

01. JUNI 2018

REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50
regierungsrat@ag.ch
www.ag.ch/regierungsrat

A-Post Plus

Bundesamt für Wohnungswesen
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

30. Mai 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 21. März 2018 sind die Kantone eingeladen worden, zu oben erwähnter Angelegenheit Stellung zu nehmen. Wir danken dafür und nehmen die Gelegenheit gerne wahr.

Mit dem neuen Art. 8a soll eine Regelung in die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) als Ausführung des – inhaltlich weiterbestehenden – Art. 262 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht [OR]) aufgenommen werden, damit gemietete Wohn- und Geschäftsräume im Rahmen einer Untermiete wiederholt kurzzeitig Gästen aus aller Welt überlassen werden können. Diese neue Norm macht Sinn, obschon die pauschale Zustimmung zur Untervermietung bereits nach bisherigem Recht nicht ausgeschlossen war.

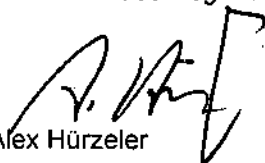
Die Regelung zur Untermiete in Art. 262 OR erfolgte ursprünglich insbesondere für Fälle, in denen die Mietparteien über eine längere Zeitdauer abwesend sind und eine Vermietung der Wohnung für diese Zeitdauer angestrebt wird. Durch Art. 8a VMWG soll die wiederholte kurzzeitige Untervermietung im Rahmen des Art. 262 OR explizit geregelt werden. Damit wird verdeutlicht, dass die Mietpartei eine generelle Zustimmung der Vermieterschaft zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung von Räumen einholen kann. Die damit zusammenhängende administrative Vereinfachung für Vermieter- und Mieterschaft ist sinnvoll.

Die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter ist gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG nur aus den Gründen zulässig, die in Art. 262 Abs. 2 OR genannt sind. Dieser Bestimmung kommt kein eigener Normgehalt zu, weshalb sie wegzulassen ist. Dies auch angesichts der Frage, ob die Aufzählung der wesentlichen Nachteile, die den Vermieter zur Verweigerung der Zustimmung berechtigen, ausreichen oder ob im Hinblick auf die neue kurzzeitige Vermietung explizit weitere Verweigerungsgründe in der VMWG formuliert werden müssten. Die in den Erläuterungen dazu festgehaltenen Beispiele sind als Materialien für die zu bildende Praxis ausreichend. Die aufgrund aktueller Beispiele als Anlass genommene Anpassung des Rechts und die Aufnahme des Begriffs "Buchungsplattform" in Absatz 3 erscheint verfehlt, da in naher Zukunft mit Sicherheit weitere Phänomene erscheinen werden, die dann wiederum zu einer detaillierten Anpassung führen müssten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Alex Hürzeler
Landammann



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Kopie

- recht@bwo.admin.ch



Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei
Marktgasse 2
9050 Appenzell
Telefon +41 71 788 93 24
Telefax +41 71 788 93 39
michaela.inauen@rk.ai.ch
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Appenzell, 19. April 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie uns die Vernehmlassungsunterlagen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung: Wir begrüssen die Änderung, regen aber an, die im erläuternden Bericht zur Ordnungsänderung erwähnte Möglichkeit, die generelle Zustimmung zu befristen, ausdrücklich in der Verordnung erwähnt werden sollte. Zudem sind zur Klärung der Rechtslage auch die Möglichkeit und die Modalitäten eines Widerrufs der generellen Zustimmung in der Verordnung zu regeln.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Im Auftrage von Landammann und Standeskommission

Der Ratschreiber:

Markus Dörig

Zur Kenntnis an:

- recht@bwo.admin.ch
- Ratskanzlei Appenzell I.Rh., Marktgasse 2, 9050 Appenzell
- Ständerat Ivo Bischofberger, Ackerweg 4, 9413 Oberegg
- Nationalrat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell



Regierungsrat, 9102 Herisau

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Dr. iur. Roger Nobs
Ratschreiber
Tel. +41 71 353 63 51
roger.nobs@ar.ch

Herisau, 22. Juni 2018

Eidg. Vernehmlassung; Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 21. März 2018 wurden die Kantonsregierungen vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) eingeladen, zum eingangs erwähnten Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Mit dem neuen Art. 8a soll eine Regelung in die VMWG als Ausführung des – inhaltlich weiterbestehenden – Art. 262 des OR aufgenommen werden, damit gemietete Wohn- und Geschäftsräume im Rahmen einer Untermiete wiederholt kurzzeitig Gästen aus aller Welt überlassen werden können. Diese neue Norm macht Sinn, obschon die pauschale Zustimmung zur Untervermietung bereits nach bisherigem Recht nicht ausgeschlossen war.

Durch Art. 8a VMWG soll die wiederholte kurzzeitige Untervermietung im Rahmen des Art. 262 OR explizit geregelt werden. Damit wird verdeutlicht, dass die Mietpartei eine generelle Zustimmung der Vermieterschaft zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung von Räumen einholen kann. Die damit zusammenhängende administrative Vereinfachung für Vermieter- und Mieterschaft ist sinnvoll.

Die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter ist gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG nur aus den Gründen zulässig, die in Art. 262 Abs. 2 OR genannt sind. Dieser Bestimmung kommt kein eigener Normgehalt zu, weshalb sie wegzulassen ist. Dies auch angesichts der Frage, ob die Aufzählung der wesentlichen Nachteile, die den Vermieter zur Verweigerung der Zustimmung berechtigen, ausreichen oder ob im Hinblick auf die neue kurzzeitige Vermietung explizit weitere Verweigerungsgründe in der VMWG formuliert werden müssten. Die in den Erläuterungen dazu festgehaltenen Beispiele sind als Materialien für die zu bildende Praxis ausreichend. Die aufgrund aktueller Beispiele als Anlass genommene Anpassung des Rechts und die Aufnahme des Begriffs "Buchungsplattform" in Abs. 3 erscheint verfehlt, da in naher Zukunft mit Sicherheit weitere Phänomene erscheinen werden, die dann wiederum zu einer detaillierten Anpassung führen müssten.



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates


Roger Nobs, Ratschreiber

Postgasse 68
Postfach
3000 Bern 8
www.rr.be.ch
info.regierungsrat@sta.be.ch

Herr Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann
Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundeshaus Ost
3003 Bern

20. Juni 2018

RRB-Nr.: 7 0 4 / 2 0 1 8
Direktion Volkswirtschaftsdirektion
Unser Zeichen --
Ihr Zeichen --
Klassifizierung Nicht klassifiziert



**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen;
Stellungnahme des Kantons Bern**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die vorgesehene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sieht eine Ergänzung der Regelungen der Untermiete vor. Mit der generellen Zustimmung der Vermieterschaft zu mehreren Untermieten werden die Voraussetzungen geschaffen, dass wiederholte, kurzfristige Untermietverhältnisse möglich werden.

Der Regierungsrat begrüsst die vorgesehene Anpassung. Sie trägt den aktuellen Gegebenheiten Rechnung und schafft klare Bedingungen für kurzfristige Untermieten.

Freundliche Grüsse

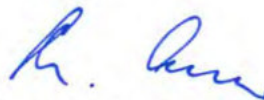
Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident



Christoph Neuhaus

Der Staatsschreiber



Christoph Auer

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

recht@bwo.admin.ch

Liestal, 12. Juni 2018
VGD / She

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen;
VERNEHMLASSUNG**

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

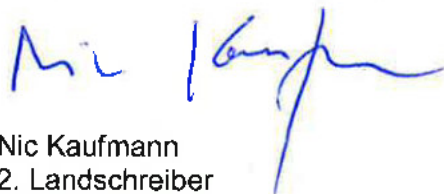
Die Regierung des Kantons Basel-Landschaft befürwortet die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Anpassungen an die neuen Gegebenheiten schaffen Klarheit und Rechtssicherheit und behindern insbesondere keine neuen Beherbergungsformen, die durch die zunehmende Digitalisierung entstehen.

Der Regierungsrat bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu dieser Änderung der Verordnung.

Hochachtungsvoll



Dr. Sabine Pegoraro
Regierungspräsidentin



Nic Kaufmann
2. Landschreiber



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an das Bundesamt für Wohn-
wesen (recht@bwo.admin.ch)

Basel, 27. Juni 2018

**Regierungsratsbeschluss vom 26. Juni 2018
Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und
Geschäftsräumen: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrter Herr Alvares

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unseren Antrag und unsere Bemerkungen zukommen.

1. Grundsätzliche Einschätzung

Wir teilen die Einschätzung, dass bei der kurzzeitigen Untervermietung über neue Buchungsplattformen wie Airbnb die Zustimmung der Vermieterschaft gemäss Art. 262 OR nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Aus diesem Grunde ist der Vorschlag des Bundesrates, wonach bei Bedarf künftig eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung eingeholt werden kann, nachvollziehbar. Damit müsste der Mieter¹ nicht mehr für jede einzelne kurzzeitige Untervermietung eine Zustimmung einholen. Dies würde auch zu einem günstigen Beherbergungsangebot und zur guten Auslastung des Wohnraums beitragen.

Gleichzeitig kann eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung jedoch für die anderen Mietparteien oder für den Vermieter auch negative Auswirkungen zeitigen². So kann insbesondere die Wohnqualität der anderen Mietparteien durch die wiederholt kurzzeitige Untervermietung gemindert oder die Liegenschaft stärker abgenutzt werden. Dies räumen auch die Erläuterungen des BWO zur Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ein³. Die Vermutung liegt sogar nahe, dass ein bedeutender Anteil der Mieter es nicht gutheissen würde, wenn in der von ihnen bewohnten Liegenschaft kurzzeitige Gäste unbeschränkt ein- und ausgingen. So gesehen ist die heutige Lösung, bei welcher der Vermieter freiwillig eine generelle Zustimmung für die wiederholte kurzzeitige Untervermietung geben kann, sinnvoll. Dazu kommt, dass mit den Buchungsplattformen kein Wohnbedürfnis befriedigt wird, sondern dasjenige einer kurzzeitigen Beherbergung von Personen, die andernorts wohnen.

¹ Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form genannt; sie bezieht sich jeweils immer auf beide Geschlechter.

² Einerseits können Vermieter betroffen sein, sofern sie selbst Bewohner ihres Hauses sind. Stellvertretend für die Bewohnerschaft des Hauses stehen diesbezüglich in der vorliegenden Stellungnahme die Mietparteien. Eine Beeinträchtigung der Mietparteien wird sich zudem aber auch regelmässig indirekt auf die Vermieter auswirken (Kündigungen, Mietzinsreduktionen, Wertminderung der Liegenschaft).

³ Vgl. Kap. 2. und Bericht des Bundesrates über die Regulierung in der Beherbergungswirtschaft vom 15. November 2017

Der vorgeschlagene Art. 8a E-VMWG trägt diesen negativen Auswirkungen nicht genügend Rechnung. Deshalb steht der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt der Vorlage in der jetzigen Form ablehnend gegenüber.

Der Regierungsrat könnte sich jedoch mit der Einführung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Vermietung einverstanden erklären, wenn die Interessen der anderen Mietparteien und des Vermieters besser berücksichtigt und geschützt werden. Nachfolgend wird konkretisiert, welche Massnahmen eine entsprechende Vorlage enthalten müsste.⁴

Nachfolgend werden zunächst die oben erwähnten Nachteile näher ausgeführt, welche durch die Einführung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung entstehen können (vgl. Kapitel 2). Danach wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen diesen Nachteilen wirksam begegnet werden kann (vgl. Kapitel 3).

Die vorgeschlagenen Massnahmen würden vorliegend wohl den von Art. 262 OR vorgegebenen Rahmen sprengen. Aus diesem Grunde wird vorliegend darauf verzichtet, konkrete Änderungsanträge auf Verordnungsstufe zu formulieren. Die aufgezeigte Berücksichtigung der Interessen der anderen Mieter und der Vermieter müsste wohl auf Gesetzebene umgesetzt werden.

2. Nachteile für die anderen Mietparteien und für den Vermieter

Durch die häufigen Wechsel und die geringere Verweildauer der Gäste sind insbesondere die Unverbindlichkeit und die Anonymität bei einer kurzzeitigen Untervermietung grösser als bei einer über mehrere Wochen oder Monate andauernden Untervermietung. Dies dürfte vor allem die Sicherheit generell und das Schutzgefühl in den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Treppenhäuser, Waschküche etc.) mindern. Dies würde nicht nur Seniorenresidenzen und Wohnhäuser, in denen junge Familien wohnen⁵, betreffen, sondern die meisten Liegenschaften, in welchen sich die Mietparteien gegenseitig (er)kennen. Wenn damit argumentiert wird, dass kurzzeitige Gäste in urbanen Wohnblöcken nicht auffallen⁶, so wäre gerade eine solche Anonymität nicht im Interesse des guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens, auf welches der Kanton Basel-Stadt mit verschiedenen Massnahmen hinarbeitet. Das Gefühl, dass man sich nicht mehr „zuhause“ fühle, weil häufig Unbekannte ein- und ausgingen, lässt sich jedoch nicht objektiv einfangen, und es kann ihm in der nachfolgenden Formulierung von konkreten Voraussetzungen, die erfüllt sein müssten, nur teilweise Rechnung getragen werden. Ebenfalls würde eine mit einer generellen Zustimmung gemäss Vorlage einhergehende Gleichgültigkeit gegenüber dem Geschehen in der Nachbarschaft den üblichen diesbezüglichen Empfehlungen der Polizei zuwiderlaufen.⁷

Die Wahrscheinlichkeit, dass kurzzeitige zahlende Gäste in ihrem Verhalten Rücksicht auf die anderen Mietparteien nehmen, ist ebenfalls geringer als bei der klassischen Untermiete⁸. Denn die Beachtung insbesondere von Ruhezeiten in der Hausordnung dürfte für den Untermieter eine ähnliche Rolle spielen wie für den Mieter, während das Interesse des kurzzeitigen Gasts dafür geringer ausfallen dürfte. Bereits heute ist jedoch die Hellhörigkeit der Wohnräume der bedeutendste Grund für die Unzufriedenheit der Mieter, wie eine aktuelle Befragung des online-Vergleichsdiensts comparis zeigt. Auch bei den „Ärgernissen rund ums Haus“ rangieren der Lärmpegel in der Umgebung und die Nachbarschaft an zweiter und dritter Stelle.⁹

⁴ Das Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Basel-Stadt sieht bereits heute die Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnräumen vor. Je nach Dauer und Umfang der betroffenen Wohnräume wird die wiederholte kurzzeitige Untervermietung als gewerbmässige Vermietung eingestuft und damit bewilligungspflichtig. Es erscheint jedoch sinnvoller, dass mögliche negative Auswirkungen einer generellen Zustimmung direkt im Mietrecht geregelt werden und nicht Rekurs auf die Zweckentfremdungsbestimmungen genommen werden muss, um den negativen Auswirkungen für die anderen Mietparteien und den Vermieter Rechnung zu tragen.

⁵ Vgl. D. Jud/I. Steiger, Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht? in: Jusletter 30. Juni 2014.

⁶ Ein „städtischer Wohnblock mit durchschnittlich 20 Mietwohnungen“ bei welchem ein „Wochenendbesuch“ von Airbnb-Nutzern „kaum auffallen und als wesentlicher Nachteil“ betrachtet würde (vgl. ebenda) ist daher nicht erstrebenswert.

⁷ Als Beispiel sei hier „Eine aktive Nachbarschaft schützt vor Einbruch“ der Polizei des Kantons Bern erwähnt. Vgl.

<http://www.einbruch.police.be.ch/home.html>

⁸ Beispielfhaft sei folgenden Vorfall erwähnt, der sich effektiv zugetragen hat: Ein Airbnb-Nutzer sperrte seine Hunde tagsüber in der angemieteten Wohnung eines Mehrfamilienhauses ein, während er nicht anwesend war. Die Hunde störten durch ihr Gebell die übrigen Bewohner des Hauses. Ist nun der untervermietende Mieter selber für einen längeren Auslandsaufenthalt abwesend, so könnte sich die Behebung dieser Situation über längere Zeit hinstrecken.

⁹ <https://www.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2018/immobilien/unzufriedene-mieter/wohnsituation>

Wenn diese Nachteile auftreten, so dürften sie sich auch auf den Vermieter auswirken, indem sich diese mit Beschwerden der betroffenen Mietparteien auseinandersetzen oder gar Mietzins-senkungen gewähren müssten. Darüber hinaus kann der Vermieter zum Beispiel auch durch eine stärkere Abnutzung der Liegenschaft¹⁰ oder zusätzliche Umtriebe bei verlorenen Schlüsseln be-troffen werden. Die Position der Vermieter würde allgemein geschwächt, indem der bereits starke Druck zur Genehmigung der Untermiete weiter verstärkt würde.

Der Vermieter könnte bei Verletzung der geltenden Bestimmungen dem betreffenden Mieter die Zustimmung entziehen oder das Mietverhältnis kündigen¹¹, jedoch erscheinen diese Massnah-men aufgrund der damit verbundenen Fristen (Mitteilung 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist von drei Monaten) als zu langfristig angelegt für eine unzumutbare Situation¹². Auch wenn ein allfälliges Fehlverhalten von Mietern oder klassischen Untermietern ebenfalls ausgehalten wer-den muss, scheint die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der anderen Mieter bei der wiederholten kurzzeitigen Untervermietung aufgrund der bereits erwähnten unter-schiedlichen Interessenlage der kurzzeitige Gäste gegenüber klassischen Untermietern oder den Mietern höher.

3. Konkrete Begleitmassnahmen

Aufgrund obiger Überlegungen werden nachfolgend Massnahmen formuliert, mit welchen den erwähnten Nachteilen Rechnung getragen werden kann.

3.1 Option einer zeitlich begrenzten Zustimmung

Alternativ zur generellen Zustimmung sollte auch eine zeitlich begrenzte Zustimmung zur kurzzei-tigen Untermiete möglich sein. Als Begrenzung würde eine Dauer von 21 Tagen vorgeschlagen. Diese Tage sollten frei über das Jahr verteilt werden können, was dem Mieter die Möglichkeit gäbe, von Perioden hoher Nachfrage auf dem Beherbergungsmarkt profitieren zu können. Die begrenzte Zustimmung sollte dabei an dieselben Bedingungen geknüpft sein, wie die klassische Untermiete. Insbesondere sollte der Vermieter die begrenzte Zustimmung nur unter Gründen, wie sie in Artikel 262 Absatz 2 OR aufgeführt sind – und nicht unter den nachstehend neu vorge-schlagenen – verweigern können.

Die Dauer von 21 Tagen würde es ermöglichen, die Wohnung beispielsweise während einer dreiwöchigen Ferienabwesenheit untervermieten zu können. Fühlen sich die anderen Mietpartei-en in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt, so kann ein längerer Zeitraum schnell einmal unzumutbar werden. Für eine längere einmalige Untervermietung (zum Beispiel aufgrund eines längeren Aus-landaufenthalts), bestünde nach wie vor die Möglichkeit, einen klassischen Untermietvertrag ab-zuschliessen.

3.2 Zurverfügungstellung weiterer Informationen

Zusätzlich zu den in Abs. 2 Art. 8a E-VMWG aufgeführten Unterlagen, sollte die an einer wieder-holten kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei weitere Informationen zur Verfügung stellen, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz der anderen Mietparteien und damit auch den Interessen des Vermieters entgegen kommen würden.

Insbesondere sollte die interessierte Mietpartei dem Vermieter ein Sicherheitskonzept darüber vorlegen, wie sie die Weitergabe von Schlüsseln und Zugangscodes zum Haus plant, und dadurch den Zugang zur Liegenschaft vor Nichtberechtigten schützt. Ebenfalls wären der Vermie-ter und die anderen Mietparteien jeweils rechtzeitig vor der Anreise der jeweiligen Gäste über deren Identität und die Dauer ihres Aufenthalts in der betreffenden Liegenschaft zu informieren. Durch die Kenntnis dieser Informationen könnten die anderen Mietparteien besser einordnen, wer

¹⁰ Vgl. <http://www.20min.ch/schweiz/news/story/Russen-machten-in-Airbnb-Wohnung-Party-26838750>

¹¹ Vgl. Fussnote 2

¹² Vgl. Fussnote 7.

sich in den gemeinschaftlich genutzten Räumen aufhält. Im Falle der zeitlich begrenzten Zustimmung würde dadurch auch Rechnung über den Stand der bereits erfolgten kurzzeitigen Untervermietungen abgelegt. Diese Pflicht könnte beispielsweise dann als erfüllt gelten, wenn der Vermieter diese Informationen während den Bürozeiten des Ankunftstages der Gäste erhält und die anderen Mietparteien durch einen Aushang in der Liegenschaft informiert werden. Selbstverständlich müssten alle kurzzeitigen zahlenden Gäste vor der definitiven Buchung aus Datenschutzgründen über diese Pflicht informiert werden.

3.3 Zusätzliche Gründe für die Verweigerung der generellen Zustimmung

Aus einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung können mehr Nachteile für den Vermieter und die anderen Mietparteien resultieren, als aus einer konkreten Zustimmung zu einer „klassischen“ Untermiete. Daher sollte der Vermieter diese Zustimmung nicht nur aufgrund der in Art. 262 OR vorgesehenen „wesentlichen“ Nachteile verweigern können, sondern auch aufgrund spezieller weiterer Nachteile, welche nur im Zusammenhang mit der generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung und nicht bei einer zeitlich begrenzten Zustimmung als Verweigerungsgründe gelten können. Diese Nachteile sollten konkret und einzeln genannt werden, um die Rechtssicherheit zu erhöhen.

Folgende Nachteile/Umstände sind ein Grund zur Verweigerung der generellen Zustimmung:

- Die Möglichkeit höherer Lärmimmissionen, insbesondere aufgrund der Bauweise und Anordnung der Wohnräume in der Liegenschaft;
- Die stärkere Inanspruchnahme der Wohnräume sowie der gemeinschaftlichen Räume der Liegenschaft;
- Beschwerden der anderen Mietparteien über die Art oder Intensität der Benützung der betroffenen Mieteinheit durch die Untermieter;
- Der unterzuvermietende Wohnraum befindet sich in einer kleinen, bis zu sieben Wohneinheiten grossen Liegenschaft. Die Mietparteien solcher Liegenschaften dürften von einer hohen Gästefluktuations stark negativ betroffen sein, da diese grundsätzlich stärker ins Gewicht fällt als bei grossen Liegenschaften. Deshalb soll bei diesen Liegenschaften die generelle Zustimmung verweigert werden können.

