
Volksabstimmung

24. November 2024

Erste Vorlage

Bundesbeschluss über den Ausbauschritt 2023 für die Nationalstrassen

Zweite Vorlage

Änderung des Obligationen- rechts (Mietrecht: Untermiete)

Dritte Vorlage

Änderung des Obligationen- rechts (Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)

Vierte Vorlage

Änderung des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung (KVG) (Einheitliche Finanzierung der Leistungen)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Erste Vorlage**Bundesbeschluss über den Ausbauschnitt 2023
für die Nationalstrassen**

In Kürze	→	4–5
Im Detail	→	12
Argumente	→	18
Abstimmungstext	→	22

Zweite Vorlage**Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete)**

In Kürze	→	6–7
Im Detail	→	24
Argumente	→	28
Abstimmungstext	→	32

Dritte Vorlage**Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Kündigung
wegen Eigenbedarfs)**

In Kürze	→	8–9
Im Detail	→	34
Argumente	→	38
Abstimmungstext	→	42

Vierte Vorlage**Änderung des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung
(KVG) (Einheitliche Finanzierung der Leistu**

In Kürze	→	10–11
Im Detail	→	44
Argumente	→	52
Abstimmungstext	→	56



Die Videos zu den
Abstimmungen:
admin.ch/videos-de



Die App zu den
Abstimmungen:
VoteInfo

In Kürze

Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete)

Ausgangslage

Mieterinnen und Mieter dürfen ihre Wohnung oder einzelne Zimmer vorübergehend untervermieten. Das Gleiche gilt für Geschäftsräume. Manchmal fehlt jedoch die erforderliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters oder die Wohnung wird zu teuer untervermietet. Das Parlament will solche Missbräuche verhindern und die Regelungen im Obligationenrecht ändern.

Die Vorlage

Künftig müssen Mieterinnen und Mieter, die Räume untervermieten wollen, das entsprechende Gesuch an die Vermieterin oder den Vermieter schriftlich stellen. Zudem müssen sie für die Untervermietung über eine schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters verfügen. Neu darf die Vermieterin oder der Vermieter eine Untervermietung insbesondere dann ablehnen, wenn sie mehr als zwei Jahre dauern soll. Verletzt die Mieterin oder der Mieter die Pflichten im Zusammenhang mit der Untermiete, so kann die Vermieterin oder der Vermieter schriftlich mahnen. Bleibt die Mahnung erfolglos, so kann die Vermieterin oder der Vermieter den Mietvertrag mit einer Frist von 30 Tagen kündigen. Gegen die Vorlage wurde das Referendum ergriffen, darum kommt es zur Abstimmung.

Vorlage im Detail	→	24
Argumente	→	28
Abstimmungstext	→	32

Abstimmungsfrage **Wollen Sie die Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete) annehmen?**

Empfehlung von Bundesrat und Parlament

Ja

Die Gesetzesänderung soll Missbräuche bei der Untermiete verhindern. Das ist nötig, weil die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt und die Verbreitung von Onlineplattformen zu mehr Missbräuchen geführt haben. Die Mieterinnen und Mieter haben aber weiterhin ein Recht auf das Untervermieten.

admin.ch/untermiete

Empfehlung des Referendumskomitees

Nein

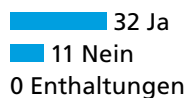
Gemäss Referendumskomitee schränkt die Vorlage die bewährte Untermiete massiv ein. Diese Schikane treffe Hunderttausende und sei Teil eines grossen Angriffs auf den Mieterschutz. Künftig drohe wegen Bagatellen die Kündigung. Es gehe darum, leichter kündigen und danach die Mieten noch stärker erhöhen zu können.

mietrechts-angriff-nein.ch

Abstimmung im Nationalrat



Abstimmung im Ständerat



Im Detail**Änderung des Obligationen-
rechts (Mietrecht: Untermiete)**

Argumente Referendumskomitee	→	28
Argumente Bundesrat und Parlament	→	30
Abstimmungstext	→	32

Ausgangslage

Heute darf eine Mieterin oder ein Mieter die Wohnung, das Geschäftslokal oder einzelne Räume untervermieten. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn jemand vorübergehend ins Ausland geht oder die Wohnkosten mit weiteren Personen teilen will. Manchmal verlangen Mieterinnen und Mieter aber einen zu hohen Untermietzins oder holen die erforderliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters nicht ein. Das Parlament will solche Missbräuche gezielter bekämpfen. Es hat entschieden, dass die geltenden Regeln für die Untermiete von Miet- und Pachtobjekten angepasst werden sollen. Der Bundesrat war ursprünglich der Meinung, dass solche Missbräuche bereits mit dem heutigen Gesetz bekämpft werden können.

