

Positionspapier Mietrecht

Abstimmungsvorlage zur Kündigung wegen Eigenbedarf
Oktober 2024

1. Pro Senectute unterstützt als grösste Fach- und Dienstleistungsorganisation für das Alter die ältere Bevölkerung in ihrem Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Aus der Sicht von Pro Senectute verschlechtert die Vorlage «Kündigung wegen Eigenbedarf» insbesondere die Lage von vulnerablen älteren Menschen.
2. Bereits im geltenden Recht ist eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf möglich. Im Falle einer Kündigung sollten neu die Interessen der Eigentümerschaft gegenüber den persönlichen Verhältnissen der Mieterschaft wie Alter, Gesundheitszustand, wirtschaftliche Verhältnisse und andere stärker gewichtet werden. Pro Senectute ist der Auffassung, dass die bisherige Praxis sowohl der individuellen Situation vulnerabler Menschen als auch derjenigen der Vermieter angemessen Rechnung trägt und lehnt die Vorlage daher ab.
3. Pro Senectute weist darauf hin, dass das Kostenwachstum im Wohnungswesen im Auge zu behalten und das Angebot sowohl an altersgerechtem Wohnraum als auch an altersgerechten Umgebungen auszubauen ist.

Einschätzung der Vorlage

Der Mieterinnen- und Mieterverband hat zur Vorlage «Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs; BBl 2023 2291)» das Referendum ergriffen. Diese gelangt am 24. November 2024 zur Abstimmung. Aus der Sicht von Pro Senectute verschlechtert die Vorlage die Lage von vulnerablen älteren Menschen im Falle einer Kündigung aufgrund von Eigenbedarf.

Die Abstimmungsvorlage

Die angestrebte Änderung des Obligationenrechts (OR) geht auf die parlamentarische Initiative 18.475 «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» zurück. Angestrebt wird eine Lockerung der Voraussetzungen, um als Wohneigentümerin oder -eigentümer einen Eigenbedarf geltend zu machen. Zweitens soll festgelegt werden, dass bei der Kündigung des Mietverhältnisses ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, dessen Fristen sicherstellen, dass zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb von wenigen Monaten erledigt werden.

Aktuelle Gesetzeslage

Bislang hatte in der Schweiz die Eigentümerschaft bereits das Recht, ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Folgende Schritte müssen dafür eingehalten werden:

- **Begründung:** Die Eigentümerschaft muss glaubhaft darlegen, dass sie die Immobilie selbst nutzen möchte oder dass nahe Familienangehörige oder Mitglieder des persönlichen Haushalts diese Wohnung benötigen.
- **Formelle Kündigung:** Allen aktuell in der Wohnung lebenden Mietenden muss schriftlich mit einem Formular die Kündigung zugestellt werden und deren Entgegennahme sichergestellt werden.
- **Kündigungsfrist:** Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt in der Regel drei Monate auf einen ortsüblichen Termin oder per Ende einer dreimonatigen Mietdauer.
- **Begründung:** Die Eigentümerschaft sollte die Gründe für den Eigenbedarf im Detail schildern respektive glaubhaft begründen.
- **Anfechtung:** Mieterinnen und Mieter können von ihrem Recht Gebrauch machen, die Kündigung anzufechten. Dies vor allem, wenn sie der Meinung sind, dass der Eigenbedarf vorgeschoben und daher missbräuchlich ist. Die Mietenden können an die Schlichtungsbehörde gelangen, die einschätzt, ob die Kündigung gültig beziehungsweise missbräuchlich ist. Liegt kein Missbrauch vor, ist einzuschätzen, ob es sich bei den Personen, welchen gekündigt wurde, um Härtefälle handelt und eine Fristerstreckung der

Zur ursprünglichen parlamentarischen Initiative:



Kündigung angezeigt ist. Wird im Rahmen des Schlichtungsverfahrens keine Lösung gefunden, können sowohl die Mieter- als auch die Eigentümerschaft ans Mietgericht gelangen.

Angestrebte Gesetzgebung

Die Abstimmungsvorlage geht auf einen Vorstoss zurück, der im Kern die Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung eines Mietverhältnisses infolge Eigenbedarfs forderte. Aus diesem Grund soll nach der formellen Kündigung und Begründung direkt ein summarisches Verfahren erfolgen. Ein solches Verfahren kommt im Mietrecht beispielsweise zur Anwendung, wenn der Sachverhalt entweder unbestritten oder sofort beweisbar ist. Dies ist etwa bei einem Zahlungsverzug der Mieterschaft der Fall oder wenn diese eine Wohnung nach Ablauf des Mietvertrags nicht verlässt. Das summarische Verfahren findet direkt vor dem Mietgericht statt und stellt sicher, dass die Rechtsansprüche der Vermieterschaft schnell erfüllt werden.

Der Bundesrat erachtete diese Vorlage als Eingriff in das Gleichgewicht zwischen den Interessen der beiden Mietparteien und hat sich gegen eine Anpassung der Regelungen zum Eigenbedarf ausgesprochen. Die geltende Regelung für die Kündigung bei Eigenbedarf sieht bereits vor, dass ein Mietverhältnis bei dringendem Eigenbedarf aufgelöst werden kann. Auch lässt gemäss Bundesrat die Statistik der Schlichtungsverfahren keinen besonderen Handlungsbedarf erkennen, da sich die Parteien in mehr als der Hälfte der Fälle im Rahmen von Schlichtungsverfahren einigen können und es damit nicht zu Gerichtsverfahren kommt.