3.4 Erteilung der generellen Zustimmung unter Auflagen/Bedingungen

Der Vermieter soll eine generelle Zustimmung auch an Auflagen und Bedingungen knüpfen können.

Beispiele hierfür sind:

- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass keine Fotos, Grundrisse oder Abbildungen der Liegenschaft veröffentlicht werden, aus denen sich direkt oder indirekt Informationen zu den Wohnungen der anderen Mietparteien ableiten lassen, da dies die Sicherheit anderer Mietparteien und den Datenschutz beeinträchtigen kann.
- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass den Untermietern die Weitergabe von Zugangscodes zu den allgemeinen Schliessanlagen untersagt wird, da dies ebenfalls die Sicherheit der anderen Mietparteien beeinträchtigen und zu Umtrieben für den Vermieter führen kann, falls der Zugangscodes immer wieder geändert werden muss.
- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass die untervermietende Mietpartei ihm eine Kontaktperson nennt, an die er sich halten kann, wenn die untervermietende Mietpartei selber nicht erreichbar ist und die anderen Mietparteien sich beschweren oder wenn Handlungsbedarf besteht, weil der Vermieter selber Schaden erleidet.

4. Zusammenfassung

Der vorgeschlagene Art. 8a E-VMWG trägt den negativen Auswirkungen einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung nicht genügend Rechnung. Deshalb steht der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt der Vorlage in der jetzigen Form ablehnend gegenüber.

Der Regierungsrat steht jedoch dem der Vorlage zu Grunde liegenden Anliegen grundsätzlich positiv gegenüber und regt an, dieses Anliegen mit entsprechenden Begleitmassnahmen umzusetzen. Folgende Begleitmassnahmen werden empfohlen:

- Es sollte die Möglichkeit einer begrenzten Zustimmung von 21 Tagen angeboten werden. Damit könnte die an einer kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei ein gewisses Einkommen generieren. Zudem würde sichergestellt, dass unerwünschte Situationen nur für eine begrenzte Zeit toleriert werden müssten.
- Die an einer wiederholten kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei sollte dazu beitragen, dass deren Nachteile für die anderen Mietparteien und für den Vermieter möglichst gering ausfallen. Dazu gehörte insbesondere ein Sicherheitskonzept mit Bezug auf Schlüssel und Zugangscodes. Um der Anonymität von kurzzeitigen Gästen entgegen zu wirken, müsste die interessierte Mietpartei den Vermieter und die anderen Mietparteien rechtzeitig vor Eintreffen der kurzzeitigen Gäste über deren Identität und Dauer des Aufenthaltes informieren. Dadurch würde im Falle der zeitlich begrenzten Zustimmung ebenfalls Rechnung über den Stand der bereits erfolgten kurzzeitigen Untervermietungen abgelegt.
- Da aus einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung mehr Nachteile für den Vermieter und die anderen Mietparteien resultieren können, als aus einer „klassischen“ Untermiete, sollten über die Gründe, die Artikel 262 OR nennt, hinaus zusätzliche konkrete Gründe formuliert werden, weshalb die generelle Zustimmung verweigert werden kann.
- Es soll die Möglichkeit angeboten werden, die Zustimmung unter Bedingungen/Auflagen zu erteilen, um den Bedürfnissen der anderen Parteien Rechnung zu tragen.

Schliesslich erlauben wir uns den Hinweis, dass die wesentlichen Nachteile aus der wiederholten kurzzeitigen Untermiete nicht nur der Vermieterschaft oder der übrigen Mieterschaft erwachsen können: Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum können die Nachteile bei der wiederholten kurzzeitigen Vermietung (durch den Stockwerkeigentümer direkt oder über eine Untervermietung) für die übrigen Stockwerkeigentümer gewichtig sein. Die Reglemente von Stockwerkeigentümerschaften tragen dem neuen Phänomen meist keine Rechnung und ihre Änderung kann für die betroffenen Stockwerkeigentümer beschwerlich oder faktisch unmöglich sein. Wir regen deshalb an, parallel zur geplanten mietrechtlichen Regelung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete einen analogen Regelungsvorschlag zur wiederholten kurzzeitigen Miete im Recht des Stockwerkeigentums zu prüfen

5. Antrag

Die Ergänzung der VMWG mit dem vorgeschlagenen neuen Artikels 8a ist in dieser Form abzulehnen. Es ist eine alternative Lösung auf Gesetzesstufe zu suchen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Regula Küng, regula.kueng@bs.ch, Tel. 061 267 88 91, von der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentialdepartement des Kantons Basel-Stadt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche DEFR
Palais fédéral est
3003 Berne

Document PDF et Word à :
recht@bwo.admin.ch

Fribourg, le 5 juin 2018

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) - Réponse à la consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Par décision du 21 mars 2018, le Conseil fédéral a chargé votre Département de mettre en consultation auprès des milieux concernés la modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre détermination sur la proposition de modifier l'OBLF en y ajoutant un nouvel article 8a qui traite des nouvelles formes de sous-location (location de type Airbnb). Ce nouvel article suggère en effet la création d'un consentement général à la sous-location répétée de courte durée.

Les plateformes de sous-location proposent actuellement soit des réservations instantanées, soit des réservations impliquant de la part du proposant une réponse dans les 24 heures. Ce délai de réponse rapide ne correspond plus à la législation en vigueur qui attribue au bailleur un délai de réponse de 2 à 4 semaines lors de toute demande de sous-location.

Le nouvel article 8a apparaît dès lors comme une simplification administrative bienvenue.

Les alinéas 2 et 3 précisent non seulement ce qui devra figurer dans le consentement général mais également le droit du bailleur de refuser ledit consentement général, et ce par analogie à l'article 262 al. 2 du CO. De manière concrète, le bailleur peut refuser de donner un consentement général à la sous-location si ce dernier présente pour lui des inconvénients majeurs. A titre d'exemple, le fait de sous-louer régulièrement un objet peut entraîner une forte dégradation des locaux mis à disposition. La remise d'un code d'accès à des inconnus peut aussi représenter des inconvénients pour le bailleur, ou même pour les autres occupants d'un immeuble locatif.

Enfin, le fait que le bailleur doive justifier par des arguments objectifs son refus d'accorder un consentement général permet de définir des garde-fous suffisants afin qu'aucune partie ne soit préjudicé.

Le Conseil d'Etat formule cependant 2 remarques :

- > La notion de courte durée n'est pas explicitement spécifiée. S'il est de notoriété publique que l'utilisation de plateforme de type Airbnb sont majoritairement l'apanage d'utilisation de quelques jours à 2 semaines (durée moyenne 4.5 jours), il pourrait être opportun de fixer une durée maximale de sous-location au-delà de laquelle le consentement général ne peut être appliqué.
- > Dans le cadre des inconvénients que peut engendrer le recours à une plateforme de type Airbnb, il semble adéquat d'évoquer la situation des voisins, notamment dans le cadre d'un logement intégré dans un immeuble locatif. S'il est fait mention dans l'article 8a al. 3 des inconvénients majeurs subits par le bailleur, il n'est pas fait mention des inconvénients majeurs subits par les voisins du bailleur. Certes les règlements d'utilisation et d'administration de l'immeuble sont applicables, de même que les articles 641 et suivants du Code Civil Suisse traitant de la propriété, mais la sous-location de courte durée peut entraîner des nouveaux types de nuisances pour les voisins du bailleur. Le bailleur doit également s'acquitter de la taxe de séjour, selon les règlements en vigueur. Ces thématiques sont cependant identiques en cas de location d'un logement par son propriétaire. Il pourrait être opportun, dans ce contexte, d'imposer un devoir d'information aux autres occupants de l'immeuble en cas de signature d'un consentement général ou même de recours à une plateforme de type Airbnb en tant que propriétaire.

Le Conseil d'Etat est néanmoins favorable à l'introduction d'un nouvel article 8a qui va dans le sens d'une adéquate simplification administrative.

En vous remerciant d'avoir consulté notre canton, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre considération distinguée

Au nom du Conseil d'Etat :


Georges Godel
Président




Danielle Gagnaux-Morel
Chancelière d'Etat



Genève, le 16 mai 2018

Le Conseil d'Etat

2262-2018

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur
Johann N. SCHNEIDER-AMMAN
Conseiller fédéral
Palais fédéral est
3003 Berne

**Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme
d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) – consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat a pris connaissance du projet modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 21 mars 2018 dont le contenu a retenu toute notre attention.

L'introduction du nouvel article 8a OBLF vise à encadrer les nouvelles pratiques de sous-locations apparues suite au développement et aux progrès des plates-formes de réservation et location par internet. En effet, ces plates-formes ont vu le jour en 2008 aux Etats-Unis, avec le lancement du site Airbnb. Les plates-formes de réservation et location par internet ont été sources d'abus dans de nombreuses villes dans le monde créant des problématiques majeures tant au niveau de la concurrence avec les établissements hôteliers, du paiement des taxes qu'en ce qui concerne la pénurie de logement. Il ne fait dès lors aucun doute que la montée en puissance de ces plates-formes nécessite un encadrement de leurs activités et une mise à jour des dispositions légales qui doivent s'adapter aux nouvelles réalités sociales et économiques issues de cette économie "de partage".

Le canton de Genève a d'ailleurs adopté une modification réglementaire, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, visant précisément à réglementer les nouvelles formes d'utilisation de logements à vocation touristique. Le canton de Genève s'est positionné comme précurseur en la matière en limitant à une durée maximale de 60 jours par année la possibilité de mettre à disposition un logement via de telles plates-formes pour les locataires ou les propriétaires. Au-delà de cette durée, le Canton considèrera que le logement en question est soustrait à son affectation d'origine et devient un local à affectation commerciale.

Le nouvel article 8a OBLF vise à ce que le locataire qui souhaite sous-louer son logement par le biais des plates-formes de réservation et location par internet puisse demander et obtenir du propriétaire/bailleur un consentement général à la sous-location au travers de celles-ci. Selon vos propres termes, il s'agit d'un consentement donné préalablement pour une multiplicité de sous-locations. La nouvelle disposition impose au locataire qui sous-loue au travers des plates-formes de donner au bailleur des indications quant aux conditions de la sous-location (notamment le loyer net demandé). En outre le bailleur peut refuser son

consentement si la sous-location présente des inconvénients majeurs conformément à l'article 262 al. 2 du Code des obligations.

La modification de l'OBLF proposée vise ainsi à maintenir un équilibre dans le parc locatif entre les locations "classiques" et celles basées sur l'économie de partage. Cette modification cherche à encadrer l'évolution des modes d'hébergement tout en laissant une marge de manœuvre aux différents acteurs de la société.

Elle entre ainsi en parfaite cohérence avec la démarche initiée à Genève dans le cadre de la modification de sa propre réglementation.

Dès lors, le canton de Genève est pleinement favorable à la modification de l'OBLF par l'introduction d'un nouvel article 8a tel que proposé.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente prise de position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.


AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Anja Wyder Guelpa

Le président :



François Longchamp

Volkswirtschaft und Inneres
Zwinglistrasse 6
8750 Glarus

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF

Glarus, 17. April 2018
Unsere Ref: 2018-67

Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann

Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und lassen uns gerne wie folgt vernehmen:

Grundsätzlich ist die Entwicklung der kurzzeitigen Untervermietung von Wohn- und Geschäftsräumen aus mietrechtlicher Sicht und insbesondere aus Sicht der Eigentümer nicht zu begrüssen. Dennoch ist uns bewusst, dass sich die fortschreitende Digitalisierung nicht aufhalten lässt und solche Erscheinungen zukünftig vermehrt hinzunehmen sind. Deshalb ist es durchaus sinnvoll, die kurzzeitige Untervermietung genauer zu regeln und Rechtsicherheit zu schaffen.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind für uns nachvollziehbar und folgerichtig; wir haben keine Änderungen oder Ergänzungen anzubringen.

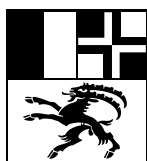
Genehmigen Sie, hochgeachteter Herr Bundesrat, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse


Marianne Lienhard
Regierungsrätin

E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

versandt am: **17. April 2018**



Sitzung vom

11. Juni 2018

Mitgeteilt den

11. Juni 2018

Protokoll Nr.

465

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an:

recht@bwo.admin.ch

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen – Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21. März 2018 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

I. Grundsätzliche Bemerkungen

Die Regierung lehnt die vorgeschlagene Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) vollumfänglich ab.

Die Ablehnung rührt allerdings nicht daher, dass sich die Regierung den neuen Entwicklungen und Vermietungsformen, welche die digitalen Technologien ermöglichen, verschliessen würde. Vielmehr ist die neue Regelung auch vor dem Hintergrund dieser neuen Möglichkeiten unnötig sowie unwirksam und schafft zugleich vermehrt Rechtsunsicherheiten. Die gesetzlich verankerte Regelung zur Untermiete in Art. 262 OR reicht vollends aus, um den heutigen und den in naher Zukunft absehbaren Gegebenheiten im Bereich der Untermiete Rechnung zu tragen.

Der Regierung ist es ein grosses Anliegen, zusätzliche Regulierungen, welche nicht zwingend nötig sind und keine oder nur ungenügende Wirkung erzielen oder gar mit zusätzlicher Rechtsunsicherheit behaftet sind, zu vermeiden.

Nebenbei sei bemerkt, dass es fragwürdig erscheint, vor dem Hintergrund der parlamentarischen Initiative "missbräuchliche Untermiete vermeiden" (15.455), die eine Anpassung von Art. 262 OR und Erschwerung der Untermiete bezweckt, eine solche eher in die entgegengesetzte Richtung gehende Revision aufzugleisen, die sich überdies noch als unnötig und damit unwirksam herausstellt.

II. Zur vorgeschlagenen Revision im Detail

Das heutige Mietrecht sieht in Art. 262 OR vor, dass dem Mieter das Recht zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung der Sache zusteht, indem die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Diese Bestimmung ist für sämtliche Arten von Mietverhältnissen anwendbar und zugunsten des Mieters zwingender Natur.

a) Neue Regel unnötig und unwirksam

Wie erwähnt verlangt das Gesetz die Zustimmung des Vermieters zur Untermiete, lässt aber deren Verweigerung nur unter besonderen Umständen zu. Die Zustimmung ist im Übrigen an keine Form gebunden und kann auch konkludent erfolgen; auch eine nachträgliche Zustimmung ist möglich. Die Beweislast für Verweigerungsgründe trägt zudem der Vermieter.

Daraus erhellt, dass Untermietverhältnisse, die über die Zuhilfenahme einer Buchungsplattform oder im Rahmen anderer Formen zustande kommen, ohne weiteres mit dem geltenden Recht vereinbar sind. Der Mieter muss einfach die Bedingungen der Untermiete bekanntgeben (Mietzins, Verwendungszweck der Wohnung, Dauer des Untermietverhältnisses, Bezeichnung des untervermieteten Teils, allenfalls Person des Untermieters etc.), welche im Vergleich zu denen seines Hauptmietvertrags nicht missbräuchlich sein dürfen (Verhinderung übermässiger Gewinne etc.). Zudem dürfen dem Vermieter aus der Untermiete keine Nachteile entstehen (intensivere Nutzung/Abnutzung als beim Hauptmietverhältnis, Überbelegung etc.).

Der Mieter kann also mit dem Vermieter die wesentlichen Punkte für eine regelmässige kurzzeitige Untervermietung auch zu Ferienzwecken vereinbaren. Eine generelle Zustimmung zur Untermiete ist bereits heute möglich; Art. 262 Abs. 2 OR schliesst dies in keiner Weise aus. Darüber hinaus stehen auch die Verweigerungsgründe zur Disposition, sofern nicht zuungunsten des Mieters davon abgewichen wird. Der Vermieter kann im Rahmen der Vertragsfreiheit jegliche Untervermietungen erlauben und muss die Zustimmung selbst bei Vorliegen von Gründen im Sinne von Art. 262 Abs. 2 OR keineswegs verweigern. Somit ist es bereits heute ohne weiteres möglich, dass Vermieter und Mieter Vereinbarungen schliessen, welche dem vorgeschlagenen Art. 8a E-VMWG entsprechen, so namentlich ohne die (vorgängige) Angabe der Personalien des Untermieters. Die Bestimmung von Art. 8a E-VMWG bringt folglich keine neuen Rechte für den Mieter und enthält nichts Neues oder Notwendiges, sondern verkommt zu einem reinen Kommentar zu Art. 262 OR bezüglich einiger Einzelfälle (Buchungsplattformen). Ohnehin könnte Art. 8 E-VMWG keine neuen Rechte und Pflichten für Mieter und Vermieter begründen, da der Rahmen diesbezüglich in der übergeordneten Gesetzesbestimmung von Art. 262 OR abschliessend und hinreichend klar vorgegeben ist.

Art. 8a Abs. 3 E-VMWG ist im Übrigen gänzlich unnötig und unwirksam, wird damit nämlich nur das wiederholt, was bereits im Gesetz steht. Art. 262 Abs. 2 OR zählt abschliessend und alternativ auf, wann der Vermieter die Zustimmung verweigern darf; unter anderem nämlich dann, wenn ihm aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (lit. c). Ob diese Nachteile nun aufgrund der Untervermietung über eine Buchungsplattform entstehen oder nicht, ist vollkommen irrelevant. Massgebend ist das Vorhandensein wesentlicher Nachteile in objektiver Hinsicht und nicht, unter welchen Umständen diese zustande kommen.

Schliesslich sind Einzelfallregelungen wie hier bezüglich Buchungsplattformen auch in Verordnungen zu unterlassen.

b) Zusätzliche Unsicherheiten

Darüber hinaus schafft Art. 8a E-VMWG gar neue Rechtsunsicherheit.

Gemäss Art. 8a Abs. 1 E-VMWG "kann" der Vermieter eine generelle Zustimmung erteilen. Allerdings ist dies dem Vermieter nicht gänzlich anheimgestellt, denn er *muss* die Zustimmung (auch generell) erteilen, wenn keine Verweigerungsgründe vorliegen. Nur wenn solche gegeben sind, bleibt eine Wahl bzw. *kann* er. Dies ist bereits mit Art. 262 OR so geregelt. Die neue Verordnungsbestimmung ist somit nicht nur unnötig, sondern erweckt gar den Eindruck, dass der Vermieter die generelle Zustimmung in jedem Fall ablehnen könnte, was aber nicht zutreffend ist.

Im Übrigen sind gemäss BGE 138 III 59 (E. 2.1.1) "ewige" Untermietverhältnisse unzulässig. Entsprechend könnte sich der Mieter/Untervermieter mit Art. 8a Abs. 1 E-VMWG in falscher Sicherheit wiegen; denn auch mit einer generellen Zustimmung im Sinne von Abs. 1 könnte der Vermieter allenfalls eine Kündigung durchsetzen, wenn der Mieter die Absicht hätte, die Wohnung nur zu Ferienzwecken (für den kurzzeitigen Aufenthalt von Gästen) zu vermieten und nicht (mehr) selbst darin zu wohnen.

Nach Art. 8 Abs. 2 E-VMWG müsste der Mieter gewisse Angaben zur Untermiete machen. Hier geht es vor allem darum, dass die Person des Untermieters (auch vorgängig) nicht zu nennen wäre, was heute in der Praxis gemäss Art. 262 OR wohl verlangt wird. Allerdings vermag diese neue Verordnungsbestimmung die heutige Rechtslage nicht zu verändern. Denn sollte Art. 262 OR Abs. 2 lit. b OR im Zusammenhang mit der Bekanntgabe der Bedingungen tatsächlich auch die Bekanntgabe der Person des Untermieters verlangen, so könnte dies nicht durch eine Verordnungsbestimmung unterlaufen werden. Es würde trotz Art. 8a Abs. 2 E-VMWG nicht geklärt sein, ob die Nichtbekanntgabe der Person des Untermieters einen Verweigerungsgrund darstellen würde. Damit wird Rechtsunsicherheit geschaffen. Es bedürfte also, um sicher zu gehen, ohnehin einer (zwecks Beweises) schriftlichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, mit der deutlichen Abmachung, dass die Person des Untermieters nicht oder nicht im Voraus bekanntgegeben werden müsste.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass bereits im Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter selbst Regelungen zum Nutzungszweck des Mietobjekts enthalten sein können. So wäre es durchaus denkbar, dass als Zweck der Miete die klassische Wohnnutzung vereinbart und die Nutzung zu Ferienzwecken oder zu kommerziellen Zwecken explizit oder implizit ausgeschlossen wurde (vgl. auch Art. 262 Abs. 3 OR). Das bedeutet, dass in solchen Fällen Art. 8a E-VMWG nicht weiterhelfen würde.

Letztlich gilt es zusammenfassend festzuhalten, dass, ob mit oder ohne Art. 8a E-VMWG, ohnehin zwischen Vermieter und Mieter eine schriftliche Vereinbarung über die Möglichkeit zur Untervermietung und über die Bedingungen zur Untermiete getroffen werden müsste, um allfällige Unklarheiten aus dem Weg zu räumen und damit Streitigkeiten vorzubeugen. Dabei kann auch zugunsten des Mieters weiter von Art. 262 OR abgewichen werden, so dass einer Regelung wie Art. 8a E-VMWG überhaupt keine Bedeutung mehr zukommt. Besteht keine Vereinbarung, so wird Art. 8a E-VMWG für den Mieter wenig hilfreich sein, da damit die Bestimmung von Art. 262 OR und die gefestigte Rechtsprechung und Praxis dazu, mithin der Wille des Gesetzgebers, nicht durchbrochen werden können. Im Gegenteil, die neue Verordnungsbestimmung würde nur neuen Rechtsstreitigkeiten Vorschub leisten.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
3003 Berne

Hôtel du Gouvernement
2, rue de l'Hôpital
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11
f +41 32 420 72 01
chancellerie@jura.ch

Delémont, le 12 juin 2018

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux
Procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,
Mesdames, Messieurs,

Le Gouvernement de la République et Canton du Jura vous transmet sa réponse relative à la procédure de consultation citée en marge.

