



Per E-Mail

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats (RK-N)

Parlamentsgebäude

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

Vernehmlassungsantwort zur Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen im Mietrecht (15.455/16.458/16.459/18.475)

Sehr geehrte Frau Kommissionspräsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wir folgt wahrnehmen:

1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die SP Schweiz lehnt die in dieser Vernehmlassung enthaltenen drei Vorlage zur Umsetzung von vier Parlamentarischen Initiativen grundsätzlich ab, da die vorgeschlagenen Änderungen des Mietrechts im Ergebnis zu einer Verschlechterung der Rechtsstellung der Mieter:innen führen würden.¹ So hätte Vorlage 1 zur Folge, dass das grundsätzliche Recht der Mieter:innen auf Untervermietung massiv abgeschwächt und die Zustimmung der Vermieter:innenschaft zur Untermiete dessen freien Ermessen überlassen würde.² Vorlage 3 würde zudem dazu führen, dass durch die massive Erleichterung der Geltendmachung des Eigenbedarfs der Schutz der Mieter:innen vor Rachekündigungen durch die Vermieter:innen stark schwächen würde.³ Insbesondere in der gegenwärtigen Lage am Wohnungsmarkt wäre hingegen nicht eine Schwächung, sondern vielmehr eine Stärkung der Rechte der Mieter:innen notwendig, um die ungleichen Machtverhältnisse zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen zu korrigieren.⁴ Mindestens müssen die vorgeschlagenen Verschlechterungen der Rechtsstellung der Mieter:innen in diesen Vorlagen in mehreren Punkten noch abgeschwächt werden (siehe dazu nachfolgend unter Ziff. 2.1.-2.5).

¹ Siehe Nichteintretensanträge Dandrès et al. zu den Vorlagen 1 und 3, vgl. Erläuternder Bericht, S. 14, 26, 38.

² Vgl. Erläuternder Bericht, S. 19.

³ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 28.

⁴ Vgl. Legislaturziele SP-Bundeshausfraktion 2019-2023, Februar 2019, S. 26.

2 Kommentar zu den wichtigsten Bestimmungen

2.1. Abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe für eine Untervermietung (Art. 262 Abs. 4 VE-OR)

Auch wenn die SP sich grundsätzlich gegen die hier vorgeschlagene Verschärfung der zulässigen Gründe für eine Untervermietung stellt (siehe dazu oben stehend unter Ziff. 1), so ist es aus Gründen der Rechtssicherheit für alle Beteiligten zumindest notwendig, dass die Gründe für eine Verweigerung der Untervermietung abschliessend im Gesetz geregelt werden und nicht wie vorgeschlagen nur eine beispielhafte Aufzählung vorgenommen wird, was zur Folge hätte, dass die Verweigerung der Untermiete letztlich im völlig freien Ermessen der Vermieter:innen liegen würde.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 4 VE-OR folgendermassen zu ändern:⁵

Art. 262 OR

4 Der Vermieter kann die Zustimmung ~~insbesondere nur~~ verweigern, wenn: [...]

2.2. Missbräuchliche Untermiete bei offensichtlicher Nichtrückkehr des/der Mieter:in (Art. 262 Abs. 4 lit. d VE-OR)

Die vorgeschlagene Regelung, dass eine missbräuchliche Untermiete immer dann vorliegt, wenn ein Untermietverhältnis von über 2 Jahren Dauer vorgesehen ist, ist eine willkürliche und starre Regelung, welche den konkreten Situationen im Einzelfall nicht gerecht wird. Wenn schon müsste eine solche Missbräuchlichkeit gesetzlich für den Fall festgeschrieben werden, dass der/die Mieter:in offensichtlich nicht mehr in das entsprechende Mietobjekt zurückkehren will, was wenigstens dem Grundgedanken der Bekämpfung von missbräuchlichen Untermieten entspricht. Zudem sollte diese Einschränkung sich auf Wohnräume beschränken und Geschäftsliegenschaften ausschliessen. Denn bei letzterem macht eine solche Einschränkung faktisch keinen Sinn.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 4 lit. d VE-OR folgendermassen zu ändern:⁶

Art. 262 Abs. 4

d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. **es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.**

⁵ Siehe Minderheit I Andrès et al. zu Art. 262 Abs. 4 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 32.

⁶ Siehe Minderheit I Andrès et al. zu Art. 262 Abs. 4 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 32.