Härtefallgründe bei Wohnungskündigung

Schlichtungsstellen respektive Gerichte wägen bei der Frage des Kündigungsschutzes beziehungsweise bei einer Erstreckung aktuell die Interessen der beiden Parteien ab. So wird im Falle einer Kündigung bei Mietenden die «Härte» berücksichtigt, darunter fallen unter anderem persönliche Verhältnisse wie das Alter oder der Gesundheitszustand, wirtschaftliche Verhältnisse, die Dauer des Mietverhältnisses, die Situation auf dem Wohnungsmarkt beziehungsweise vorgenommene Suchbemühungen.

Situation älterer Menschen auf dem Wohnungsmarkt

Gerade vulnerable ältere Menschen können solche Gründe berechtigterweise geltend machen:

- **Finanzielle Aspekte:** Ein Umzug kann teuer sein. Für ältere Menschen mit engem finanziellem Spielraum ist daher ein Wohnungswechsel schwierig. Die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Ein Wohnungswechsel nach einem oft langjährigen Mietverhältnis ist daher meist mit substanziell höheren Mietkosten verbunden.
- **Altersgerechter Wohnraum:** Viele ältere Menschen benötigen aus verschiedenen Gründen und in unterschiedlichen Lebenslagen hindernisfreien Wohnraum. Das Angebot an altersgerechtem Wohnraum in einer Umgebung mit gut zugänglicher Infrastruktur ist zu gering.

- **Gesundheitszustand:** Mit zunehmendem Alter können eine eingeschränkte Mobilität und gesundheitliche Beschwerden einen Umzug erschweren.
- **Administrative Hürden:** Der organisatorische Aufwand und die administrativen Formalitäten eines Umzugs sind anspruchsvoll (Ab- und Anmeldung bei der Gemeinde, Adressänderungen, Telefon- und TV-Anschluss etc.).
- **Bindung an Wohnung und Umgebung:** Ältere Menschen haben oft eine starke emotionale Bindung an ihr Zuhause und die nähere Wohnumgebung, da sie dort viele Jahre gelebt, Erinnerungen gesammelt und ihren Alltag gut organisiert haben.
- **Soziales Netzwerk:** Ein vertrautes soziales Umfeld und eine langjährige Nachbarschaft sind im Alter besonders wichtig. Ein Verlust des sozialen Umfelds kann im Alter einschneidend sein.
- **Anpassung an Neues:** Das Einleben in eine neue Umgebung kann belastend sein, besonders wenn man sich an neue Routinen und Gegebenheiten gewöhnen muss.

Auswirkungen der Vorlage

Die Härtefallgründe werden bei einer Kündigung bei Eigenbedarf den Interessen der Eigentümerschaft gegenübergestellt. In der vorgeschlagenen Neuregelung erhält der Eigenbedarf ein höheres Gewicht. Konkret wird dies in der Praxis zu keinen oder kürzeren Erstreckungsfristen führen. Dies führt zu einer Verschlechterung der Situation insbesondere von vulnerablen älteren Mieterinnen und Mietern.

Zum Grundlagenpapier «Wohnen im Alter»:



Aus diesen Gründen lehnt Pro Senectute die Reform ab

1. Pro Senectute unterstützt als grösste Fach- und Dienstleistungsorganisation für das Alter die ältere Bevölkerung in ihrem Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Aus der Sicht von Pro Senectute verschlechtert die Vorlage «Kündigung wegen Eigenbedarf» insbesondere die Lage von vulnerablen älteren Menschen.
2. Bereits im geltenden Recht ist eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf möglich. Im Falle einer Kündigung sollten neu die Interessen der Eigentümerschaft gegenüber den persönlichen Verhältnissen der Mieterschaft wie Alter, Gesundheitszustand, wirtschaftliche Verhältnisse und andere stärker gewichtet werden. Pro Senectute ist der Auffassung, dass die bisherige Praxis sowohl der individuellen Situation vulnerabler Menschen als auch derjenigen der Vermieter angemessen Rechnung trägt und lehnt die Vorlage daher ab.
3. Pro Senectute weist darauf hin, dass das Kostenwachstum im Wohnungswesen im Auge zu behalten und das Angebot sowohl an altersgerechtem Wohnraum als auch an altersgerechten Umgebungen auszubauen ist.

Impressum

Herausgeberin: Pro Senectute Schweiz, Abteilung Innovation & Politik

Redaktion: Alexander Widmer, Tatjana Kistler

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
8002 Zürich
www.prosenectute.ch/politik
E-Mail: innopol@prosenectute.ch

Publikation: Oktober 2024

Mit Positionspapieren nimmt Pro Senectute Schweiz zu politischen Themen im Interesse der älteren Bevölkerung Stellung. Pro Senectute Schweiz bekennt und verpflichtet sich zu einer inklusiven und genderneutralen Sprache. Sämtliche Texte sind frei von Codierungen und Wertungen.