De manière générale, nous sommes favorables au projet de révision proposé. La modification des modalités de la sous-location tient compte de l'évolution et des progrès de la numérisation ainsi que de l'émergence des plateformes du type *Airbnb*, en simplifiant les rapports entre les bailleurs et les locataires.

Nous sommes d'avis qu'il faut réguler plutôt qu'interdire. Le consentement généralisé donné préalablement pour des sous-locations répétées de courte durée prévu par le nouvel article 8a de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux nous semble équilibré, car il préserve tant les intérêts du locataire que ceux du bailleur qui pourra refuser de donner son consentement à certaines conditions prévues par la loi, notamment lorsque la sous-location présente pour lui des inconvénients majeurs, ou limiter la durée de validité de son consentement général.

Ce type de locations pourrait toutefois avoir à terme des effets négatifs sur le marché du logement, en accentuant la pénurie de logements dans certaines régions et provoquant une hausse des loyers. La situation jurassienne n'est pour l'heure pas aussi préoccupante que dans d'autres cantons, dans le sens où nous ne connaissons pas de pénurie de logements et que la location d'appartements par le biais de plateformes en ligne ne semble pas encore très répandue.

Il est bien de clarifier la situation des locataires et des bailleurs et de faciliter la sous-location, mais il appartient aux pouvoirs publics de surveiller l'évolution de ces nouvelles pratiques afin d'éviter une dégradation du marché du logement.

Nous vous remercions de nous avoir associés à la présente procédure de consultation et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA



David Eray
Président



Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'État

Copie par courriel à recht@bwo.admin.ch

Justiz- und Sicherheitsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 59 17
Telefax 041 228 67 27
justiz@lu.ch
www.lu.ch

Zustellung per Mail

recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Luzern, 26. Juni 2018

Protokoll-Nr.: 668

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. März 2018 hat das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF die Kantonsregierungen im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns im Namen und Auftrag des Regierungsrates wie folgt:

1. Vorbemerkungen

Für uns hat sich einleitend die Frage gestellt, ob die vorgeschlagene Einfügung von Artikel 8a VMWG in der bundesrätlichen Verordnungskompetenz von Artikel 253a des Obligationenrechts (OR) liegt. Diese beschränkt sich hauptsächlich auf den Bereich der Missbrauchsgesetzgebung (Art. 269 bis 270e OR, Art. 253a und 253b OR, Art. 257b OR). Zur Missbrauchsgesetzgebung gehört Artikel 262 OR jedoch nicht, gilt er doch als relativ zwingende Norm für alle Formen der Miete. Insofern ist zu prüfen, ob die vorgesehene Änderung der VMWG in die Kompetenz des Bundesrates fällt.

Die Untervermietung via Airbnb dürfte in der Regel als gewerbsmässige Untervermietung qualifiziert werden. Immerhin wird damit ein zusätzliches Erwerbseinkommen generiert. Insofern erscheint die Einfügung von Artikel 8a VMWG systemwidrig, fällt doch die gewerbsmässige Untervermietung nicht in den Bereich der Missbrauchsgesetzgebung. Die Erläuterungen äussern sich nicht dazu.

2. Allgemeines

Wir begrüssen es, dass das geltende Mietrecht den neuen Entwicklungen angepasst werden und neu eine generelle Zustimmung des Vermieters zu mehreren kurzzeitigen Untermieten möglich sein soll. Dies führt zu einer deutlichen administrativen Vereinfachung für sämtliche

Beteiligten. Die vorgeschlagene Verordnungsänderung trägt den neuen Onlinebuchungsplattformen Rechnung. Der Wunsch, eine Wohnung ganz oder teilweise auch kurzfristig untervermieten zu können, entspricht einem Bedürfnis einer wachsenden Anzahl von Mieterinnen und Mietern. Die vorgeschlagene Änderung der VMWG regelt – mit Ausnahme der generellen Zustimmungserklärung des Hauptvermieters – jedoch nichts, was nicht schon gestützt auf Artikel 262 OR im Einzelfall geklärt werden muss.

3. Bemerkungen zu Artikel 8a Entwurf VMWG

zu Absatz 1

Der Wortlaut von Absatz 1 lässt Interpretationsspielraum offen. Das Kriterium der wiederholten kurzzeitigen Untermiete ist wenig fassbar und müsste durch die Rechtsprechung konkretisiert werden.

zu Absatz 2

Die Bestimmung des angemessenen Mietzinses für die Untervermietung dürfte oftmals zum Streitpunkt werden. Da die kurzfristigen Untervermietungen meist nur kurzzeitig sind, werden Mieterinnen und Mieter in der Regel einen höheren Zuschlag auf den zu bezahlenden Mietzins für die Räume verlangen als dies bei einer längerfristigen Untervermietung der Fall wäre. Wie hoch der berechtigte Mietzins für das untervermietete Objekt respektive der Zuschlag sein darf, wird sich die Rechtsprechung zeigen müssen. Angesichts der aktuellen Diskussionen über die Verteuerung des Wohnraums für Einheimische in Tourismusgebieten und die Konkurrenzierung der Hotellerie wäre eine Präzisierung wünschenswert.

zu Absatz 3

In der Praxis dürfte die Umsetzung von Artikel 8a Absatz 3 VMWG schwierig sein, wonach die Vermieterschaft eine Zustimmung zu einer kurzfristigen Untermiete nur dann verweigern darf, wenn ihr daraus wesentliche Nachteile entstehen. Diese Nachteile müssen objektiver Natur sein. Bereits heute sind die Auswirkungen von Airbnb in der Praxis feststellbar. Es geht hauptsächlich darum, dass sich die Untermieter weder um die Haus- noch um die Schliessordnung kümmern. Es gibt Nachtruhestörungen. Die Untermieter halten sich ja meist ferienhalber hier auf. Die anderen Hausbewohner stören sich daran, dass beliebig viele fremde Personen Zugang zur Liegenschaft haben. Befürchtet wird auch, dass Allgemeineinrichtungen (z.B. Waschküchen) übermässig beansprucht werden. Aus all diesen Gründen wäre es wünschenswert, dass aus der vorgeschlagenen Bestimmung klare Verpflichtungen des Untervermieters hervorgehen, für deren Einhaltung er zu sorgen hätte. Allenfalls wäre auch zu prüfen, ob nicht der Vermieterschaft die freie Wahl belassen werden soll, dem Mieter kurzfristige Vermietungen von wenigen Tagen generell zu verbieten, da solche Untervermietungen vielfach negative Immissionen für die anderen Hausbewohner zur Folge haben. Gestützt auf die vorgeschlagene Änderung der VMWG dürfte es der Vermieterschaft schwerfallen, vor einer einer kurzfristigen Untervermietung genügend objektive Gründe vorbringen zu können, welche eine Zustimmungsverweigerung rechtfertigen würde.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Paul Winiker
Regierungsrat

Für Rückfragen: Gabi von Moos Jenny, Rechtsdienst JSD (041 228 57 86; gabi.vonmoos@lu.ch)



LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE NEUCHÂTEL

Département fédéral de l'économie, de la
formation et de la recherche
Palais fédéral est
3003 Berne

Consultation - Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

Monsieur le conseiller fédéral,

Nous avons pris connaissance avec intérêt du projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

Nous vous informons que la modification envisagée n'appelle pas de remarques particulières de notre part, dans la mesure où les intérêts du locataire et ceux du bailleur ne sont pas lésés.

Avec la modification proposée, le locataire verra les possibilités de sous-location facilitées, tandis que le bailleur aura toujours la possibilité de refuser de donner son consentement général, notamment si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour lui.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de croire, Monsieur le conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 4 juillet 2018

Au nom du Conseil d'État :

Le président,
L. KURTH

La chancelière,
S. DESPLAND



NE



KANTON
NIDWALDEN

LANDAMMANN UND
REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

Eidg. Departement für Wirtschaft, Bildung und
Forschung WBF
Herr Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02
staatskanzlei@nw.ch
Stans, 26. Juni 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sie haben uns mit Schreiben vom 21. März 2018 eingeladen, zu oben genannter Vorlage Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Mitwirkung.

Die heute geltenden Bestimmungen zur Untermiete sind zu einer Zeit erstellt worden, in welcher es noch kein Internet gab. Die vorgeschlagene Anpassung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) an die neuen Gegebenheiten ergibt nach unserem Dafürhalte Sinn und wird von uns begrüsst. Konkrete Hinweise zu den einzelnen Bestimmungen haben wir keine.

Freundliche Grüsse
NAMENS DES REGIERUNGSRATES

Yvonne von Deschwanden
Landammann



lic. iur. Hugo Murer
Landschreiber

Geht an:

- recht@bwo.admin.ch



CH-6061 Sarnen, Postfach 1562, Staatskanzlei

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft
Bildung und Forschung (WBF)
3003 Bern

E-Mail: recht@seco.admin.ch

Sarnen, 20. Juni 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme bezüglich Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11).

Wir sind mit den vorgeschlagenen Änderungen und den diesbezüglichen Ausführungen im erläuternden Bericht einverstanden und haben keine Bemerkungen anzubringen.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats

Maya Büchi-Kaiser
Landammann

Nicole Frunz Wallimann
Landschreiberin



Regierungsrat Fredy Fässler

Sicherheits- und Justizdepartement, Oberer Graben 32, 9001 St.Gallen

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung
WBF
3003 Bern

Sicherheits- und Justizdepartement
Oberer Graben 32
9001 St.Gallen
T 058 229 36 00
F 058 229 39 61

St.Gallen, 11. Juni 2018

Ref.Nr. RR.2018.8

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (SR 221.213.11; abgekürzt VMWG) Stellung zu nehmen.

Wir sind mit den unterbreiteten Änderungen einverstanden und haben dazu keine Bemerkungen.

Freundliche Grüsse



Fredy Fässler
Regierungsrat

Zusätzlich per Mail (in PDF- und Word-Format) an:
recht@bwo.admin.ch

Telefon 052 632 73 80
erst.landolt@ktsh.ch

Volkswirtschaftsdepartement

WBF Generalsekretariat
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Per E-Mail an:
recht@bwo.admin.ch

Schaffhausen, 11. Juni 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG); Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, in oben erwähnter Angelegenheit Stellung nehmen zu können. Grundsätzlich wird es begrüsst, dass sich der Bundesrat und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit der neuen Fallgruppe der kurzzeitigen wiederholten Untermiete befassen. Die vorgeschlagene Regelung lehnen wir in dieser Form jedoch ab.

Verankerung eines neuen Geschäftsmodells

Vorliegend geht es nicht in erster Linie um die fortschreitende Digitalisierung, sondern um die Verankerung eines neuen Geschäftsmodells. Dies sollte unseres Erachtens nicht auf Verordnungs-, sondern auf Gesetzesstufe erfolgen. Im Gegensatz zu traditionellen Mietverhältnissen von Wohn- und Geschäftsräumen, welche die Grundbedürfnisse der Menschen (Wohnen oder ein Geschäft betreiben) abdecken, haben die neu auftretenden Mietverhältnisse wie bei Airbnb den Zweck von Ferienaufenthalten oder vorübergehenden Unterkünften. Dieses völlig neue Geschäftsmodell in der VMWG zu verankern ist deshalb mehr als fraglich. Die meisten der in dieser Verordnung geregelten Schutzbestimmungen werden gemäss Art. 253a Abs. 2 OR gar nie zur Anwendung kommen, da es sich bei solchen Mietverhältnissen aufgrund der Kurzfristigkeit und des jeweiligen Zweckes gerade nicht um Miet- und Pachtverhältnisse im Sinne der Verordnung handeln wird. Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, warum eine neue Fallgruppe, welche unter Art. 262 OR zu subsumieren ist, nicht in eben diese Bestimmung integriert wird, sondern auf Verordnungsstufe geregelt wird.

Änderung auf Gesetzesstufe

Der Entwurf der neuen Verordnungsbestimmung macht einen unausgereiften Eindruck. Unseres Erachtens sollte stattdessen eine wohldurchdachte Änderung auf Gesetzesstufe ins Auge gefasst werden. Dabei wären die völlig anders gelagerten Bedürfnisse und Interessen von in der Regel ungeprüft kurzfristig Untermietenden gegenüber den auf langfristige Mietverhältnisse ausgerichteten und vor Abschluss des Vertrages gut geprüften Mietern gegeneinander abzuwägen und entsprechend zu regeln. Dies gilt ebenso für die vertiefte Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und Interessen der Haupt-Vermieter in dieser speziellen Situation. Es ist aufgrund der Erfahrung in der Praxis voraussehbar, dass diesbezüglich nicht unerhebliche Konflikte auf verschiedenen Ebenen entstehen werden. Eine zu kurz gedachte Neuregelung am falschen Ort hilft dabei aber auch nicht weiter, weshalb wir die vorgeschlagene Bestimmung ablehnen.

Schwachstellen der vorgeschlagenen Bestimmung

Falls jedoch die VMWG trotzdem durch den neuen Artikel 8a ergänzt würde, wäre auf folgende Schwachstellen der vorgeschlagenen Bestimmung hinzuweisen: Die in den Erläuterungen erwähnte Möglichkeit des Vermieters, seine generelle Bewilligung zeitlich begrenzt zu erteilen, wird in Art. 8a Abs. 1 VE-VMWG aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht erwähnt. In Art. 8a Abs. 2 VE-VMWG ebenfalls nicht aufgeführt werden die in den Erläuterungen erwähnten Angaben des Mieters zur Offenlegung allfälliger Dienstleistungen oder zur Gästefluktuations, welche unseres Erachtens ebenfalls in diese Bestimmung gehören. Gemäss Art. 8a Abs. 3 VE-VMWG soll der Vermieter seine generelle Bewilligung zur kurzfristigen Untermiete nur dann verweigern dürfen, wenn er nachweisen kann, dass ihm daraus wesentliche Nachteile entstehen. Gemäss den Erläuterungen müsste der Vermieter diesbezüglich den objektiven Nachweis erbringen und die Nachteile sachlich begründen. Dies bedeutet in der Praxis, dass in erster Linie der Mieter über die kurzfristige Untervermietung entscheidet und sich der Vermieter diesbezüglich von Anfang an in der Defensive befindet. Eine Begründung dafür liefert das BWO nicht. Dies ist umso befremdlicher als dem Vermieter bei dieser Art der Untervermietung – im Unterschied zur klassischen Untermiete – gerade aufgrund des kurzfristigen Charakters dieser neuen Art von Untervermietung keine Prüfung des Gesuchs des Mieters zugestanden wird. Des Weiteren werden im Verordnungsentwurf keine präzisierenden oder klärenden Beispiele für wesentliche Nachteile aufgeführt. Indem man dies unterlässt, nimmt man – bis zur Festigung einer entsprechenden Gerichtspraxis – Rechtsunsicherheit betreffend der Konkretisierung dieses Begriffs in Kauf.

Freundliche Grüsse

Volkswirtschaftsdepartement

Der Vorsteher:



Ernst Landolt
Regierungsrat



Regierungsrat

Rathaus / Barfüssergasse 24
4509 Solothurn
www.so.ch

BWO OFL UFA
13. JUNI 2018

AI

Bundesamt für Wohnungswesen
BWO, Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

64

12. Juni 2018

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 21. März 2018 eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Stellung zu nehmen. Wir lassen uns hierzu folgendermassen vernehmen:

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn unterstützt die vorgesehene Mietrechtsrevision. Es erscheint sinnvoll, die Verordnung im vorgeschlagenen Sinne anzupassen, da sich die aktuellen Regelungen zur Untermiete gemäss Artikel 262 Obligationenrecht (OR) im Umgang mit dem kurzfristigen Vermieten von Räumen an Gäste (z.B. via Online-Beherbergungsplattformen) als nicht praktikabel erweisen. Die vorgesehene Ergänzung in der Verordnung über die Miete und Pacht schafft nun klare Verhältnisse für Mieter und Vermieter.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Dr. iur. Claudia Hänzi, Chefin Amt für soziale Sicherheit, claudia.haenzi@ddi.so.ch, gerne zur Verfügung.

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Roland Heim
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Eidgenössisches
Departement für Wirtschaft, Bildung und
Forschung
Herr Johann N. Schneider-Ammann
Bundesrat
3003 Bern

Frauenfeld, 12. Juni 2018

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäfts-
räumen**

Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat

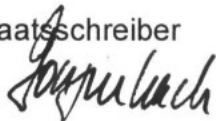
Wir danken Ihnen für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass wir mit der vorgeschlagenen Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüssen

Die Präsidentin des Regierungsrates



Der Staatschreiber





2446

cl

0

30 maggio 2018

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Invio per posta elettronica:
info@bwo.admin.ch

Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Gentili Signore,
Egregi Signori,

vi ringraziamo per l'invito a prendere posizione in merito alla proposta di modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). A tale proposito teniamo a precisare quanto segue:

1. Possibilità per il locatore di rifiutare la sublocazione di breve durata

A nostro avviso, equiparare a livello giuridico la sublocazione finora contemplata dal Codice civile (sublocazione di media/lunga durata) con la sublocazione di breve durata "stile AirBnB" sarebbe controproducente in quanto non permette di proteggere i proprietari e inquilini (residenziali) di uno stabile da un utilizzo non voluto dello stesso.

Pur comprendendo (e sostenendo) le necessità che le nuove realtà tecnologiche portano inevitabilmente, resta, a nostro avviso, doveroso sottolineare che una locazione/sublocazione di breve durata, "stile AirBnB", copre finalità completamente differenti da una locazione/sublocazione "classica" di durata medio/lunga. I contratti di locazione "stile AirBnB" presentano infatti caratteristiche affini alle locazioni delle camere di albergo e degli appartamenti di vacanza, mentre la sublocazione "ordinaria", come finora contemplata dal Codice civile, copre esigenze diverse, segnatamente quelle menzionate anche nel vostro rapporto esplicativo a pag. 1-2, di "coprire un buco" in cui l'inquilino deve assentarsi per un determinato periodo dal proprio appartamento ma è intenzionato a tornare a risiederci al suo ritorno. Il concetto che differenzia questi due tipi di locazione è essenzialmente proprio questo: la volontà di risiedere nell'abitazione. A nostro avviso non è corretto, da un punto di

vista giuridico, equiparare due esigenze di locazione sostanzialmente diverse come la sublocazione a media/lunga durata a persone che prendono l'oggetto per risiedervi e la sublocazione di un oggetto per brevi periodi di vacanza a diverse persone.

La legge dovrebbe infatti tenere conto dei differenti usi, difficilmente conciliabili, che si possono fare di uno stabile in base alle esigenze di tutti gli occupanti dello stesso (proprietari e/o conduttori che ricercano una stabile residenza, rispettivamente turisti e vacanzieri che ricercano svago e divertimento). Per questo motivo, siamo del parere che la legge dovrebbe permettere al proprietario-locatore di decidere, a priori, se l'oggetto può essere utilizzato per scopi affini ai servizi alberghieri, "stile AirBnB", permettendo pertanto allo stesso di rifiutare o meno al proprio conduttore una sublocazione contraria alla destinazione dello stabile. In caso di comunione di comproprietari (condomini) sarebbe inoltre utile poter inserire l'eventuale utilizzo dello stesso nel Regolamento della Proprietà per Piani. Ciò permetterebbe di proteggere proprietari e inquilini dello stabile da un utilizzo della cosa che esula da quanto voluto.

A questo proposito, riteniamo che le norme relative al pregiudizio essenziale presenti nel progetto di ordinanza non siano sufficienti a prevenire problematiche di questo tipo, perché intervengono solo a danno avvenuto, ossia, quando un utilizzo della cosa (che non ha potuto essere evitato) ha di fatto già causato un pregiudizio essenziale e richiedono, in ogni caso, al locatore un onere della prova troppo gravoso. Nel rapporto esplicativo a pagina 4 si parla infatti della necessità per il locatore di *"provare obiettivamente che la sublocazione ripetuta per brevi periodi incide negativamente sugli altri inquilini"*.

2. Reddito immobiliare dell'inquilino

I redditi derivanti dalla sublocazione degli alloggi sono imponibili attualmente come:

- i) **redditi da sostanza immobiliare** ai sensi degli art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD, rispettivamente art. 7 cpv. 1 LAID:
 - Essi devono essere esposti dal conduttore (anche se non è il proprietario dell'immobile) in dichiarazione fiscale. Tuttavia, se il conduttore (persona fisica) non è assoggettato per appartenenza personale in Ticino o in Svizzera (ad esempio poiché residente per la maggior parte del tempo all'estero), i redditi derivanti dalla sublocazione possono essere assoggettati nel Cantone (rispettivamente in Svizzera) unicamente se vi è un assoggettamento del conduttore per appartenenza economica, ossia se l'attività di sublocazione del conduttore adempie ai requisiti descritti al punto successivo ii).
- ii) **redditi da attività lucrativa indipendente** ai sensi degli art. 18 cpv. 1 LIFD e art. 7 cpv. 1 LAID:
 - I precitati articoli prevedono che sono imponibili tutti i proventi derivanti da un'attività lucrativa indipendente. Per il Tribunale federale (ad es. in DTF 143 V 177), è data attività lucrativa indipendente quando un'attività, è svolta a fine di lucro (fattore soggettivo) ed è idonea per produrre utili (fattore oggettivo). Se l'attività del conduttore che decide di sublocare la propria dimora per brevi periodi supera dunque determinati limiti, la stessa può essere fiscalmente qualificata come attività lucrativa indipendente (con sede o stabilimento d'impresa dell'attività stessa in Ticino, risp. in Svizzera). In tale caso, i redditi vanno esposti (ed imposti) conseguentemente.

- iii) Nell'eventuale ipotesi che un conduttore non fosse assoggettato per appartenenza personale in Ticino (risp. in Svizzera) e l'attività di sublocazione non raggiungesse i limiti per essere considerata un'attività lucrativa indipendente, i redditi del conduttore, derivanti dalla differenza tra il canone dovuto al locatore e il canone ricevuto dal subconduttore potrebbero risultare, secondo le attuali normative, **esenti da imposizione** in Ticino (risp. in Svizzera).

