

Mietrecht: Untermiete

Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete)

Ziel

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Untermiete sollen strenger geregelt werden.

Ausgangslage

Mietende können Wohnungen, Geschäftslokale oder einzelne Räume untervermieten. Die **Untermiete** ist jedoch an gewisse Bedingungen geknüpft. Vermietende dürfen laut dem aktuellen Gesetz die Untermiete verbieten, wenn:

- sie nicht über die Bedingungen der Untermiete informiert werden (z. B. die Höhe des **Untermietzinses**);
- der Untermietzins zu hoch ist; oder
- für sie durch die Untermiete deutliche Nachteile entstehen.

Das Parlament will Missbräuche bei der Untermiete verhindern. Darum hat es entschieden, das Mietrecht anzupassen. Gegen diese Anpassung wurde das Referendum ergriffen. Deshalb stimmen wir nun darüber ab.

Was würde sich ändern?

Falls die Vorlage angenommen wird, braucht es für eine Untervermietung neu eine ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Vermietenden. Dafür müssen Mietende ein schriftliches Gesuch einreichen. Sowohl das Gesuch als auch die Erlaubnis müssen eine gültige elektronische oder handschriftliche Unterschrift enthalten. Weiter sind Mietende verpflichtet, Änderungen betreffend die Untermiete den Vermietenden zu melden (z. B. eine Erhöhung des Untermietzinses).

Eine Untermiete darf neu auch abgelehnt werden, wenn:

- sie länger als zwei Jahre dauern soll;
- andere Gründe vorliegen, die eine Ablehnung rechtfertigen. Diese Gründe müssen nicht ausdrücklich im Gesetz stehen.

Wenn sich Mietende nicht an die Regeln halten, können Vermietende sie schriftlich mahnen. Beachten Mietende diese Mahnung nicht, können Vermietende ihnen kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 30 Tage. Neu weist das Gesetz ausdrücklich auf dieses Recht hin.

Untermiete

Durch die Untermiete können Mietende ihre Räumlichkeiten an andere weitervermieten. Dies tun Mietende beispielsweise dann, wenn sie die Kosten nicht allein bezahlen wollen oder können. Manche Mietende vermieten ihre Wohnung auch an andere, wenn sie reisen. Dadurch können sie ihre Wohnung behalten. Die Untermietenden bezahlen in dieser Zeit einen Geldbetrag an die Mietenden, den sogenannten Untermietzins.

Untermietzins

Der Mietzins ist der Geldbetrag, den Mietende normalerweise monatlich an Vermietende bezahlen. Oft wird der Mietzins mit «die Miete» abgekürzt. Der Untermietzins ist der Mietzins für die Untermiete. Diesen Geldbetrag bezahlen Untermietende normalerweise monatlich an die Untervermietenden.

Ja

Argumente der Befürworter/-innen

- Die Gesetzesanpassungen verhindern, dass mit der Untermiete zu hohe Gewinne gemacht werden. Vermietende sollen zudem wissen, wofür ihre Räume genutzt werden.
- Die Vorteile der Untermiete bleiben bestehen, Nachteile werden verhindert (z.B. überteuerte Untermietzinse).
- Neu sind die Bedingungen für die Untermiete genauer geregelt. Das schafft auch bei Mietenden Klarheit.

Nein

Argumente der Gegner/-innen

- Viele Personen nutzen die Untermiete. Für diese Personen sind die Gesetzesanpassungen einschneidend.
- Für die Untervermietung braucht es bereits jetzt die Erlaubnis der Vermietenden. Missbräuche sind selten. Es braucht keine strengeren Vorschriften.
- Die Mieten in der Schweiz sind bereits zu hoch. Die Gesetzesanpassungen verstärken dieses Problem noch zusätzlich.

Nationalrat



Ja

108 Ja
85 Nein
2 Enthaltungen

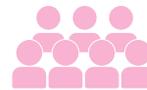
Ständerat



Ja

32 Ja
11 Nein
0 Enthaltungen

Bundesrat



Ja



Der Clip zur Vorlage und weitere Informationen sind auf easyvote.ch/untermiete verfügbar.