



**GRÜNE Schweiz**

Waisenhausplatz 21

3011 Bern

[rahel.estermann@gruene.ch](mailto:rahel.estermann@gruene.ch)

031 326 66 15

Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats, Frau Präsidentin Laurence Fehrmann Rielle

3003 Bern

per E-Mail an:

[recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch)

Bern, 6. Dezember 2021

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

**16.458 n Pa. Iv. Vogler. Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen**

**16.459 n Pa. Iv. Feller. Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären**

**18.475 n Pa. Iv. (Merlini) Markwalder. Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen**

**Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens**

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die GRÜNEN für eine Stellungnahme zu den drei Vorentwürfen zum Mietrecht, welche die Anliegen von vier Parlamentarischen Initiativen umsetzen, eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zu den Vorlagen zu äussern.

Die GRÜNEN unterstützen in der Vorlage zur Untermiete (Vorlage 1) und derjenigen zum Eigenbedarf (Vorlage 3) die Minderheiten. Wir lehnen die reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab. Die maximale Dauer von 2 Jahren für die Untermiete ist zu kurz. Zudem beinhaltet die Vorlage 1 mehrere Verschlechterungen für Mieter\*innen: Neu gibt es ausgedehnte Möglichkeiten für Vermieter\*innen, Untermiet-Verhältnissen die Zustimmung zu verweigern. Und es ist aufgrund von Formfehlern bei Untermieten möglich, dass Mieter\*innen die Wohnung kurzfristig gekündigt wird. Ebenfalls lehnen die GRÜNEN die Vereinfachung der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf (Vorlage 3) ab. Der Vorlage 2 (Formvorschriften) stimmen die GRÜNEN zu.

**Grundsätzlich: Aufteilung der Revisionen in verschiedene Pakete ist unverständlich**

Die GRÜNEN sind irritiert darüber, dass die verschiedenen Vorlagen, die alle das Mietrecht betreffen, nicht in einer gemeinsamen Beratung behandelt werden. Für die separate

Behandlung der ebenfalls noch hängigen Begehren bezüglich Anfechtung Anfangsmietzins und Erleichterung Orts- und Quartierüblichkeit gibt es keine sachlichen Gründe. Sowohl hinsichtlich einer Parlamentsdebatte als auch bei allfälligen Volksentscheiden würde eine solche Zerstückelung Verwirrung und Unverständnis provozieren.

Die GRÜNEN fordern die gemeinsame Behandlung aller anstehenden Mietrechts-Revisionen in einem gemeinsamen Geschäft.

### **Vorlage 1: Untermiete**

Als problematisch erachten die GRÜNEN einerseits den Nicht-Unterschied zwischen der Untervermietung ganzer Wohnungen und einzelner Zimmer. Andererseits ist auch die Dauer von zwei Jahren viel zu kurz – beispielsweise dauern Auslandsaufenthalte von Wissenschaftler\*innen, Professor\*innen, Angestellten von internationalen Unternehmen oder Delegierten von Entwicklungsorganisationen oftmals länger. Sie würden also von einer Untermiete und der Rückkehr in ihre Wohnung ausgeschlossen.

Die Formulierung „insbesondere“ in Abs. 4 öffnet zudem die Türe für alle möglichen Gründe, weil sie keine Gründe ausschliesst (sondern nur bestimmte speziell erwähnt, ohne sie exklusiv zu halten). Es braucht eine klare Formulierung, wann eine Zustimmung verweigert werden darf.

Wir unterstützen aus diesen Gründen die Minderheit I bei Art. 262 Abs. 4

Art. 262 Abs. 6 gibt den Vermieter\*innen die Möglichkeit, eine sehr kurzfristige Kündigung auszusprechen, falls keine formell korrekte Information über die Untermiete oder eine Änderung der Untermiete erfolgte. Solche Kurzfrist-Kündigungen haben drastische Auswirkungen auf die Mieter\*innen und sind hinsichtlich ihrer allfälligen Versäumnisse völlig übertrieben. Derzeit ist eine ausserordentliche Kündigung nur in schwerwiegenden Fällen von Vertrauensbruch zwischen den Vertragsparteien möglich, das heisst wenn die Mieterschaft die Miete nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, insbesondere bei Belästigungen oder Beschädigungen des Mietobjekts. Dass nun diese härteste Sanktion des Mietrechts auch bei einem blossen Formfehler eingeführt werden soll, ist absolut unverhältnismässig.