Il fatto che il conduttore sia assoggettato in Ticino (risp. in Svizzera) per appartenenza personale (cfr. punto i)) o economica (cfr. punto ii)), conferisce al fisco la facoltà di imporre questi redditi immobiliari. Nella pratica, tuttavia, egli non dispone di alcun mezzo mirato per poter venire a conoscenza di tali fattispecie, le quali risultano pertanto ad alto rischio di sottrazione d'imposta. Affinché la regolamentazione delle nuove tecnologie sia completa ed efficace anche dal profilo fiscale, riteniamo che nelle basi legali federali (di LIFD e LAID) dovrebbe essere inserito un obbligo per il locatore che conferisce il proprio assenso in via generale alla sublocazione e/o per le società che fungono da intermediarie nella locazione/sublocazione di breve durata (AirBnB), di notificare alle autorità fiscali del luogo di situazione dell'immobile il nominativo e l'indirizzo del conduttore che beneficia di questi proventi derivanti dalla sublocazione.

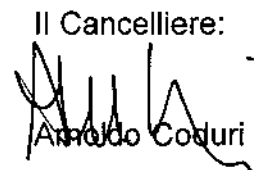
Inoltre, per evitare possibili abusi (così come evidenziati al punto iii), riteniamo opportuno precisare le basi legali federali (di LIFD e LAID) contemplando per il futuro un assoggettamento, per appartenenza economica, presso il luogo di situazione degli immobili, per tutti i tipi di redditi, derivanti dall'utilizzazione di beni immobili, così come permesso anche dal Modello di Convenzione dell'OCSE (art. 6 paragrafo 3), quindi anche per quelli derivanti da diritti di godimento che non sono tuttavia assimilabili a diritti reali o personali ("utilizzo stile AirBnB").

In caso contrario, l'imposizione di tali redditi derivanti dall'attività di sublocazione di alloggi rischia di diventare, nella prassi, lettera morta.

Ringraziandovi per la preziosa opportunità accordata di esprimerci in materia, vogliate gradire, gentili Signore ed egregi Signori, i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO


Il Presidente.
Claudio Zali

Il Cancelliere:

Arrigo Coduri

Copia:

- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch)
- Divisione delle contribuzioni (dfe-dc@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in internet



CONSEIL D'ETAT

Château cantonal
1014 Lausanne

Département des institutions
et de la sécurité

06 JUL. 2018

Logement

Office fédéral du logement
Secteur Droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Réf. : CS/15023947

Lausanne, le 27 juin 2018

Consultation fédérale – modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11), nouvel article 8a OBLF sur la sous-location répétée de courte durée

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet mentionné en exergue et vous adresse ci-après sa prise de position en précisant qu'il a procédé à une consultation élargie sur ce sujet.

De manière générale, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud salue l'introduction d'un « *consentement général à la sous-location répétée de courte durée* » que le bailleur pourrait donner au locataire, à la demande de ce dernier, sous certaines conditions. Il s'agit d'une adaptation du droit aux pratiques contemporaines qui va dans la bonne direction et permet d'éviter des congés abusifs.

Cependant, le projet présenté est insuffisant en ce sens que des mesures supplémentaires devraient être prises afin d'éviter la disparition de logements et empêcher ainsi une aggravation de la pénurie de logement qui sévit encore dans de nombreuses régions du canton. En effet, dans les agglomérations touchées par la pénurie, le recours aux plateformes d'hébergement doit être régulé de façon stricte.

Par ailleurs, les raisons ou les motifs d'opposition figurant à l'al. 3 du projet devraient être précisés ou complétés, pour éviter des abus et afin de tenir compte d'inconvénients particuliers liés à la sous-location répétée de courte durée.

A cet égard, le simple renvoi à l'art. 262 al. 2 du Code des obligations (CO) apparaît insuffisant. Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud estime qu'il est nécessaire de préciser en particulier la durée de l'autorisation générale, de même que la fréquence accordée des sous-locations de courte durée.

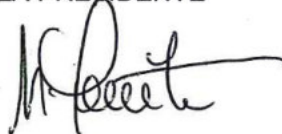
S'agissant de la durée de l'autorisation, il y aurait lieu d'inclure un plafond général quant au nombre de jours maximum autorisé par année, de telle manière à éviter les risques de soustraction au marché locatif usuel.

Enfin, nous estimons nécessaire d'introduire dans l'ordonnance le principe d'une obligation d'annonce généralisée à l'autorité cantonale, notamment pour faciliter la vérification de l'assujettissement au paiement d'une taxe de séjour pour ce type particulier de sous-location temporaire et répétée, cela par souci d'égalité de traitement avec les offres d'hébergement classiques qui sont elles déjà assujetties au paiement de cette taxe.

En vous remerciant encore de l'avoir consulté, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Nuria Gorrite

LE CHANCELIER



Vincent Grandjean

Copies

- Division logement (DL), Service des communes et du logement (SCL)
- Office des affaires extérieures (OAE)



Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche
M. Johann N. Schneider-Ammann
Conseiller fédéral
Palais fédéral est
3003 Berne

Références DEF/SICT
Date 20 JUIN 2018

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux: ouverture de la procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Dans le cadre de l'objet cité en marge, nous nous référons à votre envoi du 21 mars 2018 relatif à la modification de l'article 8a de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Nous vous remercions de l'opportunité qui nous est accordée de nous déterminer et vous communiquons ce qui suit.

Le canton du Valais est favorable à la modification envisagée qui vise à prendre en compte la situation particulière des sous-locations opérées par l'entremise des plateformes d'hébergement de type Airbnb, le système prévu actuellement par l'art. 262 du Code des obligations (CO) étant inadapté pour ce genre de sous-locations. Dans la mesure également où ce type de mise à disposition est susceptible d'augmenter les « lits chauds », nous ne pouvons que saluer la modification proposée.

Nous relevons toutefois ce qui suit, s'agissant des motifs permettant au bailleur de refuser son consentement. Ce dernier peut notamment être refusé si l'usage d'une plateforme de réservation ou les conséquences de cet usage présentent pour le bailleur des inconvénients majeurs. On peut imaginer que bon nombre d'inconvénients ne seront perceptibles qu'après que le locataire ait obtenu le consentement général du bailleur et qu'il ait effectivement mis en location le bien sur la plateforme d'hébergement. Il serait par conséquent utile de mentionner que le consentement général, en particulier s'il a été donné pour une période déterminée, peut être retiré avec effet immédiat si des inconvénients majeurs apparaissent par la suite, après que le consentement ait été donné.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité de nous prononcer et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

Au nom du Conseil d'Etat

La présidente

Le chancelier


Esther Waeber-Kalbermatten


Philipp Spörri



Copie à par courriel à recht@bwo.admin.ch

Volkswirtschaftsdirektion, Postfach, 6301 Zug

Nur per E-Mail

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
3003 Bern

T direkt 041 728 55 01
matthias.michel@zg.ch
Zug, 5. Juni 2018 DICR
VD VDS 6 / 250 - 52126

**Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
Stellungnahme des Kantons Zug**

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie die Kantonsregierungen eingeladen, zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Stellung zu nehmen. Der Regierungsrat des Kantons Zug hat die Volkswirtschaftsdirektion mit der direkten Erledigung beauftragt. Unsere Stellungnahme umfasst die Mitberichte der Amts für Wohnungswesen und des Amts für Wirtschaft und Arbeit.

Antrag:

In Art. 8a, vorzugsweise im Abs. 1, ist eine ergänzende Norm einzufügen, welche es der Vermieterin und dem Vermieter erlaubt, mit der Zustimmung auch Auflagen, wie beispielsweise eine Befristung der pauschalen Zustimmung, zu formulieren.

Begründung:

Im erläuternden Bericht zu Art. 8a Absatz 2 wird die Möglichkeit einer zeitlichen Befristung der pauschalen Zustimmung erwähnt. Diese Möglichkeit findet aber keinen Niederschlag in einer Norm innerhalb der Verordnung. Einzufügen wäre eine solche Norm vorzugsweise im Abs. 1.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Seite 2/2

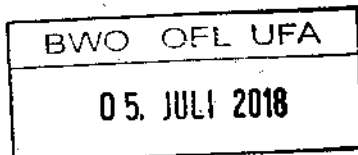
Freundliche Grüsse
Volkswirtschaftsdirektion



Matthias Michel
Regierungsrat

Kopie per E-Mail an:

- Amt für Wohnungswesen
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Raumplanung
- Staatskanzlei zur Aufschaltung der Vernehmlassungsantwort im Internet
- recht@bwo.admin.ch (Word- und PDF-Version)



Kanton Zürich
Regierungsrat

GENERALSEKRETARIAT	
- 4. JULI 2018	
GS	
SECO	
BLW	
KTI	
EHB	
SBFI	
BWL	
BWO	X
WEKO	
PU	
ZIVI	
KF	
Reg. Nr.	

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
3003 Bern

27. Juni 2018 (RRB Nr. 637/2018)

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Vernehmlassung)

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie uns den Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221.213.11) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

1. Allgemeine Bemerkungen

Grundsätzlich begrüssen wir die Absicht des Bundesrates, die wiederholte kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Mieterinnen und Mieter rechtlich im Rahmen der Untermiete zu klären, doch haben wir Bedenken bezüglich der Umsetzung auf Verordnungsstufe.

Der Abschluss eines Mietvertrages hat mit der Absicht zu erfolgen, das Mietobjekt selber zu nutzen. Mittels Untermiete wird der Mieterin oder dem Mieter ermöglicht, bei längerer Abwesenheit die Wohnung weiterzuvermieten und anschliessend selber wieder nutzen zu können. Die Untervermietung eines Mietobjekts stellt somit die Ausnahme dar.

Bereits unter geltendem Recht ist es den Mietvertragsparteien im Rahmen der Vertragsfreiheit erlaubt, kurzfristig wiederholte Untervermietungen vertraglich vorzusehen oder im Rahmen von Art. 262 des Obligationenrechts (OR, SR 220) generell zu bewilligen oder gar die kurzzeitige Untervermietung als Gebrauchszweck zu vereinbaren (z. B. bei der Miete von Büro- oder Tagungsräumen). Die generelle Zustimmung für die wiederholte kurzzeitige Untervermietung ist daher bereits heute möglich.

Gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG soll den Mieterinnen und Mietern jedoch ein grundsätzlicher Anspruch auf generelle und auf Dauer ausgerichtete Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete eingeräumt werden. Vermieterinnen und Vermieter können ihre Zustimmung nur aus Gründen verweigern, die in Art. 262 Abs. 2 OR genannt sind, namentlich wenn ihnen aus der Nutzung einer Buchungsplattform oder wenn wegen der Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen.

2. Änderung auf Gesetzesstufe statt auf Verordnungsstufe

Im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen grundsätzlichen Anspruch der Mieterinnen und Mieter auf Erteilung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete und der damit verbundenen grundsätzlichen Pflicht der Vermieterinnen und Vermieter zur Duldung der zeitweisen kommerziellen Nutzung der Wohnung kann vorliegend nicht von Ausführungsbestimmungen zum Mietrecht oder von der Füllung einer Gesetzeslücke gesprochen werden.

Unseres Erachtens wird der Bundesrat vorliegend nicht ermächtigt, die vorgeschlagene Norm auf dem Verordnungsweg zu erlassen. Art. 253a Abs. 2 OR enthält keine Delegationsbefugnis an den Bundesrat, vertragsrechtliche Bestimmungen des OR wie den Art. 262 OR auf dem Verordnungsweg für Wohn- und Geschäftsräume zu «präzisieren». Eine erzwingbare und im Voraus zu erteilende Zustimmung zu einer Vielzahl von Untermietverträgen geht klar über den Regelungsgehalt von Art. 262 OR hinaus und kann nicht mehr als blosse Ausführungsbestimmung im Sinne von Art. 253a Abs. 2 OR betrachtet werden. Die Delegationsbefugnis von Art. 253a Abs. 3 OR, gestützt auf welche die VMWG erlassen wurde, beschränkt sich auf Ausführungsvorschriften zur sogenannten Missbrauchsgesetzgebung. Der Vorschlag des Bundesrates beruht folglich auf einer Kompetenzüberschreitung.

Da das vorliegende Thema in der Öffentlichkeit sehr umstritten ist, sollte die Einführung einer solchen Norm im formellen Gesetzesrecht erfolgen. Die Möglichkeit des fakultativen Referendums würde dadurch bestehen bleiben. Zunächst müsste Art. 262 OR auf dem ordentlichen Weg einer Gesetzesrevision angepasst werden. Andernfalls besteht die Möglichkeit, dass die Gerichte der geplanten Verordnungsbestimmung die Anwendung wegen des Widerspruchs zum Untermietrecht des OR versagen.

3. Zu Art. 8a VMWG

3.1 Kurzzeitige Untermieten gemäss Art. 8a Abs. 1 VMWG

Art. 262 OR gilt bereits heute für alle Arten der Untermiete, insbesondere auch für Untermieten von bloss kurzer Dauer. Demzufolge besteht grundsätzlich keine sachliche Notwendigkeit für eine besondere Regelung «kurzzeitiger» Untervermietungen im Bereich der Wohn- und Geschäftsraummieta im Sinne von Art. 8a Abs. 1 VMWG. Vielmehr schafft der unbestimmte Begriff der «Kurzzeitigkeit» eine Unklarheit in Bezug auf die Dauer der Untermieten, ohne eine Präzisierung vorzunehmen. Mit Verweisung auf Art. 253a Abs. 2 OR könnte bei einer «kurzzeitigen» Vermietung einer Wohnung von einer nicht länger als drei Monate dauernden Untermiete ausgegangen werden.

3.2 Wesentliche Nachteile gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG

Der Bundesrat lässt offen, was unter «wesentlichen Nachteilen» gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG zu verstehen ist. Aus unserer Sicht besteht erheblicher Klärungsbedarf insbesondere mit Bezug auf Themen wie Sicherheit, Datenschutz, Übernutzung, Abnutzung und subventionierter Wohnungsbau. Dabei stellt sich auch die Frage, was geschieht, wenn eine im Stockwerkeigentum erstellte Wohnung betroffen ist und das Nutzungsreglement eine solche Untermiete beschränkt oder verbietet.

3.3 Generelle Zustimmung gemäss Art. 8a Abs. 3 VMWG

Der Mietvertrag verschafft der Mieterin oder dem Mieter ein obligatorisches Recht, eine Sache zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Es wird der Mieterin oder dem Mieter jedoch verwehrt, über die Sache wie eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer zu

verfügen. Die aus Art. 8a Abs. 3 VMWG fließende Verpflichtung, unter gewissen Voraussetzungen eine generelle Zustimmung zur Untervermietung zu erteilen, stellt einen übermässigen Eingriff in die Rechtssphäre der vermietenden Partei und damit in die Eigentumsgarantie dar. Dieser wiegt umso schwerer, wenn berücksichtigt wird, dass sich der überwiegende Anteil an Mietwohnungen im Eigentum von Privatpersonen und Wohnbaugenossenschaften befindet (Erhebung des Bundesamtes für Statistik, Erhebung 2017). Diese Vermieterinnen und Vermieter haben verstärkt ein besonderes und überwiegendes Interesse, die jeweiligen Nutzenden ihrer Wohnung genau zu kennen und identifizieren zu können. Eine Pflicht zur generellen Zustimmung zur Untermiete im Hinblick auf die Vermarktung über Beherbergungsplattformen würde dieses Bedürfnis unterlaufen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Fälle, in welchen die gesamte Wohnung intensiv und regelmässig vermarktet würde. Durch das regelmässige Anbieten von Mietwohnungen über Beherbergungsplattformen durch Mieterinnen und Mieter ergibt sich eine grössere Abnutzung der Liegenschaft sowie eine übermässige Belastung der andern Mieterinnen und Mieter sowie der Nachbarschaft. Zudem wird die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner einer solchen Liegenschaft durch die Publikation von Fotos im Internet und die Weitergabe von Zutrittsmedien oder Schlüsseln an einen unbekanntem Personenkreis stark beeinträchtigt. Weiter führt die wiederholte Untervermietung unter anderem durch die Zweckänderung zu einer erhöhten Anforderung an das Mietobjekt z. B. im Bereich des Brandschutzes, konkurrenziert die bestehenden Beherbergungsbetriebe, verdrängt die Wohnnutzung in den städtischen Zentren, erhöht das Preisniveau durch den Entzug von Wohnraum und stört den Mieterfrieden in den betreffenden Liegenschaften.

4. Fazit

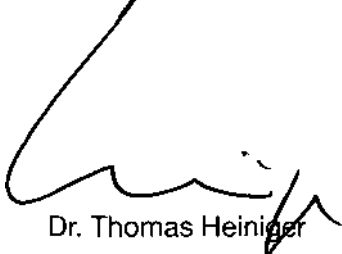
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass angesichts vieler wichtiger offener Fragen eine solche Regelung im ordentlichen Gesetzgebungsprozess zu beschliessen ist. Die geplante Änderung auf Verordnungsstufe wird daher abgelehnt.

Wir schlagen jedoch vor, dass der Bundesrat im Rahmen seiner Kompetenzen in der VMWG eine Unterscheidung zwischen der klassischen (nicht kommerziellen) Untermiete und der Untermiete zu kommerziellen Zwecken trifft und bei letzterer Vermieterinnen und Vermietern das Recht zur Ablehnung der generellen Zustimmung ohne Begründung einräumt.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Bundesrat,
die Versicherung unserer ausgezeichneten Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:


Dr. Thomas Heiniger

Die Staatsschreiberin:


Dr. Kathrin Arioli



Per E-Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 3. Juli 2018

Vernehmlassung: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur *Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen* Stellung zu nehmen. Für diese Gelegenheit zur Meinungsäusserung danken wir Ihnen bestens.

Allgemeine Bemerkungen

Die CVP ist skeptisch, was die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung angeht. Grundsätzlich sind wir der Ansicht, dass die Schweiz die Chancen, welche die Digitalisierung bietet, nutzen muss. Die Möglichkeit einer generellen Zustimmung des Vermieters zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten scheint im Grundsatz denn auch sinnvoll und kann durchaus im Sinne des Vermieters sein. Der Vermieter kann die generelle Zustimmung gemäss Entwurf aber nur verweigern, wenn ihm aus der Nutzung der Buchungsplattform oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen. Dies erachten wir als heikel, denn diese wesentlichen Nachteile können durchaus auch individuell beurteilt werden. So muss unserer Ansicht nach für den Vermieter die Möglichkeit bestehen, die Zustimmung unter gewissen Umständen zu verweigern, bzw. gewisse Auflagen machen zu können. Weiter sollte der Vermieter die Möglichkeit haben, die kurzzeitigen Untermieten nachträglich zu prüfen, vor allem auf ihre Häufigkeit und den erzielten Erlös. Es darf nicht sein, dass der Mieter von solchen Untermietverhältnissen finanziell profitiert, bzw. damit ein Geschäft betreibt.

Im erläuternden Bericht wird zudem die Möglichkeit einer zeitlichen Befristung der generellen Zustimmung erwähnt. Diese ist im Entwurf aber nicht explizit aufgeführt. Dies müsste in jedem Fall noch ergänzt werden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüssen

CHRISTLICHDEMOKRATISCHE VOLKSPARTEI DER SCHWEIZ

Sig. Gerhard Pfister
Präsident der CVP Schweiz

Sig. Béatrice Wertli
Generalsekretärin CVP Schweiz

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundeshaus Ost
3003 Bern

Bern, 03. Juli 2018 / MR
VL Revision VMWG

Elektronischer Versand: recht@bwo.admin.ch

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung der oben genannten Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

FDP.Die Liberalen lehnt die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ab. Zwar begrüsst die Partei den Willen des Bundesrates, den Folgen der fortschreitenden Digitalisierung Rechnung zu tragen. Neue Entwicklungen und funktionierende Angebote der Sharing Economy, wie beispielsweise Airbnb, sollen nicht aufgrund von überholten Regulierungen verhindert werden. Jedoch verbessert der neue Verordnungsartikel weder die Rechtssicherheit im Bereich der Untermiete, noch stellt er eine genügende Konkretisierung von Art. 262 OR dar.

Im Folgenden legen wir unsere wichtigsten Kritikpunkte dar:

Die vorgeschlagene Regelung stellt eine Zweckentfremdung bezüglich Art. 262 OR dar. Das geltende Recht erlaubt dem Vermieter, sein Wohnobjekt bei vorübergehender Abwesenheit an Dritte unterzuvermieten. Dies mit dem primären Ziel, die anfallenden Kosten zu reduzieren, ohne den Mietvertrag kündigen zu müssen. Die mehrfache, kurzzeitige Untervermietung über eine Buchungsplattform, wie sie der Bundesrat nun im VMWG vorschlägt, stellt jedoch eine kommerzielle Nutzung dar. Das Angebot richtet sich an eine Vielzahl von Personen, die Kurzaufenthalte buchen. Eine solche kommerzielle Nutzung im VMWG als Anwendung von Art. 262 OR niederzuschreiben, widerspricht dem Mietzweck eines Untermietverhältnisses, wie es der Gesetzgeber vorgesehen hat.

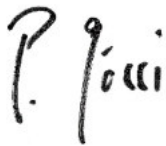
Des Weiteren muss die im erläuternden Bericht postulierte Verbesserung der Rechtssicherheit kritisiert werden. Erstens werden die zulässigen Verweigerungsgründe des Vermieters auch im neuen Verordnungsartikel nicht genauer definiert. Es bleibt somit unklar, was unter «wesentlichen Nachteilen» zu verstehen ist und was sich der Vermieter alles gefallen lassen muss. Zweitens müssten Vermieter in einem Verfahren beweisen können, dass ihnen aus der Untervermietung wesentliche Nachteile entstehen. Ein Blick in die Gerichtspraxis zeigt, dass Art. 262 OR tendenziell mieterfreundlich ausgelegt wird. Drittens sind die Anforderungen an Gesuche der Mieter für eine Gebrauchsüberlassung der Mietobjekte an Dritte heute eher tief. Eine Pa.Iv., welche von Mietern ein schriftliches Untermietbegehren verlangt, wurde im April 2017 vom Nationalrat und den Rechtskommissionen beider Räte gutgeheissen. Insgesamt wird durch die Änderung im VMWG die Rechtssicherheit eher zusätzlich abgebaut. Eine solche Verschlechterung lehnt FDP.Die Liberalen ab.

