



Merkblatt

Private Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine

Datum:

28. April 2022 / Version 3

Aktenzeichen: BWO-553-2194/1/3

1. Ausgangslage

Infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine verlassen zahlreiche Menschen ihre Heimat und suchen in anderen Ländern Schutz. Auch in der Schweiz werden in den nächsten Tagen und Wochen Tausende Schutzsuchende erwartet. In Absprache mit dem Staatssekretariat für Migration (SEM) und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) rufen die Verbände der Immobilienbranche und der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter ihre Mitglieder auf, die Behörden bei der Suche nach Wohnungen für aus der Ukraine Flüchtende zu unterstützen.

Um diesen Flüchtenden rasch und unbürokratisch einen gültigen Aufenthaltstitel gewähren zu können, hat der Bundesrat den Status S gemäss Artikel 4 in Verbindung mit Artikel 66 ff. des Asylgesetzes (AsylG) aktiviert. Grundsätzlich können sich Ukrainerinnen und Ukrainer 90 Tage lang visumsfrei im Schengen-Raum – und somit auch der Schweiz – aufhalten. Dank des Aufenthaltsstatus S können Ukraine-Flüchtende nun auch für eine längere Dauer als 90 Tage in der Schweiz bleiben.

Für die Unterbringung von Flüchtenden eignen sich grundsätzlich möblierte und unmöblierte Wohnungen sowie Zimmer. Bei unmöblierten Wohnungen und Zimmern kann zum Beispiel mit Hilfswerken und Behörden Kontakt aufgenommen werden, um die Wohnungen und Zimmer entsprechend auszustatten.

2. Zweck dieses Merkblatts

Dieses Merkblatt richtet sich primär an Private, die Wohnraum für Flüchtende aus der Ukraine zur Verfügung stellen wollen. Die private Unterbringung kann unentgeltlich oder entgeltlich erfolgen. Die gastgewerbliche Unterbringung wird in diesem Merkblatt nicht eingehend behandelt.

3. Ankunft der Flüchtenden in der Schweiz

Wenn Schutzbedürftige in der Schweiz ankommen, können sie sich in einem der sechs Bundesasylzentren registrieren lassen. Nach Überprüfung ihrer Personalien und ihrer Situation wird ihnen der Status S verliehen. Bereits nach 48 Stunden werden sie den jeweiligen Kantonen zugeteilt, welche für die Unterbringung und die Betreuung zuständig sind. Die Kantone entscheiden, wo und wie die Schutzbedürftigen untergebracht werden.



Für die Unterbringung gilt derzeit: In einer ersten Phase, während der die Flüchtlinge registriert werden, ist der Bund (das Staatssekretariat für Migration SEM) zuständig. In einer zweiten Phase werden die Flüchtlinge in kantonalen Unterkünften, bei Gastfamilien etc. untergebracht. In einer dritten Phase können sie privaten Wohnraum beziehen. Die Phasen zwei und drei können sich auch überschneiden resp. gehen ineinander über.

4. Rechtliche Aspekte

4.1 Unentgeltliche private Unterbringung

a) Unterbringung durch Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer

Grundsätzlich ist es Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern uneingeschränkt möglich, Schutzsuchende mit Status S unterzubringen. Beim Stockwerkseigentum sind allfällige reglementarische Beschränkungen zu beachten. Es empfiehlt sich, die Stockwerkeigentümerschaft vorgängig zu informieren, wobei dies formlos, pragmatisch und möglichst effizient geschehen soll.

b) Unterbringung durch Mietende

Bei der unentgeltlichen und zeitlich beschränkten Aufnahme von Gästen kommen die Regelungen der Gebrauchsleihe nach Artikel 305 ff. des Obligationenrechts (OR) zur Anwendung. Die Mieterschaft ist aber dennoch verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu behandeln. Auch kann sich die Vermieterschaft gegen eine deutliche Überbelegung des Mietobjektes wehren. Dementsprechend ist es wichtig, die Vermieterschaft vorgängig über die (geplante) Unterbringung zu informieren.

4.2 Entgeltliche private Unterbringung

Wird für die Unterbringung einer Person eine Entschädigung verlangt, empfiehlt sich eine schriftliche Vereinbarung (d.h. Miet- oder Untermietvertrag). Mietende Partei ist dabei in der Regel der Kanton oder die Gemeinde.

Ist die gastgebende Person selber Mieterin oder Mieter, so besteht ein Untermietverhältnis gemäss Art. 262 OR. Die Hauptmieterschaft schliesst mit ihrer Mieterschaft (mit dem Kanton bzw. der Gemeinde) einen Untermietvertrag ab. Die Vermieterschaft ist über die geplante Unterbringung zu informieren; sie muss ihre vorgängige Einwilligung zur Untermiete erteilen. Liegt keine Einwilligung der Vermieterschaft zur Untermiete vor, riskiert die Mieterschaft eine Kündigung des Mietverhältnisses.

4.3 Meldepflicht

In vielen Kantonen und Gemeinden besteht bei der *entgeltlichen* Unterbringung eine Meldepflicht, bspw. auch für die Entrichtung für Beherbergungsabgaben (Kurtaxen). Die Meldepflicht gilt für Wohneigentümer ebenso wie für Mietende. Aus diesem Grund ist es ratsam, mit den zuständigen kantonalen oder gegebenenfalls kommunalen Behörden Kontakt aufzunehmen.

Es ist in der vorliegenden Situation auch bei der *unentgeltlichen* Unterbringung eine Meldung an die zuständige Behörde zu empfehlen.

