



Obligationenrecht

(Mietrecht: Untermiete)

Entwurf

Änderung vom ...

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates
vom 18. August 2022¹
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom ...²,
beschliesst:

*Minderheit (Brenzikofer, Arslan, Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach,
Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)*

Nichteintreten

I

Das Obligationenrecht³ wird wie folgt geändert:

Art. 262

- K. Untermiete
- ¹ Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
 - ² Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:
 - a. die Namen der Untermieter;
 - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.
 - ³ Er muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.

¹ BBl 2022 2081

² Wird im Bundesblatt später veröffentlicht.

³ SR 220

- 4 Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:
- a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
 - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;
 - d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

Minderheit I (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

- 4 Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
- d. es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.

Minderheit II (Brenzikofer, Arslan, Bellaiche, Dandrès, Fehlmann Rielle, Flach, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

- 4 Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
- d. *streichen*

5 Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

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.

Minderheit III (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funciello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

6 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.

Art. 291

H. Unterpacht

¹ Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten. Bei einer Vermietung muss die Zustimmung des Verpächters schriftlich erfolgen.

² Der Pächter muss ein Mietbegehren schriftlich beim Verpächter stellen; das Begehren muss enthalten:

- a. die Namen der Mieter;
- b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Mietobjekt, den Gebrauchszweck, den Mietzins und die Mietdauer.

³ Er muss den Verpächter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Mietdauer informieren.

⁴ Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume insbesondere verweigern, wenn:

- a. der Pächter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
- c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen;
- d. eine Mietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

Minderheit I (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁴ Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume nur verweigern, wenn:

- d. *streichen*

⁵ Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter oder den Mieter unmittelbar dazu anhalten.

⁶ Erfolgt die Miete ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder hat der Pächter falsche Angaben gemacht oder den Verpächter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Minderheit II (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

⁶ Wenn der Pächter die Sache unter Angabe falscher Informationen vermietet oder sich weigert, die Begehren des Verpächters um Auskunft zu beantworten, oder wenn während der Vermietung eine der in Absatz 4 genannten Bedingungen erfüllt wird, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf das Monatsende kündigen.

Minderheit III (Dandrès, Arslan, Brenzikofer, Fehlmann Rielle, Funicello, Hurni, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Art. 291

Streichen

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.