2.3. Ausserordentliches Kündigungsrecht nur bei Falschangaben, Auskunftsverweigerung und Vorliegen von Verweigerungsgründen (Art. 262 Abs. 6 VE-OR)

Die hier vorgeschlagene Regelung, wonach für die Vermieter:innen bereits dann ein ausserordentliches Kündigungsrecht besteht, wenn eine schriftliche Zustimmung zur Untervermietung durch die Vermieter:innen fehlt, schießt deutlich über das Ziel hinaus: Eine Missachtung einer Formvorschrift so stark zu sanktionieren wäre unverhältnismässig. Wenn schon müsste sich ein solches ausserordentliches Kündigungsrecht auf die Fälle beschränken, in welchen die Mieter:innen falsche Angaben machen, die Auskunft verweigern oder tatsächlich materiell eine unzulässige Untervermietung vorliegt.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 262 Abs. 6 VE-OR folgendermassen zu ändern:⁷

Art. 262

~~6 Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.~~

Wenn der Mieter die Sache unter Angabe falscher Informationen untervermietet oder sich weigert, die Begehren des Vermieters um Auskunft zu beantworten, oder wenn während der Untermiete eine der in Absatz 4 genannten Bedingungen erfüllt wird, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Monatsende kündigen.

2.4. Gänzlicher Verzicht auf Regelung der unzulässigen Untervermietung bei der Pacht (Art. 291 VE-OR)

Für die SP Schweiz ist eine analoge Anwendung der Einschränkung der Untervermietung im Pachtrecht nicht sachgerecht: Es stellen sich dabei wesentlich andere Fragen als bei der Miete. Zudem spielen bei Pachtverhältnissen die Untervermietung von Geschäftsräumlichkeiten eine zentrale Rolle, bei welchen sich die Missbrauchsproblematik der Untervermietung nicht in derselben Form stellt als bei der Untervermietung von Wohnräumen (siehe dazu auch oben stehend unter Ziff. 2.2.).

Folglich beantragt die SP Schweiz, **Art. 291 VE-OR** vollumfänglich zu **streichen**.⁸

⁷ Siehe Minderheit III Andès et al. zu Art. 262 Abs. 6 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 33.

⁸ Siehe Minderheit III und IV zu Art. 291 VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 36.

2.5. Zulässige Kündigung durch Vermieter:innen nur bei konkretem, deutlichem, dringenden und aktuellem Eigenbedarf (Art. 261 Abs. 2 lit. a; Art. 271a Abs. 3 lit. a; Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR)

Die SP Schweiz lehnt eine Ausweitung der Zulässigkeit der Kündigung von Vermieter:innen wegen Eigenbedarf grundsätzlich ab (siehe dazu oben stehend unter Ziff. 1) und erachtet somit die aktuelle Rechtslage, wonach eine solche Kündigung nur bei dringendem Eigenbedarf möglich ist⁹ als sinnvoll und notwendig zum Schutz der Mieter:innen. Die hier vorgeschlagene Regelung, wonach ein solcher Eigenbedarf bloss noch bedeutend und aktuell sein müsste, geht vor diesem Hintergrund deutlich zu weit und ist zu vage formuliert. Mindestens müssten die Anforderungen dahingehend konkretisiert werden, als dass ein solcher Eigenbedarf konkret, deutlich, dringend und aktuell sein müsste.

Folglich beantragt die SP Schweiz, Art. 261 Abs. 1 lit. a, Art. 271a Abs. 3 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR folgendermassen anzupassen:¹⁰

Art. 261 Abs. 2

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen bei objektiver Beurteilung **konkreten**, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;

Art. 271a Abs. 3

a. wegen bei objektiver Beurteilung **dringenden, konkreten**, bedeutenden und aktuellen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte;

Art. 272 Abs. 2

d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die objektiv zu beurteilende **Dringlichkeit, Aktualität und Bedeutung** dieses Bedarfs;

Wir bitten Sie, unsere Anliegen bei der Überarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

⁹ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 38.

¹⁰ Siehe Minderheit I Andrés et al. zu Art. 261 Abs. 1 lit. a, Art. 271a Abs. 3 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d VE-OR, vgl. Erläuternder Bericht, S. 39.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Mattea Meyer
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth
Co-Präsident



Claudio Marti
Politischer Fachsekretär