In Bezug auf die Vertragsfreiheit kann festgehalten werden, dass es bereits heute möglich ist, kommerzielle Untervermietungen über Beherbergungsplattformen anzubieten. Den betroffenen Parteien steht es frei, die Konditionen für eine Untervermietung und im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen auszuhandeln. Zusätzlich stellt sich die Frage, ob eine solche Regelung im VMWG überhaupt nötig ist, da die Kompetenzen im Bau- und Nutzungsrecht heute weitgehend bei den Kantonen und Gemeinden liegen. Spezifische Regelungen bezüglich der Untermiete über Onlineportale wie Airbnb können auf föderaler Stufe geregelt werden. Eine alternative Möglichkeit bestünde darin, eine spezielle Regelung für die neue Situation anzustreben, anstatt Art. 262 OR auszuweiten.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Argumente.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen
Die Präsidentin

Handwritten signature of Petra Gössi in black ink.

Petra Gössi
Nationalrätin

Der Generalsekretär

Handwritten signature of Samuel Lanz in black ink.

Samuel Lanz



T +41 31 326 66 04
E urs.scheuss@gruene.ch

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

4. Juli 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, uns zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen äussern zu können.

Zusammenfassung

Die Grünen unterstützen die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) grundsätzlich, verlangen aber gleichzeitig griffige Massnahmen, damit der Verlust von Wohnobjekten wegen kurzer und wiederholter Unterbringungen, die über Onlineplattformen gebucht werden, verhindert wird.

Stellungnahme

Mit der vorgelegten Änderung der VMWG soll die wiederholte kurzzeitige Untermiete mittels einer generellen Zustimmung der Vermieter vereinfacht werden. Im Zeitalter der Digitalisierung ist die heutige Regelung, die für jede Untermiete eine neue Genehmigung vorsieht, überholt. Zudem schützt die neue Regelung vor eine Kündigung, die heute noch denjenigen Mieterinnen und Mietern droht, die ihre Wohnung zum Beispiel über Airbnb untervermieten. Die Grünen unterstützen die Vorlage daher aus mietrechtlichen Überlegungen.

Es braucht aus Sicht der Grünen aber zwingend Massnahmen ausserhalb des Mietrechts, die den Verlust erschwinglichen Wohnraums verhindern. Insbesondere in den Städten dienen Wohnungen mit günstigeren Mietzinsen nicht mehr dem Wohnen, sondern für wiederholte Kurzaufenthalte zu hohen Preisen. Daher ist es notwendig, raumplanerische Massnahmen einzuleiten, eine Meldepflicht bei der zuständigen Behörde und eine Begrenzung der Beherbergungszeit (Beispiel Genf: 60 Tage) vorzusehen, damit das weitere Verschwinden erschwinglicher Wohnobjekte verhindert werden kann. Eine Begrenzung der Dauer der wiederholten Untervermietung würde das Problem der faktischen Umverteilung für andere Zwecke als die Nutzung als Wohnung deutlich verringern.

Wir danke Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitte Sie die, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Regula Rytz
Präsidentin



Urs Scheuss
stv. Generalsekretär

Grüne / Les Verts / I Verdi
Waisenhausplatz 21 | 3011 Bern

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
Bundesamt für Wohnungswesen
2540 Grenchen

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

13. Juni 2018

Ihr Kontakt: Ahmet Kut, Geschäftsführer der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: schweiz@grunliberale.ch

Stellungnahme der Grünliberalen zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Vorlage und den Erläuternden Bericht zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Resümee: Die Grünliberalen lehnen die Vorlage ab, da die bestehenden gesetzlichen Grundlagen genügen. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter die Wohnung über eine Beherbergungsplattform wie Airbnb untervermieten möchte, so ist das bereits nach geltendem Recht möglich. In bestimmten, relativ eng auszulegenden Fällen hat der Mieter ein gesetzliches Recht auf Untervermietung, beispielsweise bei berufs- oder ausbildungsbedingten Abwesenheiten. In den übrigen Fällen kann im Rahmen der Vertragsfreiheit eine weitergehende Untervermietung mit dem Vermieter vereinbart werden. Damit wird den berechtigten Interessen beider Vertragsparteien angemessen Rechnung getragen. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht nicht.

Die Grünliberalen setzen sich dafür ein, dass die Schweiz die Chancen, die der digitale Wandel bietet, vollumgänglich nutzt und nicht mit unnötigen Vorschriften behindert. Das gilt auch für den Bereich der sogenannten „Sharing Economy“. Wo überholte Vorschriften diese Entwicklungen behindern, sind sie anzupassen bzw. aufzuheben. Wesentlich ist, dass für alle Akteure, die auf dem gleichen Markt tätig sind, auch die gleichen Regeln gelten. Dieser Grundsatz wird im Ergebnis auch vom Bundesrat in seinem Bericht vom Januar 2017 zu den zentralen Rahmenbedingungen für die digitale Wirtschaft vertreten.

Die Vorlage betrifft innerhalb dieses übergeordneten Kontexts einen sehr spezifischen Einzelaspekt: Sollen Mieterinnen und Mieter ihre Wohn- und Geschäftsräume auf Beherbergungsplattformen wie Airbnb wiederholt kurzzeitig Gästen überlassen dürfen und, wenn ja, unter welchen Voraussetzungen? Der Bundesrat ist der Ansicht, dass solche Verträge als Untermiete im Sinne von Artikel 262 des Obligationenrechts (OR) zu qualifizieren sind. Die Mieterin und der Mieter muss folglich die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung einholen, doch darf der Vermieter seine Zustimmung nur in bestimmten Fällen verweigern (so z.B. wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind). Im Ergebnis hat die Mieterin oder der Mieter ein gesetzliches *Recht* auf Untervermietung. Die Vorlage des Bundesrates enthält hierzu im Wesentlichen nur eine Anpassung bzw. Präzisierung: Der Vermieter soll seine Zustimmung „zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten generell erteilen“ können (Art. 8a Abs. 1 E-VMWG). Eine Zustimmung zu jeder einzelnen

Untervermietung wäre in der Folge nicht mehr erforderlich. Dadurch wird gemäss dem Bundesrat eine administrative Vereinfachung für sämtliche Beteiligten angestrebt.

Die Grünliberalen lehnen diesen Vorschlag ab, da das gesetzliche Recht auf Untervermietung dadurch unnötig erweitert wird. Die geltende Regelung zur Untermiete ist für Fälle gedacht, in denen die Mieterschaft vorübergehend abwesend ist und die Mietsache aus finanziellen Gründen einem Dritten überlässt (z.B. berufs- oder ausbildungsbedingte Abwesenheiten). Weiter ist an Fälle zu denken, in denen eine Wohnung infolge Wegzuges oder Todes von Familienangehörigen zu gross geworden ist und deshalb teilweise Dritten überlassen wird. Verlässt die Mieterin oder der Mieter die Wohnung, wird verlangt, dass er oder sie beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen. Das Bundesgericht legt in seiner Rechtsprechung einen relativ strengen Massstab ab, damit das Institut der Untermiete nicht zweckentfremdet wird (BGE 138 III 59 E. 2.2.1). Das Recht der Mieterin oder des Mieters, die Untermiete auch gegen den Willen des Vermieters zu erzwingen, und damit der Eingriff in der Vertragsfreiheit werden dadurch auf das aus sozialpolitischer Sicht gebotene Mass beschränkt. Darüber hinausgehende Eingriffe in die Vertragsfreiheit sind zu unterlassen.

Artikel 262 OR lässt sich schon heute so auslegen, dass der Vermieter seine (generelle) Zustimmung zur Untervermietung mittels einer Beherbergungsplattform nicht verweigern darf, solange sich der Zweck und die Dauer bzw. Häufigkeit der Untervermietung im erwähnten Rahmen bewegen und kein Verweigerungsgrund gemäss Artikel 262 Absatz 2 OR vorliegt. Dazu gehört, dass die wesentlichen Elemente des Untermietvertrages vorgängig bekanntgegeben werden, namentlich der maximale Untermietzins.

In allen anderen Fällen ist Artikel 262 OR nicht anwendbar und soll es auch weiterhin nicht sein. Die Mieterin oder der Mieter verfügt dann über kein gesetzliches Recht auf Untervermietung. Die Vertragsparteien können aber im Rahmen der Vertragsfreiheit eine weitergehende Untervermietung vereinbaren, beispielsweise dass die Wohnung in beliebigem Umfang über eine Beherbergungsplattform angeboten werden darf. Dabei können die Parteien auch die genaueren Modalitäten vereinbaren, etwa dass dem Vermieter die Namen der jeweiligen Untermieter mitzuteilen sind. Der wesentliche Unterschied zur Untervermietung nach Artikel 262 OR besteht darin, dass diese weitergehende Untervermietung dem Vermieter nicht aufgezwungen werden kann. Dafür besteht wie dargelegt auch kein Grund.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen.

Bei Fragen dazu stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrat Beat Flach, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Jürg Grossen
Parteipräsident

Ahmet Kut
Geschäftsführer der Bundeshausfraktion



Per E-Mail

Bundesamt für Wohnungswesen

Storchengasse 6

2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wir folgt wahrnehmen:

1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die SP Schweiz unterstützt die vorgeschlagene Teilrevision der VMWG mit der Schaffung eines neuen Art. 8a E-VMWG vorbehaltlos und ohne Änderungswünsche. Aus unserer Sicht ist die vorgesehene administrative Erleichterung¹ bei der Ermöglichung von wiederholt kurzzeitigen Untermietverhältnissen v.a. über digitale Beherbergungsplattformen zeitgemäss. Die vorgesehene Präzisierung der möglichen Ablehnungsgründe gemäss Art. 8a Abs. 3 E-VMWG schafft zudem Rechtssicherheit für alle Beteiligten und liegt auch deshalb im Interesse der Mieter/innen.

Darüber hinaus bitten wir jedoch den Bundesrat, gemeinsam mit den Kantonen Massnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen der Untervermietung über digitale Buchungsplattformen insbesondere auf die Verfügbarkeit von erschwinglichen Mietobjekten v.a. in den Städten bestmöglichst zu beseitigen. Diesbezüglich verweisen wir auf die entsprechende Vernehmlassungsantwort des Schweizerischen Mieter/innenverbandes (SMW).

¹ Vgl. Erläuternder Bericht, S. 4.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DER SCHWEIZ



Christian Levrat
Präsident



Claudio Marti
Politischer Fachsekretär



Eidg. Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung
3003 Bern

Elektronisch an:
recht@bwo.admin.ch

Bern, 2. Juli 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen im Rahmen der rubrizierten Vernehmlassung Stellung zur Vorlage. Wir äussern uns dazu wie folgt:

Die SVP lehnt die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vehement ab. Die neue Bestimmung zur «kurzzeitigen Untermiete» führt im Ergebnis zu mehr Zwangsvorschriften und zu zusätzlichen Risiken zulasten der Vermieter.

Mit der beabsichtigten «kurzzeitigen Untermiete» gelten die Regeln der bisherigen «Untermiete» (Art. 262 OR) neu auch für Angebote der sog. «Beherbergungsplattformen». Dabei würde es z. B. Mieter in einer Studenten-WG neu möglich sein, gegen ein Entgelt ihre Wohnung – oder einzelne Zimmer – auf «Beherbergungsplattformen» wiederholt kurzzeitig Gästen aus aller Welt zu überlassen. Ein Vermieter müsste regelmässig, zwangsweise die Unterbringung einer Vielzahl von irgendwelchen Kurzaufenthaltern dulden. Dabei wickeln die «Beherbergungsplattformen» die Kontaktherstellung sowie die Buchung ab. Somit verfügen «Beherbergungsplattformen» i. d. R. über einen kommerziellen Charakter.

Bisher musste sich ein Vermieter eine «Zweckänderung» der Miete hin zu einem «Bed and Breakfast» usw. nicht zumuten. Beabsichtigte ein Mieter, in einer Mietwohnung eine Art Betrieb aufzunehmen, so liegt grundsätzlich keine Untermiete, sondern eine Abweichung vom Mietvertrag vor.

Beispielhaft ist es bisher so, dass Studenten mit der Zustimmung des Vermieters eine Wohnung an weitere Studenten untervermieten können, um so kostengünstig eine Wohngemeinschaft zu bilden. Dabei kann ein Vermieter die Zustimmung zur

Untermiete aber nur in ganz bestimmten Fällen verweigern. Somit müssen Vermieter die Untermiete regelmässig zwangsweise dulden. Eine Verweigerung ist namentlich dann möglich, wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind und dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Die bisherige Regelung ist sozialpolitisch – und nicht kommerziell – motiviert.

Im Ergebnis führt die beabsichtigte Erweiterung der bisherigen Untermiete hin zur «kurzzeitigen Untermiete» dazu, dass sich der Vermieter und die Nachbarn wohl regelmässig beeinträchtigende Immissionen (Lärm, Geruch, Prostitution usw.), Abnutzung mit Kostenfolgen, Schäden, verminderte Sicherheit usw. zwangsweise zumuten müssen.

Im Weiteren ist die beabsichtigte Änderung der Verordnung auch unnötig. Die weitergehende, «kurzzeitige Untermiete» kann bereits heute im Rahmen der Vertragsfreiheit vereinbart werden. D. h. der Mieterschaft kann – einvernehmlich – das Recht eingeräumt werden, Wohnungen und Zimmer auf «Beherbergungsplattformen» anzubieten.

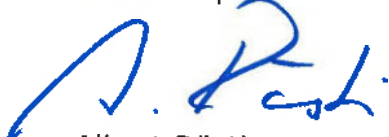
Schlussendlich muss auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichts hingewiesen werden (BGE 138 III 59). *«Die Untervermietung ist an sich gedacht für Fälle, in denen der Mieter die Mietsache, beispielsweise wegen eines beruflich bedingten, zeitlich begrenzten Auslandsaufenthalts, vorübergehend nicht nutzen kann und für die Zeit seiner Abwesenheit aus finanziellen Gründen einem Dritten überlässt, oder für Fälle, in denen eine Wohnung infolge Wegzuges oder Todes von Familienangehörigen zu gross geworden ist und deshalb teilweise Dritten überlassen wird».*

Das Bundesgericht wendet somit einen strengen Massstab auf das Institut der Untermiete an. Unmissverständlich müssen sich Vermieter die Untermiete nur innerhalb eines engen, sozialpolitischen Umfangs gefallen lassen. Eine weitergehende Untermiete bzw. die kommerzielle Nutzung ist offensichtlich im Rahmen der Vertragsfreiheit zu regeln.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI

Der Parteipräsident



Albert Rösti
Nationalrat

Die stv. Generalsekretärin



Silvia Bär

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)
Gruppa svizera per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/ 382 10 10 / Fax 031/ 382 10 16
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



Bern, 31. Mai 2018
TK / E 14

BWO OFL UFA
06. JUNI 2018

Herrn Bundesrat
Johann N. Schneider-Ammann
Vorsteher WBF
Bundeshaus Ost

3003 Bern

recht@bwo.admin.ch

GENERALSEKRETARIAT	
- 5. JUNI 2018	
GS:	
SGG	
BLW:	
KTI	
EHB	
SBFI	
BWL	
BWO	X
WEKO	
PU	
ZIVI	
KF	
Reg. Nr. _____	

(avec un résumé en français à la fin du document)

Stellungnahme der SAB zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum obenstehenden Geschäft. Die SAB vertritt als gesamtschweizerische Dachorganisation die Interessen der Berggebiete in wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, 41 Regionen, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

Die Online-Buchungsplattform Airbnb verzeichnete in den letzten Jahren im Schweizer Alpenraum ein rasantes und im Vergleich zu den Städten überdurchschnittliches Wachstum. Gemäss den jüngsten Zahlen des Walliser Tourismus-Observatoriums (Tourobs) sind die drei Alpentourismus-Kantone Wallis, Graubünden und Bern in der Rangliste der Kantone mit den meisten Airbnb-Betten an erster Stelle zu finden. In den wichtigsten Tourismus-Destinationen des Schweizer Alpenraums hat sich die Bettenzahl, die über Airbnb vermarktet wird, seit 2016 verdoppelt und liegt heute in einzelnen Fällen höher als das Bettenangebot der Hotels. Schweizweit soll Airbnb 2017 ungefähr drei Millionen Übernachtungen generiert haben, wovon ein bedeutender Teil auf die alpinen Räume entfallen dürfte. Wegen der grossen Anzahl von Feri-

enwohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sich der Boom in den Berggebieten anders als in den Städten in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird.

Die SAB erachtet diese Entwicklung grundsätzlich als positiv. Als neue Absatzkanäle mit globaler Reichweite tragen Airbnb und andere Online-Buchungsplattformen dazu bei, die touristische Nachfrage zu beleben und das Angebot im Bereich der Parahotellerie zu stärken. Es ist unbestritten, dass Airbnb dem alpinen Tourismus dank der Flexibilität und der Breite des Angebots neue Kundensegmente erschliesst und zusätzliche Touristen in die Berge bringt. Ausserdem hilft die Vermarktung über Online-Buchungsplattformen, die Auslastung des bestehenden Wohnraums zu verbessern und sogenannte «kalte Betten» so weit wie möglich abzubauen.

Neben diesen positiven Auswirkungen wirft das rasante Wachstum der Online-Buchungsplattform auch verschiedene Fragen auf, die sorgfältig analysiert werden müssen. So besteht die Gefahr, dass der Airbnb-Boom den Wohnungsmangel auf dem Erstwohnungsmarkt in den Tourismusdestinationen weiter verschärft. Bereits heute ist es für Einheimische und Zuzüger äusserst schwierig, in den Orten mit hoher touristischer Nachfrage bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch für die Tourismusunternehmen der Berggebiete stellt die Wohnungssuche für die Angestellten oft eine grosse Herausforderung dar. In gewissen Fällen fehlt das Personal, weil kein passender Wohnraum zur Verfügung steht. Zudem sind die Angestellten in der Regel gezwungen, lange Fahrtstrecken zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen. Es ist deswegen angezeigt, einer möglichen Ausweitung dieser Verdrängungseffekte durch Online-Plattformen für Beherbergungsdienstleistungen die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. In gleicher Weise erachtet es die SAB als unerlässlich, dass zwischen den neuen Marktteilnehmern und den klassischen Beherbergungsangeboten wie Hotels und Ferienwohnungen in Bezug auf steuerliche Pflichten und Abgaben faire Wettbewerbsbedingungen gewährleistet werden. Diesbezüglich ist insbesondere wichtig, dass auch Airbnb-Anbieter die übliche Kurtaxe entrichten. Neben verbindlichen Vereinbarungen, wie sie verschiedene Kantone mit Airbnb bereits abgeschlossen haben, sind in diesem Bereich zusätzliche Sensibilisierungsmassnahmen notwendig, um die Anbieter über ihre Pflichten aufzuklären.

Ausgehend von diesen grundsätzlichen Bemerkungen begrüsst die SAB die Revision der Verordnung zur Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Diese trägt dem Umstand Rechnung, dass die geltenden Bestimmungen zur Untermiete angesichts der heute weit verbreiteten Vermietung von Wohnobjekten für Kurzaufenthalte nicht mehr praktikabel sind. Wie der Bundesrat in seinen Erläuterungen ausführt, ist es für den Vermieter nicht möglich, im erforderlichen Zeitraum bei jedem Kurzaufenthalt zu prüfen, ob die Bedingungen für die Untermiete im konkreten Fall erfüllt sind. Dies wäre sowohl für die Mieter wie auch für die Vermieter mit einem unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand verbunden und angesichts der auf Online-Plattformen üblichen kurzen Antwortfristen nicht umsetzbar. Die neu vorgesehene Möglichkeit einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete stellt eine wesentliche Verbesserung dar. Die SAB erachtet den gewählten Lösungsansatz als zweckmässig, um die rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf die Untermiete der Angebotsentwicklung im Bereich der Beherbergungswirtschaft und den Auswirkungen der neuen Online-Vertriebskanäle anzupassen.

Die SAB teilt die Auffassung des Bundesrates, wonach neue regulatorische Herausforderungen im Zusammenhang mit digitalen Geschäftsmodellen und Vertriebskanälen soweit wie möglich auf dem Weg des geltenden Rechts oder über punktuelle Anpassungen von Verordnungen geregelt werden sollten. Überregulierungen würden sich langfristig negativ auf das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial auswirken und

Innovationen hemmen. Angesichts der grossen Bedeutung, die Airbnb bereits heute aufweist, und der möglichen Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt der alpinen Tourismusgebiete regt die SAB im vorliegenden Fall an, ergänzend zur Revision der Verordnung das Monitoring der Situation auf dem Wohnungsmarkt mit einem besonderen Fokus auf die alpinen Tourismusgebiete auszubauen und dabei auch die verfügbaren Daten zur Kurzvermietung über Online-Plattformen zu berücksichtigen. Zudem sollte der Bund in Abstimmung mit den Kantonen und der Tourismusbranche die Sensibilisierung der Anbieter für ihre Pflichten stärken und bei allfälligen Wettbewerbsverzerrungen weitergehende Massnahmen prüfen. Diesbezüglich könnte unter Umständen eine gesetzliche Regelung ins Auge gefasst werden, die Mieter, die auf digitalen Plattformen Objekte zur Untermiete anbieten, für die Einhaltung der steuerlichen und weiteren Pflichten direkt verantwortlich macht.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen und verbleiben

mit freundlichen Grüssen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Die Präsidentin:



Christine Bulliard-Marbach
Nationalrätin

Der Direktor:



Thomas Egger
Nationalrat

Résumé :

Le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) soutient la modification proposée de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Dans les régions de montagne, les plateformes d'hébergement en ligne du type Airbnb connaissent actuellement une croissance particulièrement importante. Grâce à leur portée mondiale, elles contribuent à stimuler la demande touristique et à réduire le nombre de « lits froids ». Au vu de l'ampleur du phénomène, il convient néanmoins d'être attentif à l'impact d'Airbnb sur le marché du logement des destinations touristiques, qui est aujourd'hui caractérisé par une forte pénurie, et de mettre en place un monitoring adéquat de la situation. En outre, le SAB estime qu'il est important d'assurer des conditions de concurrence équitables entre les plateformes en ligne et les prestataires traditionnels dans le domaine de l'hébergement, notamment en ce qui concerne la collecte des taxes de séjour.

