

Der 24. November 2024 ist für Hauseigentümer ein wichtiger Tag

Der politische Druck auf das Grundeigentum bleibt weiterhin sehr hoch. Nächste grosse Herausforderungen in den Bereichen Mietrecht und Erreichbarkeit stehen vor der Tür. Der 24. November 2024 wird für uns ein reich befrachtetes Abstimmungswochenende, das unsere volle Aufmerksamkeit und eine klare Zustimmung zu Vorlagen des eidgenössischen Parlamentes erfordert.



Dr. Walter Locher
Präsident des HEV des
Kantons St. Gallen

Ganz konkret stehen ein paar kleinere und ein grosser Schritt zur Verbesserung der Situation der Haus- und Grundeigentümer an. Zu diesen Vorlagen wurden aber seitens der Mieterverbände und des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) und der mit ihm verbundenen politischen Parteien Referenden ergriffen. Diese gilt es zu bekämpfen:

Zum Ersten: Das geltende Mietrecht ermöglicht es dem Mieter, die Wohnung während einer vorübergehenden Abwesenheit (z.B. eines Auslandsaufenthalts) einem Dritten unterzuvermieten, damit der Mieter den Mietvertrag nicht kündigen muss. Bereits heute ist eine Untermiete ohne Rückkehrabsicht des Mieters unzulässig. Ab wann eine Untermiete als zu lange gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann, ist jedoch nicht klar festgelegt. Künftig sollen Missbräuche durch Verschleierungstaktik wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete bleibt bestehen. Die Ausübung wird indes klarer festgelegt. Damit wird für Parteien und Gerichte Rechtssicherheit geschaffen. Das Gesuch zur Untermiete, inkl. der Bedingungen, soll künftig schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung soll schriftlich erteilt werden müssen. Damit sind die Bedingungen klar und können bei einem Streit auch einfach nachgewiesen werden. Eine Untermiete soll maximal zwei Jahre dauern dürfen. Bei Gesetzesverstössen kann der Vermieter nach nutzloser schriftlicher Abmahnung ausserordentlich kündigen.

Zum Zweiten: Früher galt «Kauf bricht Miete». Heute werden dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals die bestehenden Mietverträge aufgezungen. Dies ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das noch geltende Gesetz dem Neuerwerber eines vermieteten Geschäftsraums oder einer Wohnung nur bei «dringendem» Eigenbedarf ein ausserordentliches Kündigungsrecht. Die Gerichte stellen allerdings äusserst strenge Vorgaben an den Beweis der Dringlichkeit des Eigenbedarfs.

Mit der verabschiedeten Gesetzesänderung sollen die Voraussetzungen für den Eigenbedarf klarer geregelt werden. Der neue Eigentümer soll innert der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin hin kündigen können, wenn sein Eigenbedarf für die Nutzung seiner Wohnung oder seines Geschäftslokals bei objektiver Beurteilung «bedeutend» und «aktuell» ist.

Zum Dritten: Beim strategischen Entwicklungsprogramm Nationalstrassen geht es vordergründig neben fünf anderen Engpassbeseitigungen um das für die Ostschweiz sehr wichtige und sinnvolle Projekt der Dritten Röhre Rosenberg inklusive Anschluss Güterbahnhof. Es geht aber um noch viel mehr: Das Referendum, das vom VCS lanciert wurde, will nichts weniger, als künftige Strassenbauten generell mit dem Hinweis auf den Klimaschutz verhindern. Damit steht direkt die Frage der Mobilität und der Erreichbarkeit der Liegenschaften mit dem Individualverkehr im Zentrum der Diskussion. Einmal mehr soll der öffentliche Verkehr und der Individualverkehr bzw. der Velo- und Langsamverkehr rückwärtsgewandt gegeneinander ausgespielt werden. Das ist falsch. Wir alle sind je nach Situation Teil des Langsamverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des Autoverkehrs. Die rasche Verbesserung der bestehen Engpässe auf den Nationalstrassen ermöglicht eine zukunftsgerichtete Verkehrslösung, eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Liegenschaften und die Erhöhung der Lebensqualität in den Quartieren und Dörfern. Schleichverkehr soll gerade hier verhindert werden. Das ist nur möglich, wenn die entsprechende Kapazitätsanpassung auf dem übergeordneten Nationalstrassennetz sichergestellt wird.

Wir bleiben damit als Haus- und Grundeigentümer stark gefordert. Streichen Sie sich deshalb bereits jetzt den 24. November dick in der Agenda an. Mit einem überzeugenden JA zu den Vorlagen leisten wir einen wichtigen Schritt zur Stärkung des Haus- und Grundeigentums.