



Binswanger

# Wer will die Mietkrise?

Die beiden Mietrechtsvorlagen, über die in gut einem Monat abgestimmt wird, scheinen blosse Detailfragen zu klären. Dieser Eindruck täuscht.

Von [Daniel Binswanger](#), 19.10.2024

Wir leben in einer Welt der Eskalationsdynamik. Das gilt von der entsetzlichen Gewalt auf den Schlachtfeldern, im Nahen Osten, in Osteuropa. Es gilt von politischen Konflikten, die gemessen am Kriegsgeschehen zwar fast harmlos wirken, an Schärfe aber ständig zunehmen: vom US-Präsidentschaftswahlkampf, wo Trump jetzt offen droht, nach seiner Wahl gegen die «inneren Feinde» das Militär loszuschicken. Von Deutschland, wo die AfD nun Landtagswahlen gewinnt und gleichzeitig eine ebenso legitime wie verstörende Debatte darüber geführt werden muss, ob die Partei, die im Bundestag auf 76 Mandate kommt, zum Schutz der Demokratie nicht verboten werden sollte. Von Österreich, wo FPÖ-Führer Herbert Kickl durchmarschiert ist zum Sieg bei den nationalen Parlamentswahlen.

Da lobt man sich die Schweiz, das gesegnete Land der direkten Demokratie, wo immer alles etwas weniger heiss gegessen wird, wo die Politik auch heute noch sehr kleinteilig ist und wo man trotz aller Polarisierung weiterhin die Energie findet, über Dinge abzustimmen, die wenig weltumstürzend erscheinen. Zum Beispiel über eine Mietrechtsreform.

Gleich zwei Mietrechtsvorlagen stehen zur Abstimmung am 24. November. Ist es nicht das Zeichen der idyllischen Verhältnisse in diesem Land, dass wir uns nun tunlichst streiten über das Recht von Mieterinnen, ihre Wohnungen an Untermieter weiterzugeben (Vorlage 1)? Und über die genaue Formulierung des Rechts von Liegenschaftsbesitzern, Eigenbedarf geltend zu machen, um Mieterinnen zu kündigen (Vorlage 2)?

Diese Idylle trügt leider.

Die Mietrechtsvorlagen betreffen in der Tat nur obligationenrechtliche Detailfragen und werden die Lebensverhältnisse in der Schweiz nicht auf umstürzende Weise verändern. Es ist dennoch ein Skandal, dass wir über solche Vorlagen überhaupt abstimmen müssen.

Die immer stärkere Polarisierung der Politik hat nicht nur zur Folge, dass über aufgeladene Politikfelder wie die Migrations-, Gender- oder die Klimapolitik mit ständig zunehmender Heftigkeit gestritten wird. Sie führt auch dazu, dass im Windschatten der grossen Trigger-Themen eine äusserst kaltschnäuzige Interessenpolitik immer unverfrorener betrieben werden kann. Die Mietrechtsrevisionen demonstrieren das auf geradezu beschämende Weise.

Worum geht es? Zum einen sollen die Rechte von Mieterinnen, die ihre Wohnungen gänzlich oder teilweise an Untermieter weitervermieten wollen, beschnitten werden. Bisher steht Mieterinnen dieses Recht grundsätzlich zu, sie sind jedoch verpflichtet, durch ihre Untermietverhältnisse kein Geld zu verdienen, dem Vermieter zu melden, mit wem sie einen Untermietvertrag abschliessen, und zu vermeiden, dass es innerhalb der Liegenschaft zu Störungen oder Zweckentfremdungen kommt.

Die Gesetzesrevision würde gleich vier Verschärfungen bringen: Erstens kann der Vermieter die Untermiete neu auch dann verweigern, wenn das Untermietsverhältnis länger als zwei Jahre dauern soll. Zweitens soll eine Verweigerung aus gesetzlich nicht spezifizierten Gründen ebenfalls möglich werden. Was solche Gründe sein sollen, müssten künftig die Gerichte festlegen – wie auch immer es ihnen beliebt. Drittens soll die Information an die Vermieterin schriftlich erfolgen – und zwar, sofern hier die Standards angewandt werden, die auch sonst im Mietrecht gelten, nicht per E-Mail, sondern mit einem Brief. Auch die Erlaubnis zur Untermiete durch den Vermieter hat in schriftlicher Form zu erfolgen. Jede Änderung des Untermietverhältnisses – etwa wenn in einer WG eine Mitbewohnerin auszieht und durch eine andere ersetzt wird – müsste ebenfalls schriftlich an den Vermieter mitgeteilt und von diesem schriftlich autorisiert werden. Schliesslich und endlich: Wenn ein Mieter diese Bedingungen nicht sämtlich einhält, kann ihm nach einer einmaligen Mahnung mit einer Frist von nur dreissig Tagen gekündigt werden.

Offiziell sollen diese Verschärfungen eingeführt werden, um missbräuchliche Untermieten zu verhindern. Insbesondere soll verunmöglicht werden, dass Wohnungen auf missbräuchliche Art und Weise über Onlineplattformen wie Airbnb untervermietet werden. Allerdings können sich Vermieterinnen schon heute problemlos gegen missbräuchliche Untervermietungen wehren.