Zweck der Untermiete

Die Untermiete ermöglicht es einer Mieterin oder einem Mieter, eine Wohnung während einer längeren Abwesenheit weiterzugeben, um sie danach wieder selbst zu nutzen. Häufig geht es auch darum, ein einzelnes Zimmer unterzuvermieten, um die Wohnkosten zu teilen, beispielsweise bei Wohngemeinschaften oder wenn die Wohnung nach dem Auszug der Kinder zu gross geworden ist. Einnahmen aus der Untermiete erhöhen die Zahlungsfähigkeit der Mieterin oder des Mieters; das liegt auch im Interesse der Vermieterin oder des Vermieters.

Missbräuchliche Untervermietung

Eine Untervermietung kann jedoch auch missbräuchlich erfolgen und zu Nachteilen für die Vermieterin oder den Vermieter führen, beispielsweise wenn ein Mieter ein Zimmer an eine Musikerin untervermietet, die dort lautstark und lange übt, oder wenn zu viele Personen in einer Wohnung leben und diese Überbelegung zu grösserer Abnutzung oder Störung anderer Mietparteien führt. Ein Missbrauch liegt auch vor, wenn Mieterinnen und Mieter die Räume zu teuer oder ohne Wissen der Vermieterin oder des Vermieters untervermieten. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Wohnung über eine Onlineplattform untervermietet wird.

Strengere Regeln

Die neue Regelung soll solche Missbräuche bei der Untermiete verhindern. Künftig müssen Mieterinnen und Mieter ein schriftliches Gesuch stellen, wenn sie Räume untervermieten wollen. Zudem müssen sie für die Untervermietung über die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters verfügen. Sowohl das Gesuch als auch die Zustimmung müssen entweder handschriftlich unterzeichnet oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Ein einfaches E-Mail genügt also nicht. Mieterinnen und Mieter sind neu verpflichtet, die Vermieterin oder den Vermieter über Änderungen zu informieren, zum Beispiel wenn die Untermieterin oder der Untermieter wechselt oder wenn sie den Untermietzins erhöhen.









Verweigerung der Untermiete

Heute müssen Vermieterinnen und Vermieter einer Untermiete in den meisten Fällen zustimmen. Sie dürfen sie nur dann verbieten, wenn die Mieterin oder der Mieter die Bedingungen der Untermiete (zum Beispiel die Höhe des Untermietzinses) nicht bekannt gibt, wenn der Untermietzins zu hoch ist oder wenn der Vermieterin oder dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen, zum Beispiel wenn andere Mieterinnen und Mieter gestört würden. Neu könnten Vermieterinnen und Vermieter eine Untermiete auch dann verbieten, wenn sie mehr als zwei Jahre dauern soll. Zudem könnte künftig die Zustimmung aus Gründen verweigert werden, die das Gesetz zwar nicht ausdrücklich erwähnt, die aber eine Ablehnung der Untermiete ebenfalls rechtfertigen.

Kündigungsrecht

Verletzen Mieterinnen und Mieter die Regeln zur Untermiete, dürfen ihnen die Vermieterinnen und Vermieter kündigen. Neu weist das Gesetz auf dieses Recht ausdrücklich hin: Die Kündigung ist zum Beispiel möglich, wenn Mieterinnen und Mieter ohne schriftliche Zustimmung untervermieten, falsche Angaben machen oder nicht über Änderungen während der Untermiete informieren. Vor einer allfälligen Kündigung muss die Vermieterin oder der Vermieter schriftlich mahnen. Verletzt die Mieterin oder der Mieter die Regeln zur Untermiete trotz Mahnung weiterhin, darf die Vermieterin oder der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen kündigen.

