

Faktenblatt Mietrecht: Untermiete (BBI 2023 2302)

Worum geht es?

Gemäss Vorlage sollen bei der Untervermietung von Räumlichkeiten Vermieterinnen und Vermieter neu explizit schriftlich Untervermietungen zustimmen müssen. Zudem sollen die Vermieterinnen und Vermieter in Zukunft ein ausserordentliches Kündigungsrecht erhalten, wenn die Mieterin oder der Mieter die Voraussetzungen für die Untermiete nicht einhält. Neu soll die Vermieterin oder der Vermieter die Untermiete auch verweigern können, wenn eine mehr als zweijährige Dauer dieser Untervermietung geplant ist.

Die Vorlage geht auf die parlamentarische Initiative 15.455 „Missbräuchliche Untermiete vermeiden“ des ehemaligen Züricher SVP-Nationalrats Hans Egloff zurück. Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) hat gegen die Vorlage das Referendum ergriffen. Die Abstimmung über das Referendum findet am 24. November 2024 statt.

Parlamentarische Debatte und Abstimmungsverhalten der Mitte-Fraktion

Der Ständerat hat die Vorlage in der Schlussabstimmung mit 32 zu 11 Stimmen bei 0 Enthaltungen angenommen. Die Mitte-Fraktion im Ständerat war einstimmig in der Mehrheit.

Im Nationalrat wurde die Vorlage mit 108 zu 85 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen. Die Mitte Fraktion im Nationalrat hat die Vorlage mehrheitlich unterstützt. So stimmten 27 Fraktionsmitglieder für die Vorlage, 2 lehnten sie ab.

Das sagen die Befürworter der Vorlagen

Missbräuchliche Ausnutzung der Untermiete vermeiden

- Nicht zuletzt wegen vermehrten 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 von der Hauptmieterschaft bezahlten Mietzins liegen.
- Es darf nicht sein, dass Mieterinnen und Mieter die aktuelle Wohnungsknappheit ausnutzen und ohne Zustimmung des Vermieters auf Untermiete basierende Geschäftsmodelle aufziehen und damit missbräuchlich Geschäfte machen.
- Die neuen Bestimmungen zur Untermiete schützen die Untermieter. Ständige Untermieterwechsel sind zudem für die anderen Mieterinnen und Mieter in einer Liegenschaft oft sehr störend.

Transparenz und Rechtssicherheit im Mietrecht wird erhöht

- Das Recht zur Untermiete durch die Mieterschaft bleibt bestehen. Hingegen wird die Ausübung des Rechts klarer festgelegt. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen, denn klare Regeln schützen Mieter und Vermieter gleichermaßen vor Missbräuchen.
- Dadurch, dass das Gesuch der Mieterschaft zur Untervermietung ihres Objekts neu schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung des Vermieters schriftlich vorliegen muss, werden die Bedingungen klar festgehalten. Bei einem Streit lassen sich die Bedingungen auch für alle einfach und zuverlässig nachweisen.

Das sagen die Gegner der Vorlage

Wirtschaftliche Notwendigkeit von Untervermietung

- Heute ist die Untervermietung ein Recht, das zahlreichen Mieterinnen und Mietern 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 und Mieter aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untermiete aus. Sie sind auf die Untermiete zwingend angewiesen.



Schwächung des Kündigungsschutzes

- Mit dem neuen Gesetz könnten Vermieterinnen und Vermieter die Untermiete einfacher als Anlass zur Aussprache einer Kündigung nehmen und müssten dabei eine Kündigungsfrist von nur 30 Tagen respektieren.
- Der Kündigungsschutz darf nicht aufgeweicht werden, denn Mieterinnen und Mieter verlieren mit einer Wohnungskündigung nicht nur ihr Zuhause, sondern auch ihr Umfeld.

Höhere Mieten

- Durch die Schwächung des Kündigungsschutzes besteht das Risiko von häufigeren Mieterwechseln und dementsprechend von Mietzinserhöhungen.

Höhere Renditen für die Immobilien-Konzerne

- Die Mietpreise sind in den vergangenen 18 Jahren explodiert, obwohl sie wegen hohem Leerwohnungsbestand und rekordtiefer Zinsen stark hätten sinken müssen. Die Renditen, die Immobilien-Konzerne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter erzielen, sind immer weiter gestiegen.