Bereits mit dem heutigen Gesetz wird explizit verboten, dass Mieter mit Untervermietungen Gewinne machen. Die Mieterin ist nach geltendem Recht auch bereits verpflichtet, gegenüber dem Vermieter offenzulegen, zu welchen Konditionen ein Untermietsverhältnis eingegangen worden ist. Das Argument der Missbrauchsvermeidung läuft ins Leere und wirkt vorgeschoben. Das ist es auch.

Die Kontrolle des Vermieters über die Untermietsverträge würde nämlich gar nicht signifikant verbessert. Das bestehende Mietrecht ist ausreichend, was auch der ursprüngliche Standpunkt des Bundesrats war. Die relevante Änderung wäre ein andere: Es würden zahlreiche neue Gründe geschaffen, um Mieterinnen auf die Strasse zu stellen.

Sei es, weil ein kleiner Formfehler unterlaufen ist, also etwa eine Studenten-WG der Vermieterin nicht frist- und formgerecht mitgeteilt hat, dass ein Mitbewohner aus- und ein anderer eingezogen ist. Oder sei es, weil die Zweijahresfrist überschritten wird, also etwa, wenn eine frisch verwitwete Rentnerin ein Zimmer vermieten will, um sich weiterhin die Wohnung leisten zu können, in der sie ihr halbes Leben zugebracht hat. Nach neuem

Gesetz könnte sie dies höchstens für zwei Jahre machen und müsste dann eben doch ausziehen. Es sei denn, ein kulanter Vermieter würde sie aus reiner Gnade weiter dulden.

Es geht hier nicht um nachvollziehbare Massnahmen, die Untermieterinnen vor Missbräuchen schützen sollen. Es geht um findige Schikanen, die es erlauben, Mietverhältnisse möglichst einfach zu beenden.

Extrem stossend ist auch, dass aufgrund eines simplen Formfehlers – das heisst, wenn die korrekte schriftliche Information der Vermieterin nicht fristgerecht erfolgt – künftig sogar die Möglichkeit bestehen soll, dem Mieter fristlos zu kündigen. Das ist ein so krasser Verstoss gegen die Rechtssystematik, dass man sich fragen muss, wie weit her es bei den Gesetzesbefürwortern eigentlich noch ist mit dem Bewusstsein für die Gepflogenheiten guter Rechtsstaatlichkeit.

Bisher sind fristlose Kündigungen von Mietverhältnissen ausschliesslich dann möglich, wenn die Mieterin sich schwerer Verstösse schuldig macht, also die Miete nicht bezahlt oder das Mietobjekt beschädigt. Jetzt plötzlich soll auch ein simpler Formfehler solche Sanktionen nach sich ziehen? Es ergibt juristisch nicht den allergeringsten Sinn.

Etwas besser nachvollziehbar ist die zweite Mietrechtsrevisions-Vorlage, die Neukonzipierung der Kündigung wegen Eigenbedarf.

Im bisherigen Obligationenrecht ist eine beschleunigte Kündigung möglich, wenn der Vermieter «dringenden Eigenbedarf» anmelden kann. Insbesondere nach dem Verkauf einer Immobilie, also wenn die Besitzerin einer Wohnung wechselt, kann es aufgrund von dringendem Eigenbedarf zu einer solchen Kündigung kommen. Das ist insofern bedeutend, als mit ausserordentlichen Kündigungen auch Sperrfristen und Mieterstreckungen, mit denen Mieter unter bestimmten Umständen gegen Kündigungen geschützt sind, durchbrochen werden können. Die Gesetzesrevision will nun durchsetzen, dass nicht mehr der «dringende», sondern nur noch ein «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» vonnöten ist.

Was ist der Unterschied?

Nach heutigem Gesetz besteht Dringlichkeit nur dann, wenn es für die Wahrnehmung des Eigenbedarfs ein wirklich zwingendes Motiv gibt. Es reicht nicht, wenn die Käuferin einer Wohnung sagt: Ich möchte dem bisherigen Mieter eine sofortige Kündigung aussprechen und selbst einziehen, denn ich habe diese Wohnung gekauft, weil sie mir gefällt und ich sie so schnell wie möglich nutzen will. Wenn die Käuferin in einer guten Wohnung lebt und dort auch noch länger bleiben kann, wird ihr die Dringlichkeit nicht zwingend zugestanden. Mit der Umstellung auf den «bedeutenden» Eigenbedarf dürfte sich das ändern.

Voraussichtlich kann dann ausserordentlich und dringlich gekündigt werden, auch wenn ein Neubesitzer sich problemlos noch gedulden könnte. Zwar ist sehr verständlich, wenn Immobilienkäuferinnen sich darüber ärgern, wenn sie nicht sofort in ihre Traumliegenschaft einziehen können, weil das Haus oder die Wohnung noch vermietet und eine Kündigung nicht sofort möglich ist. Aber ist es wirklich so absurd, dass dieses Bedürfnis abgewogen wird mit den Zwängen, unter denen der gekündigte Mieter steht?

