

Sachdokumentation:

Signatur: DS 4949

Permalink: www.sachdokumentation.ch/bestand/ds/4949



Nutzungsbestimmungen

Dieses elektronische Dokument wird vom Schweizerischen Sozialarchiv zur Verfügung gestellt. Es kann in der angebotenen Form für den Eigengebrauch reproduziert und genutzt werden (private Verwendung, inkl. Lehre und Forschung). Für das Einhalten der urheberrechtlichen Bestimmungen ist der/die Nutzer/in verantwortlich. Jede Verwendung muss mit einem Quellennachweis versehen sein.

Zitierweise für graue Literatur

Elektronische Broschüren und Flugschriften (DS) aus den Dossiers der Sachdokumentation des Sozialarchivs werden gemäss den üblichen Zitierrichtlinien für wissenschaftliche Literatur wenn möglich einzeln zitiert. Es ist jedoch sinnvoll, die verwendeten thematischen Dossiers ebenfalls zu zitieren. Anzugeben sind demnach die Signatur des einzelnen Dokuments sowie das zugehörige Dossier.

GLP-Argumentarium: Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Ausgangslage:

Die Parlamentarische Initiative „Missbräuchliche Untermiete vermeiden“ wurde am 18. Juni 2015 von Nationalrat Hans Egloff (SVP) eingereicht. Sie zielt darauf ab, vermeintliche Missstände bei der Untermiete zu beheben. Hintergrund der Initiative sind Fälle, in denen Mieter ihre Wohnungen ohne Wissen oder Zustimmung des Vermieters weitervermieten oder zu überhöhten Preisen untervermieten. Kritiker der aktuellen Gesetzgebung sehen darin eine Schwäche im Obligationenrecht (OR) und fordern strengere Regelungen. Am 18. August 2022 beantragte der Bundesrat die Vorlage zuzustimmen. Am 29. September 2023 nahm der Ständerat die Vorlage mit 32 Stimmen an, bei 11 Gegenstimmen und ohne Enthaltungen. Am gleichen Tag folgte die Annahme durch den Nationalrat mit 108 Stimmen, bei 85 Gegenstimmen und zwei Enthaltungen. Die GLP-Fraktion hat die Vorlage einstimmig abgelehnt.

Inhalt der Vorlage

Die geplante Anpassung des Mietrechts sieht vor, dass Mieter die gemietete Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten dürfen und dabei ein detailliertes Untermietbegehren einreichen müssen. Vermieter dürfen bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren die Zustimmung verweigern und im Falle von Verstössen ein ausserordentliches Kündigungsrecht nach erfolgloser schriftlicher Mahnung erhalten.

- **Schriftliche Zustimmung:** Mieter sollen die gemietete Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten dürfen
- **Untermietbegehren:** Mieter müssen ein schriftliches Untermietbegehren mit konkretem Inhalt einreichen.
- **Informationspflicht:** Bei Änderungen während der Untermiete müssen Mieter den Vermieter informieren.
- **Verweigerungsgründe:** Die Aufzählung der Gründe, die dem Vermieter das Recht zur Verweigerung der Zustimmung geben, soll beispielhaft und nicht abschliessend sein.
- **Befristung der Untermietdauer:** Vermieter sollen die Zustimmung bei einer vorgesehenen Untermietdauer von mehr als zwei Jahren verweigern dürfen.
- **Ausserordentliches Kündigungsrecht:** Der geänderte Artikel 262 OR soll ein ausserordentliches Kündigungsrecht für Vermieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung enthalten.

Warum das Referendum?

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz hat das Doppelreferendum gegen die Änderung des Obligationenrechts (Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des

Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen), sowie gegen die Änderung des

Obligationenrechts (Mietrecht Missbräuchliche Untermiete vermeiden) ergriffen. Am 16. Januar 2024 reicht das Referendatskomitee 56 756 gültige Unterschriften gegen das vom Parlament ausgearbeitete Gesetz.

Unterstützt wird das Doppelreferendum von SP, Grüne, Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB), Travail.Suisse, Verband der Schweizer Studierendenschaften (VSS) und WeCollect. Die Bevölkerung wird nun in einer Volksabstimmung entscheiden, ob die Anpassungen im Mietrecht umgesetzt werden sollen oder nicht.

Hauptstränge der Argumentation:

- **Wenig Handlungsbedarf:** Die bestehenden Regelungen sind ausreichend und funktionieren gut.
- **Freiheit und Flexibilität der Mieter schützen:** Untermiete bleibt eine wichtige Option für viele Mieter.
- **Unverhältnismässige Belastung:** Die neuen Regeln würden den Wohnungsmarkt unnötig regulieren.

Warum NEIN zur Reform?

- **Keine zusätzliche Bürokratie notwendig**
 - Artikel 262 OR bietet bereits heute ausreichend Schutz vor missbräuchlicher Untermiete. Vermieter können bereits jetzt eine Untermiete ablehnen, wenn berechtigte Gründe vorliegen, wie etwa eine überhöhte Weitervermietung.
 - Die Vorlage schafft unnötige Bürokratie, indem Mieter umfangreiche Informationen für die Zustimmung des Vermieters vorlegen müssen. Das macht den Prozess komplizierter und schafft neue Hürden.
- **Freiheit und Flexibilität der Mieter schützen**
 - Untermiete ist eine wichtige Option, um flexibel auf Veränderungen im Leben reagieren zu können, sei es durch einen temporären Wohnortwechsel, eine Reise oder berufliche Veränderungen. Diese Freiheit sollte nicht eingeschränkt werden.
 - Besonders in Zeiten von Homeoffice und globaler Mobilität ist es wichtig, dass Mieter die Möglichkeit haben, ihre Wohnsituation flexibel zu gestalten. Die Vorlage bedroht diese Flexibilität unnötig.

- **Unverhältnismässige Belastung für Mieter**

- Die neuen Regelungen würden die Balance zwischen Mietern und Vermietern verschieben und die Rechte der Mieter einschränken. Dies könnte zu einer Benachteiligung der Mieter führen, die auf eine flexible Nutzung ihres Wohnraums angewiesen sind.
- Die Möglichkeit, bei einem Verstoß gegen die Untermietregeln eine ausserordentliche Kündigung auszusprechen, könnte leicht zu einem Druckmittel für Vermieter werden. Schon kleinere Fehler könnten zu schwerwiegenden Konsequenzen führen.

- **Unnötige Einschränkungen der persönlichen Freiheiten**

- Die Vorlage greift unverhältnismässig in die persönliche Freiheit der Mieter ein, ihre Wohnsituation eigenständig zu gestalten. Das Recht, eine Wohnung temporär weiterzugeben, ist ein wichtiges Instrument, um auf unterschiedliche Lebenssituationen flexibel reagieren zu können.
- Wir setzen uns für ein liberales Mietrecht ein, das unnötige Eingriffe vermeidet und den Menschen die Freiheit lässt, selbstbestimmt über ihre Wohnsituation zu entscheiden.

Fazit: Jetzt NEIN sagen zur Vorlage!

Die Anpassung des Mietrechts zur Einschränkung der Untermiete ist überflüssig und schadet der Flexibilität der Mieter. Sie schafft unnötige Bürokratie, ohne einen echten Mehrwert für den Wohnungsmarkt zu bieten. Die bestehende Regelung ist ausreichend und schützt bereits vor Missbrauch. Stimmen wir NEIN zur Verschärfung der Untermietregeln und sichern wir die

Freiheit und Flexibilität der Mieter. Gemeinsam sagen wir NEIN zu unnötiger Bürokratie und JA zu einem fairen und liberalen Mietrecht!