Von: Panzeri Anna <Anna.Panzeri@chgemeinden.ch>
An: _BWO-Recht
Gesendet am: 02.07.2018 09:44:31
Betreff: Keine Stellungnahme: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) das oben erwähnte Geschäft zur Vernehmlassung unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1'600 dem SGV angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen.

Nach Studium der Unterlagen teilen wir Ihnen hiermit jedoch mit, dass der SGV zu dieser Vorlage keine Stellungnahme einreicht.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Schweizerischer Gemeindeverband

Anna Panzeri
Projektleiterin
Verantwortliche Asyl, Partizipation und Wirtschaft
Laupenstr. 35, Postfach
3001 Bern
Tel. 031 380 70 05
anna.panzeri@chgemeinden.ch
www.chgemeinden.ch

SGV - Gemeinsam für starke Gemeinden

Der **Schweizerische Gemeindeverband** vertritt die Anliegen der Gemeinden auf nationaler Ebene. Er setzt sich dafür ein, dass der Gestaltungsspielraum der Gemeinden nicht weiter eingeschränkt wird. Er informiert in der **«Schweizer Gemeinde»** - [hier](#) geht es zur aktuellen Ausgabe - im Internet und an Fachtagungen über kommunalpolitisch relevante Themen und gute Praxisbeispiele. Unter den Gemeinden fördert er den Austausch, mit dem Ziel, ihre Leistungsfähigkeit zu steigern.



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Bern, 26. Juni 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vernehmlassung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Städte und Agglomerationsgemeinden sehen sich einerseits als Eigentümerinnen von Immobilien, sowie andererseits als Behörden mit dem Thema der wiederholten Untermiete konfrontiert. Entsprechend begrüsst die Mehrheit der Mitglieder des Schweizerischen Städteverbandes die Verordnungsanpassungen grundsätzlich. Eine wiederholte kurzfristige Untermiete über neue Beherbergungsplattformen und der damit einhergehende tiefere administrative Aufwand werden positiv beurteilt. Begrüsst wird auch die Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit für alle beteiligten Parteien. Einzelne Mitglieder wünschen sich, dass die geplanten Verordnungsanpassungen von weiteren regulatorischen Anpassungen im Bereich «Sharing Economy» begleitet werden.

Vor allem als Vermieterinnen von städtischen Wohnungen betonen einzelne Mitglieder, dass die einmalige Zustimmung für eine unbestimmte Anzahl Untermieten nicht dazu führen darf, dass mit der Untervermietung ein übersetzter Ertrag durch den Hauptmieter erzielt werden kann. Deshalb halten es einzelne Mitglieder für weiterhin zwingend nötig, dass für die Beurteilung einer Untermiete ein entsprechender Vertrag eingereicht werden muss.



Konkrete Anliegen

Zu Abs. 2

Es müssen keine Angaben zur beabsichtigten «Ausschöpfung» der generellen Zustimmung in Tagen pro ersuchtem Bewilligungszeitraum gemacht werden. Ohne eine Vorstellung vom maximalen Ausmass der Gesamtbeanspruchung, die dem Mietenden bei seinen Untermietaktivitäten vorschwebt, fehlt dem Vermietenden aber eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung der damit für ihn einhergehenden Nachteile. Absatz 2 ist entsprechend zu ergänzen.

Weiter fordern die Mitglieder eine Präzisierung des Absatzes, konkret sollte definiert werden, ob mit der maximalen Belegung die Anzahl Personen oder Anzahl Übernachtungen gemeint ist.

Zu Abs. 3

Den Mietenden wird die Möglichkeit eingeräumt, bei den Vermietenden eine generelle Zustimmung zur wiederholten, kurzfristigen Untermiete einzuholen, ohne Nennung der Personen oder der Bekanntgabe der Dauer der Untermiete. Den Vermietenden muss im Gegenzug möglich sein, wesentliche Nachteile, die nicht nur ein bestimmtes Untermietsverhältnis betreffen, sondern generell anfallen, geltend zu machen. Konkret geht es etwa um die Vermietung von gemeinnützigen Wohnungen unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen. Wenn die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete die Umsetzung der Vermietungsgrundsätze für preisgünstige Wohnungen behindern, soll eine solche Untermiete verweigert werden können.

Eine gewerbsmässige Untervermietung von Wohnungen an nicht Niedergelassene kann unerwünschte Verdrängungseffekte in den Städten nach sich ziehen. Deshalb ist zu prüfen, ob der Verordnungstext betreffend Interessen weiterer Parteien im Haus oder städtebaulichen Interessen erweitert werden sollte. Einzelne Mitglieder fordern zudem Sanktionsmöglichkeiten, sofern die formulierten Bedingungen der Untermiete nicht eingehalten werden.

Im Weiteren stellen sich die Mitglieder des Städteverbandes Fragen zur Ertragssicherung von touristischen Abgaben. Zur Sicherstellung der Erhebung der entsprechenden Gebühren wäre eine Meldepflicht vorzustehen.

Anträge

Wir beantragen deshalb in Art. 8a VMWG Abs. 2:

- ▶ **Ergänzung zum Ausmass der Gesamtbeanspruchung im ersuchten Bewilligungszeitraum**
- ▶ **Präzisierung der maximalen Belegung**



Wir beantragen weiter in Art. 8a VMWG Abs. 3:

- ▶ **Hinweis zur möglichen Verweigerung der Untermiete im Fall von kostengünstigen Mietverhältnissen, die an bestimmte Bedingungen geknüpft sind**
- ▶ **Hinweis zur Erhebung von touristischen Abgaben und Schaffung entsprechender Grundlagen (bspw. Meldepflicht)**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband

Von: Maeder Sabine <maeder@arbeitgeber.ch>
An: _BWO-Recht
Gesendet am: 22.06.2018 10:30:40
Betreff: Verzicht zur Stellungnahme: Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir wurden zur Stellungnahme zum obengenannten Geschäft eingeladen. Für die uns dazu gebotene Gelegenheit danken wir Ihnen bestens.

Da diese Frage gemäss Arbeitsteilung mit economiesuisse – Verband der Schweizer Unternehmen – in dessen Zuständigkeitsbereich fällt, verzichten wir auf eine eigene Eingabe.

Freundliche Grüsse

Sabine Maeder im Auftrag von Prof. Dr. Roland A. Müller, Direktor

Sabine Maeder
Assistentin
SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND
Hegibachstrasse 47
Postfach
8032 Zürich
Tel. +41 44 421 17 17
Fax +41 44 421 17 18
Direktwahl: +41 44 421 17 42
maeder@arbeitgeber.ch
<http://www.arbeitgeber.ch>

Eidg. Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

recht@bwo.admin.ch

Bern, 14. Mai 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen: Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund bedankt sich für die Möglichkeit, zu dieser geplanten Revision eine Stellungnahme abgeben zu können.

Der Trend ist deutlich: Airbnb ist bei der Mieterschaft beliebt. Die Möglichkeit der kurzfristigen Untervermietung via Plattform wird auch in der Schweiz immer häufiger genutzt. Das Walliser Tourismus Observatorium publizierte im letzten Oktober die Zahlen vom Juni und den Vergleich mit den Vorjahren. Etwas mehr als 80'000 Betten wurden via Airbnb zur Verfügung gestellt, 66% mehr als im Juni 2016.¹ Obwohl die Hotellerie in der Schweiz noch immer bei weitem dominiert, stagnieren dort die Betten.

Der Bundesrat passt mit dieser Vorlage das Recht der Praxis an, denn laut Mietrecht ist eine Untervermietung nur zulässig, wenn diese dem Vermieter zuvor gemeldet und dieser explizit zustimmt (Art. 262 OR). Allerdings kann der Vermieter die Zustimmung heute nur dann verweigern, wenn er keine Informationen zu den Bedingungen des Untermietverhältnisses erhält oder ihm wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen. Kurzfristige Untervermietungen wie beim Geschäftsmodell von Airbnb üblich, sind bisher gar nicht vorgesehen.

Deshalb soll nun die Verordnung nachgebessert werden, indem ein Art. 8a eingefügt wird, der dem neuen Plattformmodell Rechnung trägt. So soll nun auf Gesuch des Mieters eine generelle Zustimmung zu wiederholter kurzfristiger Untermiete verankert werden. Das Gesuch muss Angaben über die maximale Höhe des Mietzinses, die maximal betroffenen Räume und die maximale Belegung enthalten. Der Vermieter kann diese generelle Zustimmung nur dann verweigern, wenn er wie in Art. 262 OR festgehalten, seitens Mieterschaft diese Informationen nicht erhält oder ihm eben wesentliche Nachteile aus diesem Geschäftsmodell entstehen würden.

¹ https://www.tourobs.ch/media/268008/annexes_de_octobre2017.pdf

Die Verbände der Hauseigentümer zeigen sich skeptisch bis ablehnend gegenüber der vorgeschlagenen Regelung. Es drohe die Gefahr einer kommerziellen Umnutzung von Wohnraum, Mieter könnten überrassene Mieten verlangen und die Belegung bei solchen kurzfristigen Mietverhältnissen sei kaum zu kontrollieren. Man mag die lauterer Absichten der Absender in Zweifel ziehen, da es ja doch noch immer die Vermieter sind, die die Mietzinspolitik steuern. Aber die Befürchtungen sind, wie heute bereits auch Einzelfälle von gemeinnützigen Wohnbauträgern zeigen, nicht von der Hand zu weisen. Airbnb Vermietungen dauern häufig nicht länger als zwei, drei Tage und sind kaum kontrollierbar.

Der Mieterverband befürwortet die neue Regelung, die de facto ein bestehendes Modell legalisiert und damit die Gefahr von Kündigungen abwendet. Airbnb sei nur auf diese Weise zu praktizieren, da unmöglich vorgängig ein Gesuch an die Vermieter gestellt werden könne. Und auch kurzfristige Untervermietungen seien ein grundsätzliches Recht der Mieterschaft. Es sei durchaus legitim, die eigene Wohnung während Ferienabwesenheiten zu untervermieten. Hingegen müsse die Dauer der Untervermietung von Wohnungen via Plattformen begrenzt werden, damit nicht durch diese Geschäftsmodelle zusätzlich günstiger Wohnraum verknappt werde.

Aktuelle Entwicklungen zeigen das Problem der kommerziellen Vermarktung von Wohnraum durch die Plattform-Modelle auf. Häufig sind es allerdings nicht Mieter, die mittels Vermarktung der eigenen Wohnung städtischen Wohnraum verknappen. Solange sie selbst in ihrer Wohnung wohnen, sind die Untermietmöglichkeiten sowohl räumlich wie zeitlich begrenzt. Das eigentliche Problem sind Liegenschaftsbesitzer, die ganze Wohnhäuser oder gar Strassenzüge via Airbnb vermarkten. Gegen solche Machenschaften wurden in diversen europäischen Städten Regelungen beschlossen.

Eine Studie im Auftrag des Zürcher Mieterverbands bestätigt die zunehmende Dringlichkeit auch für Schweizer Städte. Der Anteil der via Plattform angebotenen Wohnungen ist in den Städten Basel, Genf und Zürich sprunghaft angestiegen und mit steigender Tendenz sind es Angebote für mehrere Wohnungen. In Genf beinhaltet im letzten Herbst bereits mehr als die Hälfte der Angebote drei oder vier Unterkünfte und 70 Prozent der Angebote waren das ganze Jahr hindurch buchbar.

Mit der vorliegenden Revision der Mieterverordnung wird der Trend der kommerziellen kurzfristigen Vermietung via Plattformen nicht gebremst. Hier sind die Kantone resp. Städte gefordert. Es gibt bereits konkrete Erfahrungen. So hat Berlin beispielsweise mit dem Zweckentfremdungsverbot eine harte Regelung erlassen, die kürzlich etwas modifiziert wurde. Das Home-Sharing, also die kurzfristige Untervermietung der eigenen Wohnung, ist wieder erlaubt, hingegen wird die Vermietung von Zweitwohnungen auf 90 Tage im Jahr beschränkt. Und in Genf ist am 1. April eine Regelung in Kraft getreten, die die Vermietung einer Wohnung via Plattform auf 60 Tage im Jahr begrenzt. Damit stützt sich der Genfer Staatsrat auf die Anzahl Schulferien und Feiertage ab.

Die hier vorgeschlagene Revision der Mieterverordnung regelt das Binnenverhältnis von Mieterschaft und Vermieter für den Fall der kurzfristigen Untervermietung. Der SGB befürwortet dies. Jedoch sind den Befürchtungen der Vermieter Rechnung zu tragen, denn bei exzessiver Nutzung des kurzfristigen Untermietrechts kommt es schnell zu erheblichen Beeinträchtigungen der übrigen Mieterschaft. Deshalb ist auch hier eine zeitliche Einschränkung sinnvoll. Diese kann sich am Genfer Ansatz einer grosszügigen Schulferien- und Feiertagsregelung orientieren.

Zum vorgeschlagenen Art. 8a

Der SGB schlägt vor, Absatz 1 abzuändern. Die kommerzielle kurzfristige Vermietung via Plattformen soll eingegrenzt werden, hingegen ist es abgestützt auf Art. 262 OR ja weiterhin möglich, die eigene Wohnung auch in länger dauernden Abwesenheiten (Ferien, Auslandsaufenthalt beruflich oder zu Studienzwecken) untervermieten zu dürfen.

Der Absatz würde entsprechend lauten: «Auf Gesuch der Mieterschaft kann der Vermieter die Zustimmung gemäss Artikel 262 OR zu wiederholten kurzfristigen Untermieten *von jährlich maximal 60 Tagen* erteilen.»

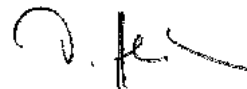
Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND



Paul Rechsteiner
Präsident



Dore Heim
Geschäftsführende Sekretärin

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
3003 Berne

Par e-mail à : recht@bwo.admin.ch

Berne, le 29 juin 2018 usam-No/nf

Réponse à la consultation

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Mesdames, Messieurs,

Plus grande organisation faïtière de l'économie suisse, l'Union suisse des arts et métiers usam représente plus de 230 associations et quelque 500 000 PME, soit 99,8% des entreprises de notre pays. La plus grande organisation faïtière de l'économie suisse s'engage sans répit pour l'aménagement d'un environnement économique et politique favorable au développement des petites et moyennes entreprises.

L'Union suisse des arts et métiers usam a étudié avec attention le projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et vous soumet son appréciation.

Le projet de révision vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Le but annoncé de cette révision est d'adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement telles que Airbnb et d'alléger le processus administratif.

Les progrès de la numérisation permettent, dans une mesure qui va croissant, aux locataires et aux propriétaires de céder leurs locaux, de manière répétée, pour de courtes durées et contre rémunération, à des visiteurs du monde entier. Aujourd'hui, cette sous-location requiert un contrat, passé entre un locataire et un visiteur, soumis aux règles inscrites à l'art. 262 du Code des obligations (CO). Le locataire doit solliciter le consentement du bailleur à chaque fois qu'il souhaite louer son appartement. Le bailleur peut refuser de donner son accord sous certaines conditions uniquement. Le projet de révision maintient ces conditions de refus.

I. Remarques générales

L'usam salue la position libérale du Conseil fédéral par rapport aux plateformes d'hébergement du type d'Airbnb, qui font part du développement économique de notre pays, ainsi que la volonté d'allègement administratif. Ces plateformes représentent un nouveau canal de diffusion intéressant et peuvent être une réponse aux problèmes des lits froids dans le secteur des résidences secondaires par exemple. Il est cependant inadmissible que le Conseil fédéral se distance de sa position libérale dans le domaine et veuille intégrer de nouvelles contraintes pour les propriétaires. Il n'est pas acceptable de faire ainsi fi de la liberté contractuelle. De plus, le projet mis en consultation manque de clarté et perd de vue la définition même de la sous-location. En effet, la sous-location doit représenter une so-

lution pour un locataire absent de manière temporaire pour diverses raisons, de sous-louer son logement, tout en pouvant le réintégrer par la suite. Les dispositions prévues dans la révision encouragent le locataire à louer son appartement de manière répétée et à en tirer un bénéfice.

De plus, bien que le taux de logements vacants soit en constante augmentation en Suisse, cela n'est pas le cas dans les centres urbains tels que Genève ou Zurich, villes prisées des touristes sur les plateformes d'hébergement. Cette révision, en incitant les locataires à sous-louer leur logement dans un but lucratif, aura pour conséquence de retirer des biens du parc locatif puisqu'ils seront exploités à titre hôtelier et donc d'accentuer la pénurie de logements dans les centres urbains. Pour couronner le tout, cela est en totale contradiction avec la proposition du Conseil fédéral d'augmenter de 250 millions, la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

L'usam rejette ainsi intégralement le projet de révision mis en consultation.

II. Remarques particulières

- Article 8a OBLF

Il est ici nouvellement prévu que le locataire puisse, en vertu de l'art. 8a, al.1, obtenir du bailleur, un consentement général à la sous-location répétée de courte durée de locaux par l'intermédiaire d'une plateforme de réservation. Il s'agirait d'un consentement donné préalablement pour une multiplicité de sous-locations. Ce consentement ne pourrait être refusé que selon les conditions prévues à l'actuel article 262 al.2 CO. Ainsi, le bailleur qui ne souhaite pas consentir de façon générale et préfère consentir au cas particulier, ne pourra pas refuser le consentement général, sauf pour un motif prévu à l'article 262 al.2 CO. De plus, cette disposition manque de clarté car elle ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location, ce qui engendre une insécurité juridique inacceptable.

III. Conclusion

Le projet de révision manque de clarté, pénalise les bailleurs, contrevient à la liberté contractuelle, inciterait les locataires à sous-louer leur logement afin de réaliser des revenus et soustrairait des logements dans les centres urbains déjà en pénurie, tout en instaurant une insécurité juridique. La numérisation ne représente pas quelque chose de nouveau, ni d'indépendant. Cela fait partie du développement économique de toutes les entreprises et de tous les secteurs. Par conséquent, il ne peut pas être réglementé séparément. Il s'agit de laisser l'offre et la demande réguler le marché. Il est à noter qu'aujourd'hui déjà, dans le cadre de la liberté contractuelle, un propriétaire peut donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée et en fixer les conditions. Cela ne requiert donc aucune modification d'ordonnance. Cette révision rate son but en apportant ni transparence ni clarté et encore moins de simplification. Ainsi l'usam se positionne pour un abandon de la réforme envisagée.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de nos arguments dans votre processus décisionnel et restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour un entretien.

Meilleures salutations,

Union suisse des arts et métiers usam



Hans-Ulrich Bigler
Directeur, conseiller national



Hélène Noirjean
Responsable du dossier

Segretariato:
Via Trevano 39
cp 4137
6904 Lugano
Tel. 091 972 91 71
Fax 091 972 91 73
e-mail: info@catef.ch
www.catef.ch

Sezioni:

Mendrisio
Lugano
Bellinzona
Locarno e Vallemaggia
Biasca e Valli

CAMERA
TICINESE
DELL'ECONOMIA
FONDIARIA



Spettabile
Ufficio federale delle abitazioni
Storchengasse 6
2540 Grenchen

A.c.a. Dir. E. Hauri e avv. C. Alvarez

info@bwo.admin.ch
recht@bwo.admin.ch

Lugano, 20 giugno 2018

Revisione dell'OLAL per la sublocazione ripetuta per brevi periodi (art. 8a)

Egregio Signor Dir. Hauri,
Egregio Avv. Alvarez,

La **Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)** - che istituzionalmente si occupa dell'economia fondiaria e della difesa e diffusione della proprietà immobiliare - ringrazia per essere stata interpellata nel progetto emarginato e formula di seguito le sue osservazioni.

I. Premessa

Il proposto nuovo art. 8a OLAL mira ad introdurre via ordinanza, l'obbligo per il locatore di tollerare che il suo inquilino sublochi per brevi periodi, ma sull'arco di un periodo complessivo prolungato di 2 o più anni, tutto o parte dell'ente locato a terzi sconosciuti. Il locatore può rifiutarsi di concedere tale permesso solo se dimostra che la sublocazione sopra indicata gli causerebbe un pregiudizio essenziale.

In altre parole, la norma mira a concedere agli inquilini il diritto di sublocare a terzi - in aggiunta a quanto già avviene secondo l'art. 262 CO - anche per brevi periodi e anche con l'ausilio di piattaforme del tipo "AirBnB", parte o tutti i loro locali, per poter trarre dall'ente locato un guadagno finanziario.

La CATEF è fermamente contraria alla proposta in oggetto per motivi diversi, sia di ordine formale che sostanziale.

II. Rifiuto della proposta per motivi di tipo formale e di sistematica

Il ossequio al mandato costituzionale di cui all'art. 109 Cost. Fed. (riportato in fondo al testo) e soprattutto 37 septies Cost. Fed. abrogata, il diritto di locazione - contemplato agli artt. 253 segg. CO - ha come scopo principale quello di tutelare l'inquilino da disdette e da aumenti di pigione o altre pretese abusive del proprietario.

Il legislatore ha quindi giustamente avuto come obiettivo quello di adottare un diritto equilibrato fra le parti, con delle limitazioni alla libertà contrattuale, laddove necessarie per evitare degli abusi.

Nel messaggio per l'adozione dell'attuale diritto di locazione il Consiglio Federale ha così ricordato che *"siamo disposti, in linea di massima, ad approntare le misure legislative necessarie per migliorare la tutela dei locatari di abitazioni o di locali commerciali, a condizione che siano salvaguardati il principio della libertà contrattuale e di disdetta nonché i diritti fondamentali e gli interessi legittimi dei proprietari."* (FF N. 21 vol. 4 giugno 1985 messaggio 1201, n. 141.2; la sottolineatura è nostra).