Eine Mehrheit des Parlaments will jetzt die Immobilienbesitzerinnen privilegieren. Und diese zweite Gesetzesrevision geht in die gleiche Richtung wie die erste: Der Mieterschutz wird geschwächt.

Dies geschieht, obwohl Eigenbedarf schon im heutigen Recht angemeldet werden kann, obwohl der Bundesrat ursprünglich auch diese Änderung als unnötig erachtete – und obwohl gemäss dem schweizerischen Mieterverband schon heute Eigenbedarf als Kündigungsgrund häufig missbräuchlich vorgeschoben wird und häufiger nicht mehr ist als ein Vorwand, um Mieterinnen möglichst einfach loszuwerden.

Die Kernfrage, die die beiden Mietrechtsrevisionen aufwerfen, lautet also: Warum werden auf hundert Wegen immer neue Möglichkeiten geschaffen, Mieter so schnell wie möglich auf die Strasse zu setzen?

Die Antwort hat leider wenig mit dem edlen Ansinnen zu tun, dass Schweizer Eigenheimbesitzerinnen die Verfügung über ihr privates Hab und Gut garantiert werden soll. Sie führt direkt ins Herz der Schweizer Mietmarktkrise.

Dass diese Krise existiert und gravierende Konsequenzen für weite Teile der Schweizer Bevölkerung hat, bestreitet heute niemand mehr. In seinem «Aktionsplan Wohnungsknappheit» vom letzten Februar schreibt der Bundesrat, «steigende Angebotsmieten» führten dazu, dass «finanzschwache, aber vermehrt auch Mittelstands-Haushalte» nur noch «sehr schwer eine bezahlbare Wohnung» fänden. Die Gewerkschaften machen schon lange auf die Kaufkraftkrise der breiten Bevölkerung aufmerksam, und unbestreitbar sind die Wohnausgaben gemeinsam mit den Krankenkassenprämien der grösste Kostentreiber.

Angeheizt wird diese Entwicklung allerdings ausschliesslich durch Neuvermietungen – innerhalb von bestehenden Mietverhältnissen sind unbegründete Mieterhöhungen ja gar nicht möglich. Das ist der Grund, weshalb für viele Mieterinnen die Wohnungskündigung eine absolute Katastrophe darstellt. Eine zahlbare neue Bleibe ist dann kaum mehr zu finden.

Was macht nun unser Parlament, um auf diese allseits anerkannte, gravierende Krise zu reagieren? Statt ihn zu stärken, schwächt es den Kündigungsschutz. Es sorgt dafür, dass noch mehr Leute unvermittelt auf der Strasse stehen werden. Es befeuert den Markt der Neuvermietungen, auf dem die Preise durch die Decke gehen.

Mit allem, was sie mobilisieren können, verschärfen unsere Volksvertreter die gravierendste verteilungspolitische Krise in unserem Land.

Woher dieses erratische Verhalten rührt, ist nicht so schwierig abzuleiten. Die Immobilienkonzerne und der Hauseigentümerverband haben angesichts der Schweizer Marktverhältnisse ein massives Interesse an der Aufweichung des Kündigungsschutzes. Jede Kündigung ist eine Chance zur Mietpreiserhöhung und zur Verbesserung der Rendite. Weiter denken will man offenbar nicht.

Das ist auch deshalb so stossend, weil die Schweizer Bundesverfassung im Prinzip einen vollkommen anderen Mietmarkt garantiert. In der Verfassung werden «missbräuchliche Mietzinse» als ungesetzlich deklariert und nach heutiger Rechtsprechung des Bundesgerichts darf eine Miete nur die Kosten inklusive Kapitalkosten gemäss Referenzzinssatz plus eine Rendite von maximal 2 Prozent auf dem Eigenkapital eintragen. Es gilt rechtlich die Kostenmiete und die Mietpreise sind gedeckelt. Das sagt das Schweizer Recht. Die Realität sagt jedoch etwas völlig anderes.

Der Treiber dieser sowohl staatsrechtlich als auch sozialpolitisch äusserst bedenklichen Entwicklung ist der Missbrauch bei den Angebotsmieten. Je schwächer der Mieterinnenschutz wird, desto extremer wird deshalb

der Wildwuchs auf dem «freien Markt». Dies geschieht zum Schaden der breiten Bevölkerung – und zum Nutzen der Immobilienkonzerne und der Hauseigentümer.

Eigentlich sollte parteienübergreifend zusammengearbeitet werden, um die gravierende Wohnkostenkrise – die niemand bestreitet – gemeinsam in den Griff zu bekommen. Die Parlamentsmehrheit tut jedoch das exakte Gegenteil. Wo wird die Schweizer Wohnungskrise in zehn Jahren stehen?

Sicher: Die Mietrechtsrevisionsvorlagen, die absurderweise aufgespalten wurden, fordern bloss kleine obligationenrechtliche Veränderungen in zwei scheinbar harmlos kleinen Päckchen. Aber die Stimmbürgerinnen sollten sich nicht täuschen lassen: Mit der guthelvetischen Methode der kleinen Schrittchen verfolgen auch sie eine Politik der Eskalation.

Illustration: Alex Solman