

14.10.2024 - 11:48 Uhr

Eidgenössische Volksabstimmung vom 24. November 2024 / Mietrecht: Zwölf nicht stichhaltige Behauptungen der Gegner

Zürich (ots) -

Morgen Dienstag, 15. Oktober 2024 wird Wirtschaftsminister Guy Parmelin gegenüber den Medien die Haltung des Bundesrats zu den beiden Mietrechtsanpassungen darlegen, die am 24. November vors Volk kommen. Bundesrat und Parlament empfehlen ein Ja zu beiden Vorlagen. Auf der anderen Seite stehen die Gegner, deren Argumentation gespickt ist von Un- und Halbwahrheiten - hier ihre zwölf häufigsten Behauptungen:

Kündigung wegen Eigenbedarfs

"Die Eigenbedarfskündigung wird nur vorgeschoben, um eine Wohnung anschliessend teurer zu vermieten."

Klarstellung des SVIT Schweiz: Vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen sind sowohl unter dem bisherigen als auch unter dem revidierten Gesetz rechtswidrig. Jeder Mietende kann eine Eigenbedarfskündigung einfach, ohne Kostenfolge und ohne Risiko durch die Schlichtungsstelle auf die Rechtmässigkeit überprüfen lassen. Daran ändert sich gar nichts.

"Eigenbedarfskündigungen werden erleichtert und Mietende damit einfacher aus der Wohnung geworfen."

Tatsache ist vielmehr, dass vielen privaten Käufern und Erben ihr rechtmässiges Eigentum vorenthalten wird - und zwar durch hohe formalistische Hürden der Gerichte und wegen einseitigem Mieterschutz. Es ist heute zu schwierig, die Dringlichkeit des Eigenbedarfs nachzuweisen.

"Die Kriterien für eine rechtmässige Eigenbedarfskündigung sind schwammig. Damit steigt die Rechtsunsicherheit."

Es gäbe nur eine wirklich rechtssichere Lösung: "Kauf bricht Miete." Das wollen aber weder Eigentümer- noch Mietervertreter. Also muss jeder Fall von den Schlichtungsbehörden individuell geprüft werden - und das ist richtig so.

"Erstreckungen sind nötig, weil die Mieter in der gesetzlichen Kündigungsfrist keine Alternative finden."

Heute finden eigentliche Erstreckungsexzesse statt, weil Mietende angeblich keine angemessene Alternative finden. Bis zu vier Jahre sind keine Ausnahme. Das hat nichts mehr mit einer sinnvollen Suchfrist zu tun. Vielmehr sollen Mietende so lange wie möglich von den Privilegien günstiger Wohnungen profitieren können. Das ist stossend.

"Die einfachere Kündigung dient dazu, dass die Immobilienkonzerne ihre Rendite erhöhen."

Wie es der Begriff sagt, hat Eigenbedarf nichts mit institutionellen Immobilienbesitzern zu tun, sondern mit privaten Käufern oder Erben von Wohneigentum. Leidtragende sind heute vor allem junge Familien, die eine vermietete Liegenschaft kaufen, diese aber nicht selber nutzen dürfen.

"Die Vereinfachung der Eigenbedarfskündigung ist eine Aufweichung des Kündigungsschutzes."

Mit der Änderung muss der Eigenbedarf "bedeutend" und "aktuell" sein. Die Gerichte werden die Begründungen also auch weiterhin nicht leichtfertig anerkennen und jeden Fall prüfen.

Untermiete

"Die Einschränkung der Untermiete dient nur dazu, Mietende zu vertreiben und die Wohnung anschliessend teurer weiterzuvermieten."

Untermiete ist und bleibt grundsätzlich möglich. Es ist aber häufig sogar so, dass die Mietenden eine Wohnung oder ein Zimmer auf missbräuchlichen Bedingungen - meist viel zu teuer - untervermieten. Dem soll nun ein Riegel geschoben werden.

"Die zwingende Schriftlichkeit bei der Untermiete führt zu mehr Bürokratie."

Bürokratie hiesse, dass ein Amt die Bedingungen der Untermiete prüfen würde. Das ist natürlich nicht der Fall. Die Schriftlichkeit schafft Missverständnisse aus der Welt. Was abgemacht wurde, ist schwarz auf weiss festgehalten.

"Der Vermieter kann die Untermiete neu mit einer beliebigen Begründung ablehnen."

Die paritätisch zusammengesetzte Schlichtungsstelle wird auch weiterhin die Argumente und Interessen beider Parteien gegeneinander abwägen.

"Die zweijährige Maximaldauer schränkt Mieterrechte ein."

Der Vermieter soll sich gegen seinen Willen keine längere Untervermietung als zwei Jahre mehr gefallen lassen müssen. Damit soll eine zeitlich unbeschränkte Untervermietung durch Mietende verhindert werden, die gar nicht mehr in ihre Wohnung zurückkehren wollen. Das ist auch im Interesse von Wohnungssuchenden.

"Studierende finden keinen Wohnraum mehr, weil Wohngemeinschaften eingeschränkt werden."

Es ist nicht einzusehen, warum Wohnungen, die bereits heute als WG vermietet werden, in Zukunft nicht mehr als WG vermietet werden sollen. Heute wie morgen ist dafür das Einverständnis des Vermieters nötig. Umgekehrt ist mit Einwilligung auch eine längere als die zweijährige Untermiete möglich.

"Wohnungen sind künftig unterbelegt, weil die längerfristige Vermietung eines Zimmers nicht mehr möglich ist."

Ein Vermieter hätte es schwer, in einem solchen Fall einen "wesentlichen Nachteil" nachzuweisen, wie dies das Gesetz fordert. Anders sähe es bei tageweiser Vermietung über Plattformen wie Airbnb aus. Bei solchen ist aber der "Mietzins" ohnehin meist widerrechtlich.

Pressekontakt:

SVIT Schweiz, Ivo Cathomen, Stv. Geschäftsführer, ic@svit.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100007146/100924584> abgerufen werden.