



Merkblatt

Private Unterbringung von Flüchtenden aus der Ukraine

Datum:

18. März 2022

Aktenzeichen: BWO-553-2194/1

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.

1. 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.



2. Rechtliche Aspekte

2.1 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 über die (geplante) Unterbringung zu informieren. Es empfiehlt sich zudem, das Vertragsverhältnis schriftlich festzuhalten.

2.2 Entgeltliche private Unterbringung

Wird für die Unterbringung einer Person eine Entschädigung verlangt, empfiehlt sich eine schriftliche Vereinbarung mit der beherbergten Person oder gegebenenfalls ihrer Vertretung (Hilfswerke oder Behörden). Dies schützt die Ansprüche beider Parteien.

Ist der Gastgeber selber Mieterin oder Mieter, so besteht ein Untermietverhältnis gemäss Art. 262 OR. Die Hauptmieterschaft schliesst mit ihrer Mieterschaft (Flüchtende aus der Ukraine resp. mit dem Kanton) einen Untermietvertrag ab. Die Vermieterschaft ist über die geplante Unterbringung zu informieren; sie muss ihre (vorgängige) Einwilligung zur Untermiete erteilen.

2.3 Meldepflicht

In vielen Kantonen und Gemeinden besteht bei der entgeltlichen Unterbringung eine Meldepflicht, bspw. auch für die Entrichtung für Beherbergungsabgaben (Kurtaxen). Dies 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.

2.4 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.
Gebrauchsleihe	Die Gebrauchsleihe 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 Gebrauchsleihe.
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.

Fragen und Antworten

Was bedeutet der «Status S»?

Das Asylgesetz sieht diesen Status in Art. 4 in Verbindung mit Art. 66 ff. für Personen vor, welche vom Bundesrat aufgrund einer schweren allgemeinen Gefährdung als schutzbedürftig erkannt und zu «Schutzbedürftigen» erklärt wurden. Sie können rasch und nach einem verkürzten Asylverfahren aufgenommen werden. Die Dauer dieser befristeten humanitären Aufnahme hängt von der Entwicklung im Ursprungsland ab. Der Bundesrat hat den Status S am 11. März 2022 auf ein Jahr befristet und wird über eine Verlängerung oder eine Aufhebung entscheiden.

Flüchtlinge mit Status S werden einem Kanton zugewiesen. Sie haben ein Anrecht auf Familiennachzug und dürfen einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Der Zugang zum Schulwesen ist ebenfalls gewährleistet. Für ihre Lebenshaltungskosten inkl. Wohnkosten erhalten sie eine Pauschale, welche das SEM dem zuständigen Kanton erstattet. Die durchschnittliche Pauschale (sie ist kantonal unterschiedlich) beträgt 1535 Franken pro Person und Monat. Der Anteil für die Unterbringung beträgt 216.30 Franken pro Person und Monat.

Wer vermittelt den Flüchtenden den Wohnraum?

Im Normalfall werden Schutzbedürftige von einer Hilfsorganisation oder (kantonale) Behörde vermittelt, welche in der Regel auch Vertragspartei für den Mietvertrag ist. Die Kantone verfügen über Ansätze und Pauschalen für die Unterbringung. Es steht den Parteien frei, eine (allfällige) Entschädigung für die Nutzung der Mietsache festzulegen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietrechts.

Wie unterscheidet sich die (Unter-)Miete von der Gebrauchsleihe?

Werden Flüchtlinge im eigenen Mietobjekt unentgeltlich aufgenommen, so liegt kein Untermietverhältnis, sondern eine Gebrauchsleihe vor. Die Einwilligung der Vermieterschaft ist zwar nicht zwingend nötig. Es empfiehlt sich dennoch, die Vermieterschaft zu informieren.

Werden Schutzsuchende im eigenen Mietobjekt gegen Bezahlung aufgenommen, so liegt ein Untermietverhältnis vor. Dieses Untermietverhältnis bedarf nach Art. 262 OR der Zustimmung der Vermieterschaft. Die Vermieterschaft kann die Bewilligung zur Untermiete verweigern, wobei die Gründe OR eng definiert sind. Dies gilt namentlich, wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen oder wenn die vom Untermieter im Vergleich zur Hauptmiete ein überhöhter Mietzins verlangt wird.

Welche Besonderheiten gelten für Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer?

Die unentgeltliche Aufnahme von Personen steht Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern grundsätzlich frei. Im Stockwerkeigentum müssen jedoch bei entgeltlicher Aufnahme (Mietvertrag), die entsprechenden mietrechtlichen Grundsätze beachtet werden. Zudem gilt es reglementarische Einschränkungen der Benutzung zu beachten, welche auch in der aktuellen Situation weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Bei Unklarheiten empfiehlt sich stets die Kontaktaufnahme mit der Verwaltung.

Werden die Flüchtlinge betreut? Und wenn ja, wer betreut sie?

Im Rahmen der kantonalen Zuständigkeit werden die Personen, denen der Status S zuerkannt wird, betreut. Dies kann durch kantonale oder kommunale Stellen erfolgen oder durch Nichtregierungsorganisationen, die mit dieser Aufgabe vom Kanton betraut werden.

Wer haftet bei Schäden an der Mietsache?

Normalerweise ist der zuständige Kanton Vertragspartei bei einem Vertragsverhältnis für eine Person mit Status S. Als Vertragspartei haftet der Kanton für allfällige Schäden an der Mietsache und leistet dafür eine entsprechende Sicherheit gemäss Art. 257e OR. Er verfügt zudem gegebenenfalls über eine Haftpflichtversicherung.

Was gilt betreffend Vertrag bei Rückkehr der schutzbedürftigen Person in ihre Heimat?

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Vertragsverhältnis nach den gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts richtet, kommt es grundsätzlich nicht zu einer «automatischen» Auflösung des Vertrages. Lediglich bei einem befristeten Vertragsverhältnis endet dieses ohne jeweiliges Zutun der Parteien. Bei unbefristeten Verträgen hingegen müssen die vertraglichen Kündigungsfristen eingehalten werden. Ebenfalls denkbar ist eine «sofortige» Auflösung im gegenseitigen Einverständnis. Angesichts der bestehenden Situation ist es ratsam, dass kulante Lösungen für alle beteiligten Parteien zum Zug kommen.

Gibt es weitere Informationen zum Wohnen in der Schweiz in ukrainischer Sprache?

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat ein Merkblatt «Wohnen in der Schweiz» herausgegeben. Dieses stellt die wichtigsten Basisinformationen zum Wohnen sowie Regeln und Recht im Mietwesen vor. Es besteht in 19 Sprachen, neu auch in Ukrainisch: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/infoblatt-wohnen/infoblatt.html>.