Wann kann die Vermieterin oder der Vermieter Nein sagen zu einer Untermiete?

Heutige Bestimmungen	Nach Annahme der Vorlage	
		Wenn der Untermietzins zu hoch ist.
		Wenn die Mieterin oder der Mieter nicht über die Bedingungen der Untermiete informiert.
		Wenn der Vermieterin oder dem Vermieter «wesentliche Nachteile» entstehen.
		Wenn die Untermiete mehr als zwei Jahre dauern soll.
		Wenn andere Gründe vorliegen, die ein Nein zur Untermiete rechtfertigen.

Regelung bei Pachtverträgen

Auch Pächterinnen und Pächter müssen bereits heute über die Zustimmung der Verpächterin oder des Verpächters verfügen, wenn sie Räume an eine Drittperson weitergeben wollen. Geschieht dies durch einen Mietvertrag, so kommen die neuen Bestimmungen für die Untermiete sinngemäss zur Anwendung. Bei einer Unterpacht gilt weiterhin die bisherige Regelung: Die Verpächterin oder der Verpächter kann die Zustimmung ohne Begründung verweigern.

Argumente

Referendumskomitee

Die bewährte Untermiete soll massiv eingeschränkt werden. Diese Vorlage ist zusammen mit jener zum Eigenbedarf Teil eines grossen Angriffs auf den Mieterschutz. Die mächtige Immobilien-Lobby will Mietenden einfacher kündigen können, um danach die Mieten noch stärker zu erhöhen. Die Untermiete wird nicht nur erschwert: Künftig droht der Rauswurf wegen Bagatellen innerhalb von 30 Tagen. Die Rechte der Mieterinnen und Mieter werden damit weiter geschwächt.

Untermiete hat sich bewährt

Die Einschränkung der Untermiete trifft Hunderttausende. Den Angestellten, der für die Arbeit ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet, die Studentin, die für ihr WG-Zimmer einen Untermietvertrag unterschreibt oder ältere Menschen, denen ihre Wohnung zu gross ist und die dank der Untermiete Wohnraum und Miete teilen. Auch für Mietende von Geschäftsräumen sind Bürokratisierung und Einschränkung der Untermiete einschneidend.

Missbräuche sind bereits verboten

Die Einschränkung der Untermiete ist eine reine Schikane. Sie ist schon heute nur mit Einwilligung der Vermieterin oder des Vermieters möglich. Ausserdem ist es verboten, zu hohe Mieten für die Untermiete zu verlangen. Das Missbrauchspotenzial ist also sehr gering. Konkrete Fälle sind selten. Künftig wäre das Recht zur Untervermietung stark eingeschränkt. Die Vermieterseite könnte eine Untermiete sehr einfach ablehnen.

Mieten in der Schweiz sind zu hoch

Die Einschränkung der Untermiete dient vor allem der Profitmaximierung der Immobilien-Wirtschaft. Die Mieten sind in den letzten Jahrzehnten explodiert, weit über die gesetzlichen Limiten hinaus. So zahlen die Mieterinnen und Mieter jährlich mehrere Milliarden Franken zu viel – für missbräuchliche Renditen. Treiber dieses Missstandes sind Mietzinserhöhungen nach einem Mieter-Wechsel.

Kündigungsschutz wird geschwächt

Die Einschränkung der Untermiete ist also nur ein Vorwand, um den Kündigungsschutz zu schwächen. Mit dem neuen Gesetz können Vermietende schon bei kleinen Versäumnissen eine Kündigung aussprechen. Mit den entsprechend negativen Folgen für die Mieterinnen und Mieter: Erstens, weil der Wohnungsverlust für Betroffene schlimm ist. Zweitens, weil die meisten Wohnungen danach teurer neu vermietet werden und das Mietzinsniveau weiter steigt.


Noch mehr Macht für Immo- Konzerne

Die Einschränkung der Untermiete schwächt ohne Not die Rechte der Mietenden. Dabei bevorteilt das Mietrecht schon heute die Vermietenden. Kommt die Vorlage durch, verschiebt sich das Ungleichgewicht noch stärker zulasten der Mieterinnen und Mieter.