4.4 Übersicht der verschiedenen Vertragsverhältnisse

Mietvertrag (Art. 253 ff. OR)	Mit dem Mietvertrag überlässt die Vermieterschaft, der Mieterschaft eine Sache zum Gebrauch. Im Gegenzug verpflichtet sich die Mieterschaft, der Vermieterschaft hierfür ein Entgelt (Mietzins) zu entrichten. Mit diesem Vertragsverhältnis gehen für beide Parteien diverse Rechte und Pflichten (Sorgfaltspflicht, Zahlungspflicht, Kündigung) einher.
Untermietvertrag (Art. 262 OR)	Beim Untermietverhältnis handelt es sich um ein gewöhnliches Mietverhältnis zwischen der (Haupt-)Mieterschaft als vermietende Partei und der Untermieterschaft, welcher die Sache weitervermietet wird. Bei der Untermiete gelten die gleichen Rechte und Pflichten wie beim (Haupt-)Mietvertrag, jedoch setzt sie die Zustimmung der Vermieterschaft voraus. Diese Zustimmung kann aus den im Gesetz erwähnten Gründen verweigert werden.
Gebrauchslleihe (Art. 305 ff. OR)	Die Gebrauchslleihe bezweckt die unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch. Wird ein Gast aufgenommen oder ein Raum für eine beschränkte Dauer ohne Entschädigung überlassen, so handelt es sich aus rechtlicher Sicht um eine Gebrauchslleihe.
Beherbergungsvertrag*	Dieser zwischen Gastwirt und Gast abgeschlossene Vertrag regelt die Überlassung und Instandhaltung einer Unterkunft und die Erbringung weiterer mit der Beherbergung verbundene Dienstleistungen. Allfällige kantonale oder kommunale Regelungen müssen beachtet werden.
Gastaufnahmevertrag*	Auch dieser Vertrag wird zwischen Gastwirt und Gast abgeschlossen und vereint die Hauptleistung der Beherbergung mit der Verpflegung eines Gastes gegen Entgelt. Allfällige kantonale oder kommunale Regelungen müssen beachtet werden.

(*) Da es sich beim Beherbergungs- und Gastaufnahmevertrag um gastgewerbliche Verträge handelt, wird auf diese für die Fragen zur privaten Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine nicht weiter eingegangen.

4.5 Weitere Informationen und Vorlagen

Eine Liste mit häufig gestellten Fragen (FAQ) finden Sie [hier](#).

4.5.1 Unentgeltliche private Unterbringung

Werden Flüchtende unentgeltlich und zeitlich beschränkt privat (in der eigenen [Miet-]Wohnung / im eigenen Haus) untergebracht, so handelt es sich um eine Gebrauchslleihe im Sinne von Art. 305 ff. OR zwischen der Gastgeberin und der schutzbedürftigen Person. Handelt es sich bei der Gastgeberin um die Mieterschaft, so ist es ratsam, vorgängig die Vermieterschaft zu informieren. Ein entsprechendes Formular finden Sie [hier](#).

4.5.2 Entgeltliche private Unterbringung – Mietzinsgestaltung und Formularpflicht

Im Falle der entgeltlichen privaten Unterbringung von Flüchtenden kommt zwischen der Eigentümerschaft bzw. Hauptmieterschaft und dem betreffenden Kanton oder der betreffenden Gemeinde ein Miet- bzw. Untermietverhältnis zustande (Art. 253 ff. OR; Art. 262 OR). Der Kanton oder die Gemeinde regelt dann das Rechtsverhältnis mit den Flüchtenden. Im Falle einer Untervermietung ist die Vermieterschaft über die geplante Unterbringung zu informieren, da sie ihre vorgängige Einwilligung zur Untermiete erteilen muss. Liegt keine Einwilligung der Vermieterschaft zur Untermiete vor, riskiert

die Mieterschaft eine Kündigung des Mietverhältnisses.

Viele Vermietende sind bereit, den Schutzsuchenden Wohnraum zu einem günstigen Mietzins zur Verfügung zu stellen. Hierfür eignet sich ein freiwilliger Rabatt. Ein solcher «Ukraine-Rabatt» ermöglicht es, einen Teilerlass der Miete zu gewähren, ohne dass die Miete dauerhaft gesenkt wird. Zudem kann ein freiwilliger Rabatt an verschiedene, individuelle Voraussetzungen geknüpft werden (bspw. an den Schutzstatus S, eine bestimmte Zeitdauer oder an ein bestimmtes Einkommen).

Insbesondere in Kantonen, die eine Formularpflicht kennen ist dieses Vorgehen für die Vermieterschaft empfehlenswert. Einerseits basiert in einem solchen Fall eine allfällige Anfechtung des Anfangsmietzinses durch den nachfolgenden Mietenden nicht auf den reduzierten, sondern den vollen Mietzins. Andererseits richtet sich die Aufhebung des freiwilligen Rabattes nach dem vereinbarten Mietvertrag und muss nicht mit dem Formular angezeigt werden, da es sich nicht um eine Mietzinsanpassung oder -festsetzung handelt.

Musterverträge für Miet- und Untermietverhältnisse können bei den jeweiligen Interessenverbänden bezogen werden, z.B.: [HEV](#), [SVIT](#), [MV](#), [Casafair](#). Diese können in der Folge mit dem «Ukraine-Rabatt» ergänzt werden. Es empfiehlt sich folgende Formulierung:

«Die (Unter-)Vermieterschaft gewährt der Mieterschaft einen freiwilligen Rabatt über CHF XX. Dieser wird solange gewährt, wie der Kanton / die Gemeinde XY als mietende Partei das Mietobjekt zur Unterbringung von Schutzbedürftigen mit Statuts S mietet. Der freiwillige Rabatt entfällt, wenn diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Der gewährte Rabatt hat keinerlei Auswirkung auf den Anfangsmietzins.»