von dieser Anpassung werden die meisten Mieter

und Vermieter also nicht betroffen sein. Wo der Anwendungsfall dann aber konkret wird, ist die Frage von praktischer Bedeutung. Die Schwelle des dringenden Eigenbedarfs ist sehr hoch und im Prozessfall schwer zu beweisen. Mit schwerwiegenden Folgen: Die Nutzung der eigenen Räume wird verzögert. In der öffentlichen Debatte wird über Kündigungen gern aus einer Mieterperspektive gesprochen. Aber stellen Sie sich den Fall vor, wenn Familien, Menschen mit kranken Angehörigen oder KMU auf die ihnen gehörenden Räume angewiesen wären, aber sie ihren eigentlich bestehenden Eigenbedarf aufgrund hoher Durchsetzungshürden nicht geltend machen können. Mit der immer noch hohen Schwelle «bedeutend und aktuell», wobei eine objektive Beurteilung nötig ist, kann der Beweis leichter erbracht werden. Übrigens: In den seltenen Fällen, wo ein Käufer ein bestehendes Mietverhältnis ausserordentlich kündigen kann, wird er schadenersatzpflichtig – auch daran ändert nichts. Übrigens können Mieter und Vermieter ihren Vertrag im Grundbuch vormerken lassen. Dadurch entfällt das vorzeitige Kündigungsrecht des Grundstückserwerbers (vorbehältlich bei Zwangsverwertung des Grundstückes).

### **Mehr Wohnraum schaffen dank fairen Spielregeln**

Es handelt sich um kleinere Anpassungen, die aber faire Spielregeln und Rechtssicherheit gewährleisten. Interessen von Mietern und Vermietern sind austariert. Einige mögen sich fragen, weshalb wir überhaupt über solch kleine Anpassungen abstimmen. Der Grund ist das Doppelreferendum linker Parteien und des Mieterverbands, welche bereits bei kleinen Anpassungen auf die Barrikaden gehen und ihre Muskeln spielen lassen. Dabei bedient sich die Gegenseite einer billigen Stimmungsmache gegen Hauseigentümer.

Es ist eine Strategie, die wir inzwischen immer öfters bemerken: Der Mieterverband fordert inzwischen prominent eine staatliche Mietpreiskontrolle. Linke Parteien lancieren auf kantonaler Ebene Wohnschutzinitiativen mit Mietpreiskontrollen. Im Kanton Bern wollen grüne Parteien, dass alle Hauseigentümer ihre Dächer auf eigene Kosten mit Solaranlagen zupflastern müssen – neue wie bestehende. Und eine andere Volksinitiative im Kanton Bern verlangt eine Formularpflicht bei Anfangsmietzinsen. Angriffe auf das Privateigentum und die Wirtschaftsfreiheit nehmen zu.

Das ist umso unverständlicher, als wir alle gleichzeitig von den Hauseigentümern ja erwarten, dass sie Wohnraum bereitstellen. Dass Wohnungsmangel besteht, ist unbestritten, ein Hauptgrund dafür ist die hohe Zuwanderung. Obwohl immer mehr Menschen im Land wohnen, sind die Neubaubewilligungen tief oder gehen gar zurück. Grund sind die langwierigen Bewilligungsverfahren und rigiden Bauvorschriften, z.B. beim Lärmschutz oder wegen Ortsbild- und Denkmalschutzvorschriften, welche die innere Verdichtung hemmen. Wenn Hauseigentümer mehr Wohnraum schaffen sollen, brauchen sie aber auch den nötigen Freiraum, faire Spielregeln und eine Politik, welche die Eigentümer als Partner und Macher anerkennt und nicht als skrupellose Lobby verunglimpft. Die beiden Mietrechtsvorlagen sind in diesem Zusammenhang zu sehen: Sie schaffen mehr Fairness im Mietrecht und tragen bei zu Rahmenbedingungen, die für mehr Wohnraum nötig sind.