Empfehlung des Referendums- komitees

Darum empfiehlt das Referendumskomitee:

Nein

 mietrechts-angriff-nein.ch

Argumente

Bundesrat und Parlament

Für viele Mieterinnen und Mieter ist es wichtig, dass sie Räume untervermieten können. Das kann auch im Interesse der Vermieterinnen und Vermieter sein. Die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt und die Verbreitung von Onlineplattformen begünstigen jedoch Missbräuche bei der Untermiete. Deshalb braucht es klarere Regeln. Bundesrat und Parlament befürworten die Vorlage insbesondere aus folgenden Gründen:

Missbräuche verhindern

Die Änderungen dienen dazu, Missbräuche bei der Untermiete zu verhindern. Sie sollen darüber hinaus sicherstellen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter weiss, wer die Wohn- oder Geschäftsräume tatsächlich gebraucht. Die Möglichkeit, die Untermiete auf zwei Jahre zu begrenzen, verhindert in vielen Fällen, dass die Mieterin oder der Mieter durch eine längere Untermiete einen missbräuchlichen Gewinn erzielt.

Vorteile bleiben

Mieterinnen und Mieter können die Vorteile der Untermiete weiterhin nutzen. Sie dürfen eine Wohnung, ein Geschäftslokal oder einzelne Räume auch künftig untervermieten. Die neuen Regeln erschweren aber Missbrauch, zum Beispiel überteuerte Untermietzinse. Davon profitieren auch die Untermieterinnen und Untermieter.

Verbesserte Rechtssicherheit

Die Untermiete wird an klare Voraussetzungen geknüpft: Die Mieterin oder der Mieter muss das Gesuch schriftlich stellen und braucht die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters. Zudem ist für die Mieterinnen und Mieter klarer, welche Pflichten für sie bei der Untermiete gelten.

Klare Kündigungsregel

Bereits heute kann die Vermieterin oder der Vermieter das Mietverhältnis wegen einer unzulässigen Untervermietung kündigen. Künftig soll dies ausdrücklich im Gesetz stehen. Das schafft Klarheit. Die Mieterinnen und Mieter bleiben geschützt: Die Vermieterin oder der Vermieter darf erst nach erfolgloser schriftlicher Mahnung kündigen.


**Raum für
individuelle
Vereinbarungen**

Vermieterinnen und Vermieter dürfen ihren Mieterinnen und Mietern im Mietvertrag oder im Einzelfall weiterhin zusätzliche Möglichkeiten der Untermiete einräumen. Auf diese Weise können sie die jeweiligen Interessen berücksichtigen. Beispielsweise können sie eine Untermietdauer von mehreren Jahren ermöglichen oder mit der Mieterin die Bedingungen für eine Untervermietung über Onlineplattformen vereinbaren.

**Empfehlung von
Bundesrat und
Parlament**

Aus all diesen Gründen empfehlen Bundesrat und Parlament, die Änderung des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete) anzunehmen.

Ja

 [admin.ch/untermiete](https://www.admin.ch/untermiete)

§

Abstimmungstext

Obligationenrecht

(Mietrecht: Untermiete)

Änderung vom 29. September 2023

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 19. Oktober 2022²,
beschliesst:

I

Das Obligationenrecht³ wird wie folgt geändert:

Art. 262

K. Untermiete

¹ Der Mieter kann die Sache mit der schriftlichen 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.

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.

¹ BBl 2022 2081

² BBl 2022 2622

³ SR 220

§

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.

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.

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.

II

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

**Bundesrat und Parlament empfehlen,
am 24. November 2024 wie folgt zu stimmen:**

Ja

**Bundesbeschluss über den Ausbauschritt 2023
für die Nationalstrassen**

Ja

**Änderung des Obligationenrechts
(Mietrecht: Untermiete)**

Ja

**Änderung des Obligationenrechts
(Mietrecht: Kündigung wegen Eigenbedarfs)**

Ja

**Änderung des Bundesgesetzes über
die Krankenversicherung (KVG)
(Einheitliche Finanzierung der Leistungen)**



Votelfo

Die App zu den Abstimmungen
Mit Erklärvideos und Resultaten

