



Abstimmungsvorlage

Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete)

Ausgangslage

Die vorliegende Änderung des Mietrechts sieht vor, dass bei der Untervermietung von Räumlichkeiten Vermieterinnen und Vermieter neu explizit schriftlich Untervermietungen zustimmen müssen. Zudem sollen die Vermieter in Zukunft ein ausserordentliches Kündigungsrecht erhalten, wenn der Mieter die Voraussetzungen für die Untermiete nicht einhält.

Neu soll der Vermieter die Untermiete auch verweigern können, wenn eine mehr als zweijährige Dauer dieser Untervermietung geplant ist. Die Vorlage geht zurück auf eine parlamentarische Initiative des ehemaligen Zürcher SVP-Nationalrats Hans Egloff, des Präsidenten des Hauseigentümerverbands der Schweiz (HEV). Untervermietungen seien eigentlich für Fälle gedacht, in denen jemand das Zuhause übergangsweise verlasse. Dies etwa, weil er oder sie ins Ausland gehe und danach wieder nach Hause zurückkehren wolle.

Begründet wurden die Änderungen auch mit den um sich greifenden Untervermietungen für die Wohnungsvermietungsplattform Airbnb. Vor allem in Städten würden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Manchmal würden Mietobjekte zu überrissenen Preisen an mehrere Untermieter weitervermietet.

Gegen diese Gesetzesänderung hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) das Referendum ergriffen. Die Volksabstimmung wird am 24. November 2024 stattfinden.

Empfehlung

Nationalrat (108:85, 2 Enthaltungen) und Ständerat (32:11) empfehlen die Annahme der Vorlage.

Argumente

Pro hev-schweiz.ch	Kontra mietrechts-angriff-nein.ch
<ul style="list-style-type: none"> • Missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete vermeiden Missbräuche sollen wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete durch die Mietenden bleibt bestehen. Hingegen wird dessen Ausübung klarer festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, denn klare Regeln schützen Mietende und 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufweichung des Kündigungsschutzes Die Untermiete könnte abgelehnt werden, wenn sie länger als zwei Jahre dauert. Diese Einschränkung entspricht nicht den Bedürfnissen der Mieterinnen und Untermietern, insbesondere, wenn es sich um die Untervermietung eines Einzelzimmers für eine längere

Vermietende gleichermaßen vor Missbräuchen.

- **Transparenz gegenüber Vermietenden**
Bereits heute müssen Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Sehr häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Unter-Vermietungen oftmals nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden dem Vermieter vorenthalten oder verschleiert. Der Vermieter erfährt häufig erst aufgrund von Reklamationen anderer Bewohner im Haus, dass ein Mietobjekt illegal untervermietet wird.
- **Keine Nachteile für ehrliche Mietparteien**
Die Untervermietung während einer vorübergehenden Abwesenheit von bis zu zwei Jahren (z.B. bei Auslandsaufenthalt oder aufgrund familiärer Veränderungen), die Wohnung einem Dritten untervermieten, damit sie den Mietvertrag nicht kündigen müssen, ist weiterhin möglich. Die Vertragsparteien können einvernehmlich auch abweichende Regelungen treffen, so auch für die regelmäßige kurzzeitige Vermietung über Plattformen oder für langjährige Untermietverhältnisse.
- **Kampf gegen Vermietungsplattformen**
Nicht zuletzt wegen den um sich greifenden Untervermietungen auf Vermietungsplattformen wie z.B. Airbnb ist diese Anpassung notwendig. Vor allem in Städten und an touristischen Hotspots werden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen.

Dauer handelt. Neu könnten Vermietende die Untermiete einfacher als Anlass zur Aussprache einer Kündigung nehmen und müssten dabei eine Kündigungsfrist von nur 30 Tagen respektieren.

- **Vorlage ist überflüssig**
Das aktuelle Gesetz geht flexibel auf die Bedürfnisse der Mietenden ein und ermöglicht die Bekämpfung von Missbräuchen. Die zusätzlichen Einschränkungen durch die Rauswurf-Vorlage sind reine Schikane. Schon heute ist die Untermiete nur mit Einwilligung der Vermietenden möglich. Ausserdem ist es verboten, zu hohe Mieten für die Untermiete zu verlangen.
- **Untermiete als Mittel gegen hohe Mietkosten**
Heute ist die Untervermietung ein Recht, das zahlreichen Mietenden hilft, die hohen Mietkosten zu teilen, indem sie eine Wohngemeinschaft bilden. Sie ermöglicht es auch, eine Wohnung während eines Auslandsaufenthalts (Anstellung, Ausbildung usw.) zu behalten. Angesichts der explodierenden Mieten und des Drucks auf die Einkommen weichen immer mehr MieterInnen aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untermiete aus. Sie sind auf die Untermiete zwingend angewiesen.
- **Sehr viele Direktbetroffene**
Die Einschränkung der Untermiete trifft Hunderttausende: Ältere Menschen, denen ihre Wohnung zu gross ist und die dank der Untermiete Wohnraum und Miete teilen, den Angestellten, der für die Arbeit ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet oder die Studentin, die für ihr WG-Zimmer einen Untermietvertrag unterschreibt. Sie alle könnten ihr Zuhause verlieren. Werden Kündigungen wegen Untermiete erleichtert, kurbelt dies die Mietpreisspirale noch weiter an.