

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



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

---

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 25. Januar 2019

---

Die Kommission hat das weitere Vorgehen zur titelerwähnten Initiative geprüft.

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

### **Antrag der Kommission**

Die Kommission beantragt ohne Gegenantrag, die Frist für die Ausarbeitung eines Erlassentwurfes um zwei Jahre bis zur Frühlingssession 2021 zu verlängern.

(Kategorie V)

Im Namen der Kommission  
Der Präsident:

Pirmin Schwander

#### 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 hat der parlamentarischen Initiative am 12. Mai 2016 Folge gegeben. Ihre ständerätliche Schwesterkommission hat diesem Beschluss am 30. August 2016 nicht zugestimmt.

Am 2. Februar 2017 beantragte die Kommission dem Nationalrat, der parlamentarischen Initiative Folge zu geben. Der Nationalrat entsprach diesem Antrag am 13. März 2017 und gab der parlamentarischen Initiative Folge.

Am 25. April 2017 stimmte die Rechtskommission des Ständerates dem Beschluss des Nationalrates, der parlamentarischen Initiative Folge zu geben, zu.

## 3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission weist darauf hin, dass die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates am 6. November 2018 die Motion [18.4101](#) der Rechtskommission des Ständerates, Revision der Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen, eingereicht hat. Diese wird voraussichtlich in der Frühjahrssession im Ständerat behandelt. Die Kommission geht davon aus, dass das Anliegen der parlamentarischen Initiative in die von der Motion verlangte Revision des Mietrechts einbezogen werden könnte. Bevor die Kommission selber aktiv wird, wird sie im Falle einer Annahme der Motion [18.4101](#) durch die Räte deren Umsetzung abwarten. Gestützt auf die vorangehenden Erwägungen beantragt sie deshalb die Verlängerung der Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes um zwei Jahre bis zur Frühjahrssession 2021.