

18.475 Parlamentarische Initiative

Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen

Eingereicht von: Merlini Giovanni
FDP-Liberale Fraktion
FDP.Die Liberalen



Übernommen von: Markwalder Christa
FDP-Liberale Fraktion
FDP.Die Liberalen

Einreichungsdatum: 12.12.2018

Eingereicht im: Nationalrat

Stand der Beratung: Erledigt

Eingereichter Text

Ich beantrage die Erarbeitung eines Gesetzentwurfes durch die Bundesversammlung, der das Obligationenrecht (OR) und/oder die Zivilprozessordnung (ZPO) ändert, damit die durchschnittliche Dauer zivilrechtlicher Streitigkeiten in Sachen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Geltendmachung von Eigenbedarf im Sinne der Artikel 261 Absatz 2 Buchstabe a, 271a Absatz 3 Buchstabe a und 272 Absatz 2 Buchstabe b OR im Vergleich zur derzeitigen Situation signifikant verringert wird. Dieser Gesetzentwurf muss zwei Punkte erfüllen: Erstens muss er die zu strengen Voraussetzungen lockern, die momentan von der Rechtsprechung angewandt werden, damit die Dringlichkeit des Eigenbedarfs im Sinne der oben genannten Bestimmungen des OR anerkannt wird. Zweitens muss er festlegen, dass bei der Kündigung des Mietverhältnisses ein summarisches Verfahren zur Anwendung kommt, dessen Fristen sicherstellen, dass zivilrechtliche Streitigkeiten innerhalb einer angemessenen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate) erledigt werden; dies kann auch durch die Begrenzung der Rechtsmittel erfolgen.

Begründung

Die Eigentümerin oder der Eigentümer von Wohn- bzw. Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit einer gesetzlichen Frist von drei bzw. sechs Monaten nur dann kündigen, wenn sie oder er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter geltend macht (Art. 261 Abs. 2 Bst. a OR). In der Praxis hindern die geltenden materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Bestimmungen die neue Vermieterin oder den neuen Vermieter allerdings sehr oft faktisch daran, einen "dringenden Eigenbedarf" (für sich oder nahe Verwandte) geltend zu machen und innerhalb kurzer Zeit in den Besitz des Mietobjekts zu gelangen. In den meisten Fällen kommt es zur Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Mieterschaft, wodurch ein langes Zivilverfahren eingeleitet wird, in dem die Vermieterin oder der Vermieter die Dringlichkeit des Eigenbedarfs beweisen muss. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes wird der Eigenbedarf nur dann als dringend angesehen, wenn er "ernst, konkret und aktuell" ist. Ob Dringlichkeit vorliegt, wird nicht nur auf Grundlage der zeitlichen Komponente, sondern auch auf Grundlage der Intensität bewertet: Das Gericht muss alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigen. Ausserdem gilt der Eigenbedarf nur als dringend, wenn es von der Vermieterin oder dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht verlangt werden kann, auf die Nutzung der Wohn- bzw. Geschäftsräume zu verzichten (vgl. z. B. BGE 142 III 336 E. 5.2.2 S. 339 und E. 5.2.3 S. 339). Die Bestimmungen des Kündigungsschutzes ermöglichen es der Mieterschaft also, indem die Kündigung innert 30 Tagen formell angefochten wird (Art. 273 OR), die Auflösung des Mietverhältnisses über viele Monate (oft über Jahre) hinweg lahmzulegen. Da der Mieterschaft Rechtsmittel über vier Instanzen zur Verfügung stehen, verhindert es dieses System über lange



Zeit hinweg, dass die Kündigung wirksam wird. Dies ist auch der Fall, wenn auf allen vier Instanzen das Vorhandensein des dringenden Eigenbedarfs und somit die Rechtmässigkeit der Kündigung festgestellt und eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht gestattet wird.

Der Begriff der Dringlichkeit ist folglich mit der zu langen Dauer des Anfechtungsverfahrens unvereinbar, die es der Vermieterin oder dem Vermieter de facto unmöglich macht, das Mietobjekt schnell für den Eigenbedarf (für sich oder nahe Verwandte) zur Verfügung zu haben. Dies führt oft dazu, dass sie oder er Alternativlösungen finden muss, die zusätzliche Kosten nach sich ziehen. Der Handlungsbedarf auf Gesetzesebene kann also nicht bestritten werden. Es muss eine Lösung gefunden werden, die die gegensätzlichen Interessen von Vermieterin oder Vermieter und Mieterschaft angemessen gewichtet.

Bericht und Entwurf der Kommission

[19.10.2022 - Stellungnahme des Bundesrates \(BBI 2022 2623\)](#)

[18.08.2022 - Bericht \(BBI 2022 2102\)](#)

Ratsunterlagen

[Anträge, Fahnen](#)

Chronologie

14.11.2019	Kommission für Rechtsfragen NR Folge geben (Erstrat)
05.12.2019	Wird übernommen
10.08.2020	Kommission für Rechtsfragen SR Zustimmung

Entwurf 1

Obligationenrecht (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

[BBI 2022 2103](#)

07.03.2023	Nationalrat	Beschluss gemäss Entwurf
18.09.2023	Ständerat	Zustimmung
29.09.2023	Nationalrat	Annahme in der Schlussabstimmung
29.09.2023	Ständerat	Annahme in der Schlussabstimmung

Stand der Beratungen: Erledigt

Bericht: [BBI 2022 2102](#)

Stellungnahme des Bundesrates: [BBI 2022 2623](#)

Schlussabstimmungstext: [BBI 2023 2291](#)

Referendumsfrist: [18.01.2024](#)

Zuständigkeiten

Behandelnde Kommissionen

Kommission für Rechtsfragen NR (RK-NR)

Kommission für Rechtsfragen SR (RK-SR)

Zuständige Behörde

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)

Parlament (Parl)

Weitere Informationen

Erstbehandelnder Rat

Nationalrat





Mitunterzeichnende (25)

Bauer Philippe, Brand Heinz, Brunner Hansjörg, Cattaneo Rocco, Chiesa Marco, Egloff Hans,
Eichenberger-Walther Corina, Feller Olivier, Fässler Daniel, Hiltbold Hugues, Jauslin Matthias Samuel,
Lüscher Christian, Markwalder Christa, Moret Isabelle, Müller Walter, Pantani Roberta, Pezzatti Bruno,
Quadri Lorenzo, Regazzi Fabio, Romano Marco, Schilliger Peter, Schneeberger Daniela, Vitali Albert,
Wasserfallen Christian, Wehrli Laurent

Links

Weiterführende Unterlagen

Amtliches Bulletin | Abstimmungen NR

Weiterführende Links

Vernehmlassung

