



15.455

Parlamentarische Initiative

Egloff Hans.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Initiative parlementaire

Egloff Hans.

Empêcher les sous-locations abusives

Frist – Délai

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

Antrag der Mehrheit

Die Behandlungsfrist um zwei Jahre verlängern

Antrag der Minderheit

(Brenzikofer, Arslan, Brélaz, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Suter, Walder)

Die Initiative abschreiben

Proposition de la majorité

Prolonger le délai de traitement de deux ans

Proposition de la minorité

(Brenzikofer, Arslan, Brélaz, Funiciello, Hurni, Marti Min Li, Suter, Walder)

Classer l'initiative

Präsident (Aebi Andreas, Präsident): Es liegt ein schriftlicher Bericht der Kommission vor.

Bregy Philipp Matthias (M-CEB, VS), für die Kommission: Unsere Kommission hat am 5. Februar 2021 diesen Antrag geprüft und beantragt Ihnen mit 13 zu 10 Stimmen, die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes bis zur Frühjahrssession 2023 zu verlängern. Ich will Ihnen nicht die Freude vermiesen, aber ich kann Sie bereits darauf hinweisen, dass dies unser nächstes Wahljahr sein wird.

Auf die Geschichte dieses Vorstosses will ich nicht näher eingehen. Er ist seit 2015 hängig. Details können Sie unserem Kommissionsbericht entnehmen. Gleichwohl kurz zum Inhalt: Unser ehemaliger Kollege Egloff will klare und bessere Regeln für die Untermiete. Die Mehrheit unserer Kommission will dies ebenso. Konkret bedeutet dies, dass die Untermiete zukünftig nur mit einer schriftlichen Zustimmung und unter gleichzeitiger Bekanntgabe der entsprechenden Konditionen möglich sein soll. Die Folge davon ist, dass nicht untervermieten darf, wer seine Konditionen nicht bekannt gibt. Eine weitere Folge davon ist, dass die Untermiete verweigern kann, wer mehrere Nachteile oder eine Untermiete, die länger als zwei Jahre dauert, zu gewärtigen hätte. Dies ist deshalb wichtig, weil das aktuelle Mietrecht zwar eine Zustimmung notwendig macht, diese aber nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigert werden kann.

AB 2021 N 654 / BO 2021 N 654

In diesem Sinne – ich mache es kurz – begrüsst unsere Kommission die von unserem ehemaligen Kollegen Egloff geforderte Verschärfung. Dadurch kann die Untermiete ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden, nämlich demjenigen einer kurzfristigen Gebrauchsüberlassung. Gleichzeitig kann, insbesondere in grösseren Städten, Missbrauch verhindert werden. Dort werden teilweise Altbauwohnungen bei der Untermiete zu höheren Preisen vermietet als bei der Miete.





In diesem Sinne beantragt die Mehrheit der Kommission, die Fristerstreckung zu gewähren.

Brenzikofer Florence (G, BL): Die vorliegende parlamentarische Initiative möchte, dass jedes Untermietverhältnis dem Vermieter oder der Vermieterin mit detaillierten Angaben schriftlich gemeldet werden muss. Zudem könnte die Vermieterin oder der Vermieter die Zustimmung verweigern und bereits bei kleinsten Verfehlungen innerhalb einer Halbmonatsfrist kündigen. Diese Aufweichung des Kündigungsschutzes für Mieter und Untermieterinnen lehnt die Kommissionsminderheit ab.

In der Praxis geht es um wenige Fälle, bei welchen Missbrauch bei Untermieten getrieben wird. In der Realität wird die Untermiete hauptsächlich für eher kurze Zeiträume genutzt. Meistens sind es junge Erwerbstätige und Studierende, die einen Studienaufenthalt oder ein Praktikum im Ausland absolvieren.

Das viel grössere Problem der Beeinträchtigung des Mietmarkts wegen kommerzieller Vermietungsplattformen wie Airbnb lässt sich damit jedoch nicht lösen. Denn bei Airbnb handelt es sich nicht um ein klassisches Untermietverhältnis, es ist vielmehr mit einem zeitweisen Überlassen der Wohnung vergleichbar.

Die vorgeschlagene Änderung ist kompliziert und formalistisch und kann dazu führen, dass Mieterinnen und Untermieter die Wohnung schlussendlich verlieren. Auch die Begrenzung der Untermiete auf zwei Jahre ist problematisch. So sind Wissenschaftler, Professorinnen, Angestellte von internationalen Firmen oder Delegierte des Roten Kreuzes oft länger als zwei Jahre im Einsatz und möchten ihre Wohnung nach der Rückkehr wieder beziehen können. Bereits heute gibt es zudem ausreichende gesetzliche Grundlagen, um den seltenen Missbrauch bei Untermieten zu sanktionieren. So gibt es beispielsweise Grenzen beim Untermietzins. Das Missbrauchspotenzial ist gering. Das Bundesgericht toleriert nur einen 10-prozentigen Aufschlag auf der Normalmiete.

Bereits heute lässt sich grober Missbrauch bei Untermieten mit einer Kündigung sanktionieren. Vor allem von bürgerlicher Seite ist in unterschiedlichsten Bereichen jeweils der Grundsatz zu hören, dass wegen vereinzelter Missstände nicht gleich ganze Gesetze erlassen oder verschärft werden sollten. Mit dieser Gesetzesänderung würde jedoch das Kind mit dem Bade ausgeschüttet. Es gibt keinen zwingenden Handlungsbedarf. Mit einer solchen Gesetzesänderung würden Tausende von Mieterinnen und Mietern für das Verfehlen einiger weniger bestraft werden.

Auch von den Verbänden gibt es Widerstand. Sowohl der Schweizerische Gewerbeverband als auch der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz sprechen sich dagegen aus, in diesem Bereich gesetzliche Massnahmen zu ergreifen.

Im Jahr 2019 wurde die Frist dieses Geschäfts bereits einmal verlängert. Es braucht deshalb keine erneute Verlängerung.

Ich fasse zusammen: Der Gesetzesartikel will ein Problem lösen, das in der Praxis kaum existiert. Ich bitte Sie im Namen einer starken Kommissionsminderheit, diese parlamentarische Initiative abzuschreiben.

Präsident (Aebi Andreas, Präsident): Die Mehrheit der Kommission beantragt, die Behandlungsfrist um weitere zwei Jahre zu verlängern. Eine Minderheit Brenzikofer beantragt die Abschreibung der Initiative.

Abstimmung – Vote

(namentlich – nominatif; 15.455/22779)

Für den Antrag der Mehrheit ... 121 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 71 Stimmen

(0 Enthaltungen)