

# Mietrecht: Eigenbedarf

Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

## Ziel

Eigentümer/-innen sollen ihre Räumlichkeiten schneller und einfacher für sich nutzen können.

## Ausgangslage

Momentan ist streng geregelt, unter welchen Voraussetzungen Eigentümer/-innen ihre vermieteten Räumlichkeiten für den **Eigenbedarf** nutzen dürfen. Um Mietenden kündigen zu können, müssen Eigentümer/-innen nachweisen, dass ein dringender Eigenbedarf besteht.

Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist oft schwierig nachzuweisen. Um dies zu ändern, will das Parlament das Mietrecht anpassen. Gegen diese Anpassungen wurde das Referendum ergriffen. Deshalb stimmen wir nun darüber ab.

## Was würde sich ändern?

Falls die Vorlage angenommen wird, wird das Mietrecht angepasst. Neu reicht es aus, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Eigenbedarf bedeutend und aktuell ist. Er braucht also nicht mehr dringend zu sein.

Diese Anpassung hat Auswirkungen auf den Kündigungsschutz, die Mieterstreckung und den Eigentumswechsel:

- Der Kündigungsschutz besagt, dass die Eigentümer/-innen den Mietenden nicht kündigen dürfen, wenn die beiden sich in einem Rechtsstreit befinden. Dieser Kündigungsschutz fällt weg, wenn es einen Eigenbedarf der Eigentümer/-innen gibt.
- Eine Mieterstreckung ist eine Verlängerung der Mietdauer. Diese kann unter gewissen Bedingungen beantragt werden. Wenn man sich nicht einig wird, entscheidet ein Gericht. Dabei wird auch der Eigenbedarf der Eigentümer/-innen berücksichtigt.
- Wenn die Eigentümer/-innen wechseln, dürfen die neuen Eigentümer/-innen auch dann innert der gesetzlichen Frist kündigen, wenn im bisherigen Mietvertrag etwas anderes steht. Dafür müssen sie einen Eigenbedarf nachweisen können.

## Eigenbedarf

Eigenbedarf bedeutet, dass Eigentümer/-innen ihre vermieteten Räumlichkeiten selbst nutzen wollen. Eigenbedarf anmelden können Eigentümer/-innen nicht nur für sich selbst, sondern z. B. auch für Familienangehörige, Lebenspartner/-innen oder sonstige Haushaltsmitglieder.

Ja

### Argumente der Befürworter/-innen

- Eigentümer/-innen können ihre Räumlichkeiten teils über Jahre nicht nutzen, obwohl sie Eigenbedarf haben.
- Die bisherigen Vermietenden müssen den Mietenden weiterhin den Schaden ersetzen, der entsteht, wenn bei Eigentumswechsel früher gekündigt wird.
- Die Mieterstreckung bleibt weiterhin möglich. Bei Streitigkeiten kann jedoch der Eigenbedarf mehr berücksichtigt werden.

Nein

### Argumente der Gegner/-innen

- Es ist bereits möglich, wegen Eigenbedarf zu kündigen. Eine Gesetzesanpassung ist nicht nötig.
- Die Gesetzesanpassungen schwächen den Kündigungsschutz. Das benachteiligt z. B. Menschen mit tiefen Einkommen.
- Der Eigenbedarf wird als Vorwand benutzt, um Mietenden kündigen zu können und die Wohnung danach teurer zu vermieten. Die Gesetzesanpassungen verschlimmern das.

#### Nationalrat



**Ja**

123 Ja  
72 Nein  
1 Enthaltung

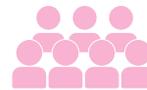
#### Ständerat



**Ja**

33 Ja  
11 Nein  
0 Enthaltungen

#### Bundesrat



**Ja**



Der Clip zur Vorlage und weitere Informationen sind auf [easyvote.ch/eigenbedarf](https://easyvote.ch/eigenbedarf) verfügbar.