Per quanto attiene alla sublocazione, il Parlamento ha così introdotto la possibilità per l'inquilino che dovesse lasciare tutto o parte del suo ente locato per motivi contingenti e provvisori, di poter chiedere al locatore il permesso di subaffittare a precise condizioni e a precise persone, parte o tutto l'ente locato, allo scopo di non subire perdite finanziarie durante la sua assenza.

La Costituzione e la Legge non hanno però mai voluto concedere agli inquilini la possibilità di imporre alla parte locatrice un uso diverso dell'ente locato e con persone del tutto sconosciute e di origine ignota, solo per favorirli nell'ottenimento di un mero vantaggio economico (entrate finanziarie extra), magari anche a scapito dei proprietari e di altri abitanti della casa. Ciò sarebbe infatti in contrasto con il quadro legislativo di cui agli artt. 253 e segg. CO.

Dato che la proposta non è dettata dall'intenzione di tutelare gli inquilini da pretese abusive dei locatori, ma al contrario mira a concedere loro di imporre ai proprietari degli svantaggi per poter conseguire un profitto economico, essa è in contrasto con il mandato costituzionale e con lo spirito della legge e va quindi respinta.

Va da sé, che per i motivi sopraesposti, un'eventuale modifica nel senso proposto, richiederebbe quanto meno una discussione parlamentare, con - in caso di accettazione - una modifica del CO. Una semplice modifica dell'ordinanza non è da questo profilo accettabile.

III. Rifiuto della proposta per motivi sostanziali/di merito

Rileviamo in entrata un'evidente disequaglianza degli interessi: si impongono pesanti svantaggi ai proprietari (e anche ad altri) ad esclusivo vantaggio dei soli inquilini interessati a sublocare.

Il fatto che il rapporto citi quale presunta "contropartita" l'esonero dei locatori dal dovere esaminare in tempi rapidi le candidature degli ospiti, è del tutto pretestuoso e pure irrispettoso!

Il subaffitto per brevi periodi a illustri sconosciuti di passaggio comporta problemi per diverse categorie di persone:

- Per i coinquilini, che possono essere insicuri quando si trovano a dividere il tetto con illustri sconosciuti di cui non si sa assolutamente niente: anche perché l'inquilino/sublocatore conosce solo un indirizzo di posta elettronica e non dispone delle generalità esatte (cfr. NZZ domizil 17.3.2018 allegato). Gli ospiti possono poi avere orari e comportamenti mal conciliabili con i ritmi della casa. Nell'utilizzo delle parti comuni dello stabile e delle loro installazioni, non conoscendone le caratteristiche e il funzionamento, potrebbero creare più inconvenienti o danni alle parti comuni, senza che l'autore possa essere individuato e reso responsabile.
- Per i condomini: gli svantaggi sono analoghi a quelli degli inquilini con l'aggravante che a differenza di questi, se scontenti dalla situazione, non possono traslocare tanto facilmente dall'alloggio, acquistato di solito al prezzo di numerosi sacrifici. Per giunta eventuali danni alle parti comuni vengono posti a carico di tutti i condomini, se non si riesce ad incassarli dal vero colpevole.
Va detto al riguardo che la pretesa di risarcimento danni nei confronti degli ospiti è complessa anche dal profilo formale: il conduttore non conosce il nominativo dei suoi ospiti e un'eventuale richiesta di risarcimento danni va inoltrata - ad esempio per la piattaforma più importante che è AirBnB - direttamente alla sede di AirBnB in California o a Dublino e non all'ospite effettivo. Sarà poi la piattaforma che ne deciderà in merito, senza neanche avere ispezionato la situazione sul posto (estratto NZZ citato e allegato).
- Per l'inquilino/sublocatore: principalmente il risarcimento dei danni arrecati dagli ospiti è tutt'altro che scontato e non va affatto sottovalutato (si veda al paragrafo precedente).
- Per l'ente pubblico: non è chiaro come il locatore potrebbe comunicare le generalità degli ospiti, visto che non le conosce esattamente; AirBnB non vuole infatti che le parti dispongano delle rispettive generalità e indirizzi.... (cfr. estratto NZZ allegato)
- Per il locatore principale/proprietario: gli svantaggi consistono in particolare nell'uso accresciuto degli spazi locati e nella possibilità che gli ospiti creino danni alle parti comuni o all'ente locato e che disturbino gli abitanti della casa; con il rischio per il locatore di vedersi confrontato con contestazioni giudiziarie per ripristinare l'ordine e la tranquillità della casa. Il locatore dovrebbe quindi sobbarcarsi procedure giudiziarie con costi e conseguente divieto di disdetta triennale, solo perché un inquilino vuole arrotondare le sue entrate?! Per giunta non si giustifica minimamente di restringere il diritto del locatore di scegliere (e con cura! anche per salvaguardare gli equilibri della casa) chi viene ad abitare nel suo stabile, per il solo motivo che un inquilino vuole arrotondare le sue entrate. Questo vantaggio economico, ad esclusivo vantaggio di una parte, non può essere giuridicamente protetto!

Esulando brevemente dall'ambito locativo, osserviamo come l'uso smodato di tali piattaforme ha portato a problemi nell'uso di alloggi in centro città di tale intensità, da indurre città come Berna ad adottare delle norme edilizie che vietano la messa a disposizione di alloggi per residenze secondarie per brevi soggiorni in centro.

A Zurigo il fenomeno della locazione per brevi periodi ha invece fatto emergere l'attrattiva di determinate ubicazioni ai tempi considerate di periferia immediata ma oggi particolarmente appetibili trovandosi nel nucleo originale. Ciò ha alimentato la consapevolezza che queste unità abitative potrebbero venire locate a pigioni molto più remunerative, fenomeno che sta destabilizzando parte del patrimonio pubblico destinato ad abitazioni a pigione moderata e soprattutto a favore di nuclei familiari. La situazione ha d'altronde spinto numerose città europee ad introdurre importanti limitazioni d'uso per evitare che si riduca il numero degli alloggi a pigione moderata disponibili.

Da questo profilo, se la diffusione della locazione per brevi periodi è un problema minore nelle zone periferiche con destinazione vacanziera, essa crea però senz'altro problemi supplementari nei centri città.

La novità non merita quindi alcuna accettazione in considerazione dell'elevato numero di persone colpite dai numerosi svantaggi connessi con la sublocazione, che avvantaggia esclusivamente i turisti e gli inquilini che offrono loro l'alloggio.

IV. Osservazioni a titolo del tutto subordinato, nella denegata ipotesi in cui la proposta dovesse comunque incontrare approvazione

A titolo del tutto subordinato, nel caso si volesse nondimeno procedere ad introdurre la possibilità della sublocazione per brevi periodi, riteniamo indispensabile l'introduzione dei seguenti punti:

- Laddove viene concesso il permesso di sublocare per brevi periodi, il deposito di garanzia va automaticamente e immediatamente portato a 6 mensilità. Ciò per ridurre i rischi del mancato risarcimento dei danni (potenzialmente più numerosi in presenza di turisti e sconosciuti non identificabili);
- La Legge deve indicare chiaramente il limite massimo (in percentuale) di aumento di pigione ammissibile sull'arco del mese: non è pensabile che sia il proprietario a dovere dimostrare che la pigione incassata dall'inquilino è abusiva. Le spese per i servizi (pulizia ecc.) non devono essere gonfiate per permettere un aumento supplementare dei guadagni, in aggiunta alla pigione netta.
- La Legge deve prevedere un numero massimo di settimane nelle quali la sublocazione per brevi periodi è possibile. Ritenuto che le persone hanno abitualmente 4 settimane di vacanza l'anno, la sublocazione non deve complessivamente superare le 3 o al massimo le 4 settimane annue. Se il numero di settimane fosse superiore, si potrebbe ritenere che vi sia uno scopo commerciale, non più conciliabile con la destinazione locativa concordata contrattualmente.
- Se il locatore ne fa richiesta, AirBnB o altra piattaforma simile deve immediatamente comunicare, oltre all'inquilino/locatore, anche al proprietario le generalità, il tempo e le condizioni di permanenza degli ospiti nell'ente locato.
- Quand'anche non strettamente connesso con la materia locativa, riteniamo che AirBnB debba notificare automaticamente all'ufficio cantonale o comunale preposto la presenza dei turisti e alla locale autorità del fisco, quanto percepito dal locatore dalla locazione, all'anno.

In conclusione, per i motivi formali e sostanziali indicati più sopra, siamo nettamente contrari alla proposta in oggetto.

Rimaniamo senz'altro a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti e ringraziando per l'attenzione che presterete alle presenti osservazioni, inviamo i sensi della nostra stima

La Segretaria Cantonale


Avv. Renata Galfetti

Il Presidente Cantonale


Lic.rer.pol. Gianluigi Piazzini

allegato: articolo NZZ domizil 17.3.2018 "Airbnb: Plattform oder Makler?"

Art . 109 Settore locativo

¹ La Confederazione emana prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le pigioni abusive, nonché sull'impugnabilità di disdette abusive e sulla protrazione temporanea dei rapporti di locazione.

² Può emanare prescrizioni sul conferimento dell'obbligatorietà generale a contratti quadro di locazione. I contratti quadro possono essere dichiarati di obbligatorietà generale soltanto se tengono adeguatamente conto di legittimi interessi minoritari e delle diversità regionali e non pregiudicano l'uguaglianza giuridica.

Aus der Branche

Abtrünnige Experten
und renitente Bewohner

dst. · CBRE ist nun auch in Basel vertreten. Die zum weltweit grössten Immobilien-Beratungsunternehmen gehörende Landesvertretung Schweiz hat damit nach Zürich, Genf und Lausanne den vierten Ableger etabliert. Das Basler Büro leitet Arnaud de Montmolin. Ihm zur Seite stehen Fabian Berni für Mietvertretung und Portfoliomanagement, Alessia Breda für Bewertung und Beratung, Benjamin Balmer für Vermietung und Vermarktung und Keith Begley für Firmenkunden.

Einen Coup gelandet hat Swiss Finance & Property (SFP) mit der Abwerbung eines ganzen Teams von Swiss Prime Site Solutions. Eine nicht genannte Zahl von spezialisierten Asset-Managern wechselt per Mitte Jahr zur SFP-Gruppe, die das Produktangebot im Bereich «Immobilien Direkt» mit einer neu bewilligten Anlagegruppe sowie um Angebote im Stiftungsbereich erweitern soll.

Swiss Prime Site Solutions, die zur grössten Immobiliengesellschaft der Schweiz gehört, vermeldet ihrerseits die vorzeitige Verlängerung des Verwaltungsmandats für die 2017 gegründete Swiss-Prime-Anlagestiftung (SPA) und den Ausbau der Produktpalette. Die SPA hat seit Bestehen ihr Portfolio von Wohnliegenschaften dank Zukäufen um einen Wert von 400 Mio. auf nun 1,4 Mrd. Fr. erhöhen können.

Bei der Immobiliengesellschaft Peach Property aus Zürich, deren Tätigkeitsschwerpunkt nun fast vollständig in der deutschen Provinz liegt, zieht mit Kurt Hardt ein Vertreter des neuen Ankeraktionärs, der Kreissparkasse in Biberach an der Riss, in den Verwaltungsrat ein. Hardt ist Vorstandsmitglied dieses Instituts und gilt laut Peach Property als «ausgewiesener Kenner des deutschen Finanz- und Immobilienmarktes».

Der demografische Wandel und seine Auswirkungen auf das Immobiliengeschäft waren das Schwerpunktthema des SVIT-Real-Estate-Kongresses, der am Dienstag in Baden stattfand. Fakten, Ideen und Anregungen dazu lieferten als Referenten unter anderem Vertreter der ZKB, von Fahrländer Partner und Avenir Suisse, von Tertianum, dem Bundesamt für Statistik und dem Verein Living Every Age sowie von Sotomo.

Heiss debattiert werden dürfte am nächsten Podium des Netzwerks der Frauen in der Immobilienwirtschaft (Wipswiss), das am Dienstag im Zentrum Paul Klee stattfindet. Unter der Leitung von Rechtsanwältin Beat Rohrer diskutieren der Präsident des HEV Schweiz, Hans Egloff, und der Generalsekretär des Mieterverbands, Michael Töngi, über die aktuellen parlamentarischen Vorstösse im Immobilienbereich.

Aus der Praxis

Airbnb: Plattform oder Makler?

Wie sich der Vermittler von Unterkünften in die Vertragsbeziehungen einmisch

Airbnb steht für unkompliziertes und günstiges Mieten von Unterkünften. Zu unkompliziert geht Airbnb mit Streitigkeiten zwischen seinen Nutzern um. Die Einmischung in die über die Plattform geschlossenen Verträge wirft mitunter die Frage auf, ob Airbnb tatsächlich nur eine Plattform ist.

Zur Veranschaulichung soll folgendes Beispiel dienen: A mietet via Airbnb eine Unterkunft von B. Zehn Tage vor Reisebeginn wendet sich A an B und fragt nach einer Wegbeschreibung. Da sich B einige Tage auf einer Bergtour befindet und nicht sofort antwortet, schreibt ihm A erneut und wendet sich schliesslich an Airbnb, welches B auffordert, die gewünschte Information umgehend zu übermitteln. B, mittlerweile aus den Bergen zurückgekehrt, schickt A die Wegbeschreibung sofort über den Airbnb-internen Kommunikationskanal, jedoch ohne Airbnb zu informieren.

Am Folgetag erhält A die Nachricht, ihre Buchung sei gelöscht, B wird mitgeteilt, Airbnb habe As Buchung in seinem Namen storniert. Airbnb droht B zudem die Löschung seines Kontos an, sollte Gleiches erneut vorkommen.

Wie aber ist es möglich, dass Airbnb Vertragsverhältnisse gestaltet, von welchen es nicht Partei sein will? Nachfolgende Betrachtung soll – aus Sicht des Schweizer Rechts – aufzeigen, in welchen Widerspruch sich Airbnb mit dem geschilderten Verhalten begibt.

Mitgliedschaft mit «Servicegebühr»

Airbnb sieht sich, gemäss seinen Nutzungsbedingungen, als Plattform, welche einen «Online-Marktplatz» anbietet. Angeboten wird eine Mitgliedschaft, die es erlaubt, diese Plattform zu nutzen. Daraus eingeschlossen sind das Veröffentlichen von Inseraten, die Kommunikation mit anderen Mitgliedern und der Abschluss von «Transaktionen». Der abgeschlossene Nutzungsvertrag hat eine Laufzeit von 30 Tagen, die sich ohne Kündigung jeweils um 30 Tage verlängert.

Airbnb hält explizit fest, dass die abgeschlossenen Buchungen direkt einen Vertragsschluss zwischen den Gastgebern und den Gästen bewirken. An den entstehenden Verträgen sieht sich Airbnb weder als Partei noch in anderer Form beteiligt, auch nicht als Vertreter.

Bezahlen lässt sich Airbnb mittels einer «Servicegebühr», welche indessen nicht als Entgelt für die Nutzung der Plattform – etwa in Form eines Abonnements oder pro Inserat – erhoben wird, sondern welche nach einem unübersichtlichen Tarif jeweils vom Gast und/oder vom Gastgeber pro abgeschlossene Buchung bei der Zahlung der Unterkunft direkt abgebucht wird. Zahlungen ausserhalb der Plattform sind verboten. Es liegt nahe, Airbnb als Makler zu qua-



Der CEO von Airbnb, Brian Chesky, will ins Maklergeschäft expandieren. ERIC RISBERG / AP

lizieren, da das Vermitteln von Vertragsabschlüssen gegen Provision grundsätzlich einen Maklervertrag darstellt. Charakteristisch für diesen ist, dass der Makler spätestens nach dem erfolgten Vertragsschluss nicht mehr in Erscheinung tritt. Wie im einleitenden Beispiel gezeigt, mischt sich Airbnb jedoch auch in die abgeschlossenen Beherbergungsverträge noch aktiv ein, indem es weitere Tätigkeiten ausübt, welche dem Maklervertrag nicht eigen sind:

Airbnb monopolisiert die gesamte Kommunikation zwischen Gast und Gastgeber, indem es seinen Mitgliedern die Identität und die externen Kontaktdaten der jeweiligen anderen Person nicht bekanntgibt. Stattdessen bietet Airbnb eine Form von Messenger an und lässt E-Mails über seinen eigenen Server umleiten. Der Nutzer erhält nur eine von Airbnb generierte E-Mail-Adresse, so dass der «Vertragspartner» nicht direkt angeschrieben werden kann.

Airbnb wickelt sämtliche Zahlungen ab. Dabei erhält Airbnb einen Betrag, verwahrt diesen und leitet dann – nach Abzug der Servicegebühr – einen anderen Betrag an den Gastgeber weiter.

Airbnb gestaltet die Verträge mit, indem es Buchungen storniert, wenn es der Ansicht ist, es sei gegen Regeln verstossen worden, oder wenn der Gast glaubhaft macht, er könne die Buchung nicht wahrnehmen.

Airbnb entscheidet in sämtlichen Streitigkeiten quasi als Schiedsgericht und verteilt strittige Geldbeträge nach eigenem Gutdünken. Dabei zieht Airbnb auch Beträge von Zahlungen künftiger Gäste an den gleichen Gastgeber ab und verrechnet diese mit Fehlbeträgen aus früheren Buchungen. Stossend ist die Tatsache, dass Airbnb

bei der Feststellung des Sachverhalts einzig auf die Meldungen der Nutzer abstellt. Ein Beweisverfahren findet nicht statt, wodurch den Entscheiden von Airbnb ein stark willkürliches Element anhaftet. Wer die Plattform nutzen will, muss sich mit diesem Umstand jedoch abfinden.

Maklerfunktion oder nicht?

Die Einmischung in die Verträge und der Fakt, dass Airbnb in diesen Gestaltungsrechte wahrnimmt, welche eigentlich nur den Parteien zustehen, indem es die Verträge storniert – also kündigt –, bieten sogar Raum für die These, dass Airbnb nicht nur Vermittler der auf der Plattform angebotenen Objekte ist.

Vielmehr wird es Partei der abgeschlossenen Verträge, indem es die angebotenen Objekte im Moment einer Buchung mietet, um sie zeitgleich an den Gast weiterzuvermieten. Diese These wird dadurch gestützt, dass Airbnb alle Zahlungen abwickelt.

Im Widerspruch zu den eigenen Nutzungsbedingungen wird Airbnb – nach hiesiger Auffassung – mindestens als Makler tätig. Die Tatsache, dass Airbnb die abgeschlossenen Verträge durch die Ausübung von Kündigungsrechten mitgestaltet und sämtliche Zahlungen abwickelt, wirft sogar die Frage auf, ob Airbnb die angebotenen Objekte vom Gastgeber mietet und dann dem Gast untervermietet.

Kritisch ist auch die Rolle von Airbnb als eine Art Schiedsgericht zu betrachten, zumal den Parteien bei Streitigkeiten systembedingt das rechtliche Gehör nur rudimentär gewährt wird.

Florian Rohrer

Der Autor ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Rohrer Müller Partner in Zürich.



Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires

OFFICE FÉDÉRAL DU
LOGEMENT
Secteur droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Par courriel
recht@bwo.admin.ch

Genève, le 28 juin 2018
P/1.1.1/AH

Modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Madame,
Monsieur,

Depuis 1920, la Chambre genevoise immobilière, association sans but lucratif, s'engage pour la promotion et la défense de la propriété foncière à Genève.

Elle réunit quelques 6'600 propriétaires. Ils sont occupants de leur propre logement, bailleurs ou propriétaires d'immeubles et représentent ainsi une part très importante des propriétaires genevois et de l'économie immobilière du Canton.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de modification du droit du bail soumis à consultation le 21 mars 2018.

Nous nous permettons ainsi de vous transmettre notre détermination, qui est la suivante :

1. Préambule

Au vu de l'ampleur du phénomène Airbnb et des autres plateformes permettant de mettre un logement à disposition contre rémunération pour une durée limitée, le Conseil fédéral a souhaité légiférer en la matière et, sous l'angle du droit du bail, dans le cadre de la sous-location. La proposition formulée vise à modifier l'OBLF pour prévoir la possibilité/l'obligation du bailleur de donner un consentement général à une sous-location répétée de courte durée.

En premier lieu, la question se pose de savoir s'il s'agit réellement de cas de sous-location. Une autre interrogation consiste en se demander si ce n'est pas le Code des obligations qu'il aurait fallu modifier, plutôt que l'OBLF. Enfin, sur la modification proposée, nous ne sommes pas favorables et proposerons son rejet.

2. Peut-on réellement parler de sous-location ?

Le projet considère que la mise à disposition d'un logement pendant une durée limitée mais répétée par le biais d'une plate-forme est une forme de sous-location.

Certes, si le locataire met son logement, en tout ou partie, à disposition d'un tiers, contre rémunération, on pourrait techniquement et juridiquement admettre qu'il sous-loue au sens de l'article 262 CO.

Cela étant, il convient de se souvenir à quelles fins le législateur avait envisagé la sous-location. Le Tribunal fédéral avait d'ailleurs rappelé, dans un arrêt du 4 octobre 2010 (4A_367/2010), que « *la sous-location est bien plutôt conçue pour le cas du locataire qui n'a temporairement plus l'usage de la chose louée – par exemple en raison d'un stage professionnel ou d'études dans un autre lieu – et qui la remet provisoirement à un tiers pour se décharger ainsi, d'un point de vue économique, du fardeau du loyer; on peut aussi imaginer le cas d'un appartement devenu trop grand à la suite, par exemple, du décès ou du départ de l'un de ses occupants et qui est sous-loué à un tiers pour partie seulement.* »

En l'occurrence, il apparaît clairement que les locataires qui mettent leur logement sur des sites tels que Airbnb ne le font pas pour garder provisoirement leur logement en attendant de revenir d'un séjour à l'étranger, par exemple, ni du fait que leur appartement serait devenu trop grand. Au contraire, et selon toutes évidences, ces mises à disposition ne sont opérées que pour réaliser des bénéfices substantiels, ce qui n'était sûrement pas à ce quoi le législateur pouvait s'attendre au moment de légiférer.