Wir unterstützen deshalb die Minderheit III bei Art. 262 Abs. 6.

In der Vorlage 1 kritisieren wir zwei weitere Punkte:

- Die neuen Regelungen führen – entgegen dem in den Erläuterungen zur Vorlage genannten Ziel – nicht zu einer Klärung bezüglich Kurzzeit-Vermietungen (beispielsweise Airbnb). Bei einer mietrechtlichen Regelung werden nur Mietende reguliert, welche ihre Wohnung auf einer Plattform für Kurzzeit-Vermietungen verfügbar machen. Der grosse Teil der Wohnungen, die von den Eigentümern direkt via Airbnb vermietet werden, sind dagegen nicht betroffen. Aus Sicht der GRÜNEN muss darum eine erfolgreiche Bekämpfung der Umnutzung von Wohnraum zur kurzzeitigen Vermietung über Planungsvorschriften gehen.
- Stets kritisiert die Vermieter-Seite den Formalismus im Mietrecht – sie schlägt mit den nun eingebrachten Reformen nun hier aber selbst ein sehr kompliziertes Vorgehen vor, das fehleranfällig ist und in der Konsequenz für Mieter\*innen wie auch Untermieter\*innen durch blosse Formfehler zum Verlust der Wohnung führen kann.

### **Vorlage 2: Formvorschriften**

Die GRÜNEN stimmen dieser Vorlage zu – bedauern aber, dass die Gelegenheit verpasst wurde, die Erleichterungen für die Vermieter\*innen mit einem Ausgleich für die Mietenden zu verknüpfen.

### **Vorlage 3: Eigenbedarf**

Die GRÜNEN begrüßen es, dass für die Nutzung zum Eigenbedarf kein Schnellverfahren eingeführt wird (Änderung der Zivilprozessordnung). Trotzdem ist es so, dass der Vorschlag den Schutz der Mieter\*innen reduziert. Denn eine missbräuchliche Eigenbedarfs-Kündigung kann noch besser gedeckt werden. Es ist unverhältnismässig, die Kündigung von Mieter\*innen nochmals zu vereinfachen, ohne dass der Bedarf für den Eigenbedarf klar ausgewiesen ist. Handlungsbedarf gäbe es in diesem Punkt, wenn schon, in die umgekehrte Richtung gegen die Vortäuschung von Eigenbedarf. Tatsächlich gibt es heute ein grosses Missbrauchspotenzial, weil oft Eigenbedarf angemeldet wird, dieser aber nicht realisiert wird, sondern die Wohnung anderweitig vermietet wird – aus Sicht der GRÜNEN bräuchte es hier einen besseren Schutz und eine Sanktionsmöglichkeit.

Die GRÜNEN unterstützen in Vorlage 3 den Minderheitsantrag (Nichteintreten).

**Fazit** Die GRÜNEN unterstützen in dieser der Vorlage I und III die Minderheit. Wir lehnen diese reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab und plädieren für Nichteintreten beziehungsweise Ablehnung in der Gesamtabstimmung.

Die GRÜNEN unterstützen in der Vorlage I und III die Minderheit. Wir lehnen diese reinen Verschärfungen des Mietrechts zulasten der Mietenden ab und plädieren für Nichteintreten beziehungsweise Ablehnung in der Gesamtabstimmung.

Wir danken Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, für die Überarbeitung der Vorlagen in diesem Sinne.

Freundliche Grüsse



Balthasar Glättli  
Präsident



Rahel Estermann  
stv. Generalsekretärin, Leiterin Politik