

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



## 15.455 n Pa. Iv. Egloff. Missbräuchliche Untermiete vermeiden

---

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 2. Februar 2017

---

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat an ihrer Sitzung vom 2. Februar 2017 die von Nationalrat Hans Egloff eingereichte parlamentarische Initiative vorgeprüft.

Mit der Initiative wird verlangt, Artikel 262 des Obligationenrechts ("Untermiete") so zu ändern, dass missbräuchliche Untermietverhältnisse vermieden werden können.

### Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 12 zu 12 Stimmen bei 1 Enthaltung und mit Stichentscheid ihres Präsidenten, der Initiative keine Folge zu geben und somit nicht am ursprünglichen Beschluss festzuhalten. Die Minderheit (Schwander, Egloff, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Rickli Natalie, Schmidt Roberto, Vogt, Walliser, Zanetti Claudio) beantragt, der Initiative Folge zu geben.

Berichterstattung: Arslan (d), Bauer (f)

Im Namen der Kommission  
Der Präsident:

Jean Christophe Schwaab

#### Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



## 1 Text und Begründung

### 1.1 Text

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 262 OR ist wie folgt anzupassen bzw. zu ergänzen:

Art. 262

Abs. 1

Der Mieter kann die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Abs. 2

Der Mieter muss ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:

Bst. a

die Namen der Untermieter;

Bst. b

die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins, die Vertragsdauer.

Über Änderungen dieser Angaben während der Untermietdauer hat der Mieter den Vermieter zu informieren.

Abs. 3

Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:

Bst. a

der Mieter sich weigert, die Bedingungen gemäss Absatz 2 bekanntzugeben;

Bst. b

die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;

Bst. c

dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;

Bst. d

eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

Abs. 4

Unverändert gemäss geltendem Absatz 3

Abs. 5

Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen nicht informiert (Abs. 2), so kann der Vermieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.

### 1.2 Begründung

Das geltende Mietrecht erlaubt die Untermiete zwar nur mit Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigert werden (Art. 262 Abs. 2 OR). Vor allem in Städten werden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Die Differenz streicht der Mieter ein. Um den unrechtmässigen Ertrag noch weiter zu steigern, werden Mietobjekte teils raumweise zu haarsträubenden Preisen an mehrere einzelne Untermieter weitervermietet. Vermieter werden erst gar nicht über die Untermiete informiert oder um die Zustimmung dazu



angefragt. In vielen Fällen haben Vermieter daher keine Ahnung, wer ihr Mietobjekt tatsächlich bewohnt oder nutzt.

Der Zweck der Untermiete liegt in der vorübergehenden Gebrauchsüberlassung, welche dem Mieter die Möglichkeit offenhalten soll, beispielsweise nach einer Abwesenheit infolge eines Auslandsaufenthalts wieder in seine Mietwohnung zurückzukehren. Die Gerichte gestehen dem Vermieter daher das Recht zu, seine Zustimmung zur Untermiete zu verweigern, wenn der Mieter keine Absicht hat, das Mietobjekt später wieder selbst zu nutzen. Der Vermieter kann eine "ewige" Untermiete auch mit einer Kündigung sanktionieren. Die Praxis zeigt aber leider, dass die reine Behauptung des Mieters, er werde das Mietobjekt später wieder selbst nutzen, ausreichend ist, um die Beweislast umzukehren. Denn in diesen Fällen wird vom Vermieter der Nachweis verlangt, dass der Mieter keine Rückkehrabsicht hat. Dies lässt sich jedoch schlicht nicht nachweisen. Das geltende Recht ist infolgedessen nicht praktikabel und schützt Umgehungen der gesetzgeberischen Absicht.

Um Missbräuche künftig zu verhindern, muss der Vermieter eine zustimmungslose Untervermietung oder eine Untermiete, welche mit einer treuwidrig erschlichenen Zustimmung erfolgt, in der Praxis wirksam sanktionieren können. Zu diesem Zweck hat das Gesetz die Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete klar festzulegen und bei Gesetzesverstössen des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters vorzusehen.

## 2 Stand der Vorprüfung

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab der Initiative am 12. Mai 2016 mit 15 zu 10 Stimmen Folge. Ihre Schwesterkommission des Ständerates beschloss an ihrer Sitzung vom 20. August 2016 hingegen mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung, der Initiative keine Folge zu geben.

## 3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission ist der Ansicht, dass die geltenden Bestimmungen für die Untermiete diesen Bereich angemessen regeln. Ihr ist bewusst, dass es missbräuchliche Untermietverhältnisse gibt, jedoch handelt es sich dabei um sehr wenige Fälle. In der Praxis wird die Untermiete hauptsächlich für eher kurze Zeiträume (wenige Monate) genutzt und zwar von jungen Erwerbstätigen und Studierenden, die einen Studienaufenthalt oder ein Praktikum im Ausland absolvieren. Die Kommission weiss um die Problematik rund um Mietplattformen wie Airbnb, hält eine Änderung von Artikel 262 des Obligationenrechts in dieser Sache allerdings für den falschen Weg. Ferner ist sie der Auffassung, dass die vom Initianten gewählte Formulierung zu vage ist. Aus diesen Gründen beantragt die Kommission ihrem Rat, der Initiative keine Folge zu geben.

Die Kommissionsminderheit sieht angesichts der Missbräuche bei der Untermiete hingegen Handlungsbedarf. Sie weist auf verschiedene häufig auftretende Fälle hin: die Langzeituntervermietung einer Wohnung (über mehrere Jahre), die Untervermietung eines Zimmers zu einem überhöhten Preis und schliesslich die tages- oder wochenweise Untervermietung einer Wohnung an Touristen (über Plattformen wie Airbnb). Die Minderheit gibt zu bedenken, dass der Vermieter vielfach weder über die Untervermietung als solche noch über deren genaue Bedingungen informiert wird (obwohl das Gesetz dies verlangt). Sie beantragt deshalb, der Initiative Folge zu geben.