Nous considérons que la sous-location n'a pas pour but de permettre aux locataires de réaliser des profits, alors même que les loyers pratiqués par les bailleurs sont soumis à des règles strictes, avec la prémisse que les bailleurs n'ont pas le droit de réaliser des profits au détriment des locataires.

Une rapide navigation sur le site Airbnb à Genève démontre que le plus souvent, ce sont des logements entiers qui sont loués, et non seulement une chambre dans un appartement habité par ses locataires. Le prix moyen par nuit est de plus de CHF 300.- pour 4 personnes (appartement de 2 ou 3 pièces, cuisine comprise), soit CHF 9'000.- par mois ou CHF 4'500.- pour 15 jours de location. En s'y prenant un peu à l'avance, le prix diminue légèrement. Pour 2 personnes, le prix moyen de la nuit est de CHF 170.-, soit CHF 5'100.- par mois ou CHF 2'550.- pour 15 jours de location pour 2 personnes dans un studio ! Même à admettre quelques 20 % supplémentaires par rapport au loyer pour couvrir les prestations supplémentaires, on est bien au-deçà des loyers moyens pour ce type d'appartement.

En période de pénurie de logements, ces pratiques sont d'autant plus choquantes, dès lors que ces logements semblent être destinés uniquement à des fins hôtelières, et non de façon sporadique, ce qui revient à les soustraire du marché locatif, alors que de milliers de personnes souhaitent à se loger décemment.

En conséquence, nous estimons que les locataires ne devraient pas être autorisés à sous-louer dans le cadre des mises à disposition de leur logement par les plates-formes du type Airbnb.

A toutes fins utiles, nous précisons qu'il en irait de même pour les propriétaires, qui ne sont pas admis, à Genève, à mettre leur bien à des fins hôtelières pour des durées supérieures à 60 jours, selon le droit public cantonal. Celui-ci prévoit en effet que « *la location de tout ou partie de logements au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 60 jours par an.* » étant encore précisé que les changements d'affectation sont prohibés.

3. Modification de l'OBLF ou du CO ?

Comme on le sait, l'article 262 CO qui traite de la sous-location est de droit impératif.

Il fixe les conditions auxquelles le locataire est en droit de sous-louer et celles, limitées, auxquelles le bailleur est en droit de refuser cette sous-location.

En modifiant l'OBLF, le Conseil fédéral veut visiblement faciliter les conditions de la sous-location pour les locataires, sans modifier le Code des obligations, ce qui ne nous paraît pas acceptable à la forme.

4. De la modification proposée

Le projet de modification de l'OBLF prévoit que le bailleur pourrait accorder un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. La demande devrait contenir le montant maximal du loyer, le nombre maximal de locaux concernés et l'occupation maximale.

On en déduit donc qu'il s'agit d'une facilité offerte au bailleur, de donner un consentement général sans être sollicité avant chaque mise à disposition du logement par son locataire, puisque l'alinéa de l'article 8a OBLF tel que proposé énonce que « le bailleur peut » et non qu'il « doit ».

Cela étant, en lisant l'alinéa 3, qui stipule que le bailleur ne peut refuser son consentement que pour les raisons citées à l'article 262 CO, on comprend que si ces conditions sont remplies, alors le bailleur « devra » donner son consentement.

Cela signifie que si un locataire (personne seule) d'un appartement de 3 pièces souhaite par exemple mettre son appartement entier à disposition de touristes, qu'il indique qu'il pourrait accepter 2 à 4 personnes (une chambre et un canapé-lit au salon), avec un loyer maximal qui ne soit pas supérieur de 30 % pour couvrir les prestations supplémentaires (meubles et nettoyage), alors le bailleur n'aurait pas de raisons de s'y opposer. Dans ce cas, il semble évident que le locataire n'habite pas l'appartement et qu'il fait un commerce de cette location, ce qui n'est à l'évidence pas ce que son bailleur souhaitait en lui remettant l'appartement à bail.

L'alinéa 3 indique encore que le bailleur pourrait refuser de donner son consentement notamment si l'usage de la plateforme ou les conséquences de cet usage présenterait pour lui des inconvénients majeurs. L'exposé des motifs mentionne quelques exemples, tels que les conséquences négatives sur les autres locataires, la remise régulière d'un code d'accès à des inconnus, une usure plus rapide des parties communes, tout en expliquant que le bailleur devra justifier par des arguments objectifs son refus.

Selon nous, le fait même de mettre son appartement à disposition de tiers pour des durées limitées, mais répétées, présente **de facto** des inconvénients majeurs au bailleur.

Ainsi, le bailleur qui le souhaite devrait pouvoir dans tous les cas s'opposer à ce type de « sous-locations », raison pour laquelle cette modification proposée est inopportune.

5. En conclusion

En résumé, nous considérons que les locataires ne devraient pas être admis à mettre leur logement à disposition sur des plateformes de type Airbnb. S'ils sont en droit de sous-louer de manière temporaire, c'est uniquement pour garder leur logement après un séjour provisoire à l'étranger, mais en aucun cas pour réaliser des profits. C'est bien à cette fin que la sous-location a été admise par le législateur.

Nous nous opposons donc à la modification proposée qui vise en substance à autoriser les locataires à mettre leur logement à disposition des touristes en réalisant des profits et à obliger les bailleurs à donner des consentements généraux à ces mises à disposition répétées de courte durée, ou à devoir se justifier avec des arguments qui paraissent évidents mais qui feront sans nul doute l'objet de contestations, voire de litiges.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre respectueuse considération.



Christophe Aumeunier

Secrétaire général



Anné Hiltbold

Secrétaire générale adjointe



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46
site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Lausanne, le 2 mai 2018 OF/st

Consultation relative à un projet de modification de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer (OBLF) concernant les modalités de la sous-location en lien avec des plateformes de location comme Airbnb

Madame, Monsieur,

Vous avez récemment consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement.

La FRI s'oppose fermement à la proposition du Conseil fédéral dès lors qu'elle vise à créer une nouvelle obligation pour le bailleur. En effet, avec le projet du Conseil fédéral, le bailleur sera en principe contraint de donner son consentement général à la sous-location répétée de courte durée, alors qu'il est aujourd'hui libre de refuser de donner un tel consentement général. C'est pourquoi la FRI vous prie :

- à titre principal de renoncer purement et simplement à la réforme envisagée;
 - à titre subsidiaire de soumettre au Parlement un projet de modification du Code des obligations de manière à ce qu'un véritable débat démocratique et transparent puisse avoir lieu.
1. En droit actuel, le locataire doit adresser une demande d'autorisation spéciale au propriétaire chaque fois qu'il entend sous-louer le logement qu'il occupe. Le propriétaire peut refuser son consentement à certaines conditions, lesquelles sont mentionnées à l'article 262, alinéa 2, du code des obligations et précisées par la jurisprudence et la doctrine. Le refus du bailleur est possible, par exemple, si le locataire refuse de lui communiquer l'identité du sous-locataire, le montant du loyer ou la durée de la sous-location.

2. La sous-location telle qu'elle est conçue aujourd'hui poursuit un objectif social. Le locataire qui quitte temporairement son logement, en raison d'un séjour à l'étranger par exemple, doit pouvoir le réintégrer facilement. Le projet du Conseil fédéral modifie fondamentalement la finalité de la sous-location dès lors qu'il introduit, par la bande, le droit des locataires de faire des « affaires » en sous-louant leur logement de façon répétée en vue de courts séjours. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral chamboule complètement la portée actuelle de la réglementation sur la sous-location, pour l'essentiel au détriment des propriétaires.
3. Le projet du Conseil fédéral restreint fortement les droits actuels des propriétaires en matière de sous-location. En effet, en l'état du droit, les propriétaires peuvent librement refuser de donner leur consentement général à la sous-location. Avec la proposition du Conseil fédéral, les propriétaires auront en principe l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée. En d'autres termes, ils ne pourront refuser de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée qu'à certaines conditions strictes. Ce sera notamment le cas si « l'usage d'une plateforme de réservation ou les conséquences de cet usage présentent pour le bailleur des inconvénients majeurs ». Cette formule alambiquée, utilisée dans le texte du projet de révision de l'OBLF, signifie, en clair, que les bailleurs auront l'obligation de donner leur consentement général à la sous-location répétée de courte durée même s'ils subissent des inconvénients. Il suffit pour cela que les tribunaux considèrent les inconvénients en question comme n'étant pas majeurs...
4. Si le projet du Conseil fédéral réduit sensiblement les droits des bailleurs, il risque aussi de s'avérer contraire aux intérêts des locataires. En effet, si un locataire se met à sous-louer son logement de façon répétée en vue de séjours de courte durée, il déclenchera inmanquablement dans l'immeuble concerné un va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.
5. Dans certains cantons, la proposition du Conseil fédéral soulèvera des problèmes pratiques en lien avec certaines règles de droit public cantonal (loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, loi cantonale genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, loi cantonale neuchâteloise limitant la mise en vente d'appartements loués, etc.). En effet, est-ce qu'un logement sous-loué de façon répétée en vue de séjours de courte durée pourra encore être considéré comme étant affecté à de l'habitation ? Ou est-ce qu'un tel logement deviendra un local commercial ?
6. Sur un plan général, le projet du Conseil fédéral aura très vraisemblablement pour conséquence de soustraire des logements au marché locatif ordinaire alors que, par ailleurs, certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché de manière à répondre aux besoins de toutes les catégories de la population. Cela est incohérent. Le Conseil fédéral lui-même, n'est-il pas contradictoire en proposant le même jour - le 21 mars 2018 - d'une part de faciliter la sous-location de logements au travers de plateformes comme Airbnb et, d'autre part, d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique ?

7. Accessoirement, nous relevons que le projet du Conseil fédéral est inabouti dans la mesure où rien n'est prévu dans le texte du projet de révision de l'OBLF concernant la durée maximale du consentement général à la sous-location. Le bailleur pourra-t-il limiter son consentement général, par exemple à six mois ou à une année ? Ou est-ce que le consentement général devra être donné sans limite dans le temps ? Cette question ne fait l'objet que d'une brève allusion dans le rapport explicatif, qui semble admettre une limitation dans le temps de deux ans. Mais aucune précision ne figure dans le texte du projet de révision de l'OBLF, ce qui ne manquera pas de créer des controverses si, par malheur, la modification proposée par le Conseil fédéral devait un jour entrer en vigueur.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général

Olivier Feller

Envoi également en format pdf et en format word :

recht@bwo.admin.ch



Hauseigentümerverband
Schweiz

Seefeldstrasse 60
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 info@hev-schweiz.ch
Fax. 044 254 90 21 www.hev-schweiz.ch

Herrn
Bundesrat Johann N. Scheider-Ammann
Vorsteher des Eidg. Departementes für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern

Zürich, 9. Mai 2018/So

Vernehmlassung Revision VMWG: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen über 330'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. Seine Mitglieder sind als Immobilieneigentümer und Vermieter von Regelungen des Mietrechts in besonderem Masse betroffen. Der HEV Schweiz nimmt in seiner Funktion als deren Interessenvertreter daher zum Revisionsentwurf der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung.

Grundsätzliches zur Revision

Der HEV Schweiz begrüsst die grundsätzlich liberale Haltung des Bundesrates gegenüber Beherbergungsplattformen. Die Online-Plattformen für Beherbergungsdienstleistungen stellen eine interessante zusätzliche Vermittlungsmöglichkeit dar und bieten neue Chancen, beispielsweise zur Verminderung «kalter Betten» im Zweitwohnungsbereich. Die im Mietrecht (VMWG) vorgeschlagenen Regulierungen lehnt der HEV Schweiz ab. Es ist unverständlich, dass der Bundesrat in diesem Bereich von seiner liberalen Haltung abweichen und statt auf Vertragsfreiheit zu setzen, neue Zwänge für Vermieter schaffen will.

Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene Revision aus folgenden Gründen ab:

– Widerspruch zum gesetzlichen Zweck der Untermiete

Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer *vorübergehenden* Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können (BGE 138 III 59 E. 2.2.1 S. 63).

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Untervermietung dient jedoch nicht dazu, dem Vermieter eines zur Wohnnutzung vermieteten Objekts, dessen entgeltliche Gebrauchsüberlassung an eine wechselnde Personenschar für Ferien oder andere Kurzaufenthalte aufzuzwingen. Eine solche Nutzung widerspricht dem sozialschutz-motivierten Anspruch des Mieters auf Untervermietung.

Eine solche Nutzung ist darüberhinaus bei Mietwohnungen in aller Regel auch vertragswidrig. Ein Wohnungsmietvertrag bezweckt die Gebrauchsüberlassung der Räume zu Wohnzwecken (= zur Verfügung Stellung von Wohnraum) und nicht die Feriennutzung oder die entgeltliche Unterbringung von Kurzeintaufenthaltern. Solche Vermietungen sind kommerziell. Das Gesetz (Art. 262 Abs. 3 OR) hält denn auch unmissverständlich fest, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass das Mietobjekt nur so gebraucht wird, wie es der Mietvertrag mit dem Vermieter gestattet. Das Gesetz gibt dem Vermieter daher auch das Recht, den Untermieter unmittelbar dazu anzuhalten, was bei einer Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts an einen (wechselnden) Personenkreis unbekannter Identität illusorisch ist.

- Vertragsfreiheit geht vor

Eine vom Vertragszweck abweichende Nutzung, etwa die Nutzung einer Mietwohnung zur Beherbergung von zahlenden Feriengästen/Kurzaufenthaltern, darf nur im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Mieter und Vermieter solche kommerziellen Kurzzeitvermietungen über Beherbergungsplattformen im gegenseitigen Einvernehmen frei aushandeln. Dies gibt den Parteien die Möglichkeit, die Konditionen, unter welchen der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis zu solchen «Online-Beherbergungen» erteilen will, festzulegen. Ein solches Vorgehen ist sachgerecht. Dabei lassen sich die konkreten Umstände (Wohnumfeld, Mieterstruktur, Mietzinshöhe etc.) sowie auch die Bedürfnisse der Parteien berücksichtigen. Es braucht mithin keine Verordnungsänderung und keine einseitige Regulierung, welche neue Zwänge für Vermieter schafft und das geltende Gesetz auf dem Verordnungsweg unterläuft.

- Rechtsunsicherheit und Missbräuche werden gefördert

Die vorgeschlagene Revision der Mietrechtsverordnung (VMWG) wird damit begründet, Rechtssicherheit zu schaffen und den administrativen Aufwand zu vereinfachen.

Die vorgeschlagenen Massnahmen schaffen jedoch weder Rechtssicherheit noch Vereinfachung. Im Gegenteil: Die Rechtsunsicherheit wird noch vergrössert. In der Verordnung soll festgehalten werden, dass der Vermieter eine generelle Zustimmung für die wiederholte kurzzeitige Vermietung (ohne Kenntnis der genauen Beherbergungsverträge) erteilen kann. Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit allerdings bereits heute möglich. Was mit dem Festhalten dieser Kannvorschrift gewonnen werden soll, ist schleierhaft und dürfte die Mietparteien eher verwirren als Klärung zu schaffen. Faktisch bezweckt die Verordnungsrevision denn auch nicht ein «Können» zu ermöglichen, vielmehr sollen die Vermieterrechte durch eine neue Zwangsvorschrift zusätzlich eingeschränkt werden.

Zum vorgeschlagenen Artikel 8a VMWG im Einzelnen

Art. 8a Absatz 1

Gemäss dem vorgeschlagenen Absatz 1 «kann» der Vermieter die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung erteilen. Diese Bestimmung ist allerdings reichlich euphemistisch. Aus dem Zusammenhang mit Absatz 3 ergibt sich nämlich, dass es sich dabei nicht um eine «Kann»-Vorschrift im eigentlichen Sinne handelt. Vielmehr soll eine Zwangsvorschrift geschaffen werden. Mieter sollen neu vom Vermieter eine Globalzustimmung zur wiederholten Kurzzeitbeherbergung über Online-Plattformen erzwingen können. Nach Absatz 3 «muss» der Vermieter – abgesehen von beschränkten Ausnahmefällen –

dem Mieter eine solche Globalvollmacht erteilen. Über die einzelnen vom Mieter konkret abgeschlossenen Beherbergungsverträge muss der Vermieter sodann nicht einmal informiert werden. Es ist keine diesbezügliche Meldepflicht vorgesehen. Darüber, ob der Mieter die Konditionen der Globalzustimmung (siehe Abs. 2 und 3) in den konkreten entgeltlichen Gebrauchsüberlassungen tatsächlich einhält, entzieht sich der Kenntnis des Vermieters. In einem Verfahren wird es ihm daher auch nur mit immensem «Spionageaufwand» möglich sein, dem Mieter Missbräuche nachzuweisen.

Art. 8a Absatz 2

Die Vorgaben der Verordnung an das Gesuch des Mieters sind völlig mangelhaft. Essentielle Punkte für die Beurteilung, ob einer entgeltlichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zugestimmt werden muss, sind insbesondere:

- Der vertraglich vereinbarte Nutzungszweck: nur wenn der Vermieter diesen kennt, kann er prüfen, ob das Mietobjekt nur im Rahmen des Hauptmietvertrags genutzt werden soll. Der Mieter darf Dritten keinen anderen Gebrauch gestatten, als ihm selbst aufgrund des Mietvertrags erlaubt ist.
- Art und Umfang der Leistungen des Mieters und die Höhe der Entschädigung dafür: Diese Angaben sind sowohl für die Beurteilung des zulässigen Gebrauchszwecks (z.B. zur Wohnnutzung und nicht zur kommerziellen Bewirtschaftung) als auch für die Beurteilung der «Nichtmissbräuchlichkeit» des Untermietzinses im Verhältnis zum Mietzins notwendig. Dabei ist erforderlich, dass der Vermieter die einzelnen Leistungen und Entschädigungen pro «Beherbergungsvertrag» kennt. Denn wenn die Leistungen in den einzelnen Verträgen stark variieren, ist eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit nicht möglich.
- Die Dauer und die Häufigkeit der Untervermietungen): Die effektive Gesamtdauer der Kurzzeitbeherbergungen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der «Untermiete» ist zudem nicht nur die pauschale Gesamtdauer von potentiellen wiederholten Kurzzeit-Nutzungen wesentlich, sondern auch deren Anzahl während dieser Gesamtdauer. Eine Vielzahl von sehr kurzen Aufenthalten wechselnder Personen wirkt sich mit Bezug auf Immissionen, Abnutzung, Sicherheit etc. anders aus als eine Beherbergung durch ein und dieselbe Person über die gleiche Gesamtdauer.
- Die Identität der Untermieter: Um diese im Bedarfsfall auch direkt und unmittelbar zur Einhaltung des mietvertraglichen Gebrauchszwecks anhalten zu können (so ausdrücklich Art. 262 Abs. 3 OR).

Der Mieter muss diese Angaben ohnehin zusammenstellen und dokumentieren können, denn er braucht sie zur Erfüllung öffentlicher Pflichten (öffentlich-rechtliche Meldepflichten betreffend beherbergter Personen, Einkommenssteuer, allfällige Kurtaxen etc.).

Art. 8a Absatz 3

Gemäss erläuterndem Bericht soll mit der Ordnungsrevision Rechtssicherheit geschaffen und hierfür die zulässigen Verweigerungsgründe des Vermieters konkretisiert werden. Dies trifft jedoch nicht zu. Die vorgeschlagene Ordnungsbestimmung (Art. 8a Abs. 3 OR) verweist lediglich auf die gesetzlichen Verweigerungsgründe von Art. 262 Abs. 2 OR und vermerkt dazu, dass die Globalzustimmung namentlich verweigert werden kann, wenn dem Vermieter aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen. In den Erläuterungen zur Verordnung wird sodann lediglich darauf hingewiesen, dass Vermieter in Einzelfällen bei Vorliegen spezieller Umstände allenfalls eine Globalzustimmung verweigern können. Damit ist für beide Parteien völlig unklar, was sich der Vermieter alles aufnötigen lassen muss. Es bleibt dem Vermieter nichts Anderes übrig, als im Einzelfall den Gerichtsweg zu beschreiten und ein teures aufwändiges Beweisverfahren anzustrengen, wenn er die im Mietvertrag vereinbarte Wohnnutzung durchsetzen will. Im Übrigen wird mit dem faktischen Zwang zur Globalzustimmung das Hauptproblem, nämlich die Tatsache, dass entgeltliche Kurzzeitvermietungen an einen un-

bekanntem, wechselndem Personenkreis nicht vom gesetzlichen Zweck des sozialschutzgeprägten Rechts auf Untervermietung gedeckt sind, missachtet.

Das Gesetz hält in Art. 262 Abs. 3 OR sodann unmissverständlich fest, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass das Mietobjekt nur so gebraucht wird, wie es der Mietvertrag mit dem Vermieter gestattet. Das Gesetz gibt dem Vermieter daher auch das Recht, den Untermieter unmittelbar dazu anzuhalten. Damit bringt das Gesetz klar zum Ausdruck, dass dem Vermieter die Person bzw. die Personen, welche als Untermieter das Mietobjekt nutzen bekannt sein müssen. Andernfalls ist eine Aufforderung oder Verwarnung an diese nicht praktikabel. Es widerspricht daher auch klar dem Sinne des Gesetzes, dass sich der Vermieter den *entgeltlichen* Gebrauch des Mietobjekts durch unbekannte Dritte (ein wechselnder Personenkreis von unbekanntem Untermietern) aufzwingen lassen muss.

Fazit

Der HEV Schweiz lehnt die vorgeschlagene Revision der VMWG ab. Deren einziger Zweck besteht darin, eine neue Zwangsvorschrift für Vermieter zu schaffen. Die vorgeschlagene Verordnungsbestimmung widerspricht dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck des Rechts zur Untermiete gemäss Art. 262 OR und ist unseres Achdens gesetzwidrig.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann der Vermieter bereits heute seine Globalzustimmung zu wiederholten Kurzzeitvermietungen erteilen und auch die Konditionen hierfür festlegen. Dafür braucht es keine Verordnungsänderung. Eine neue Zwangsvorschrift hierzu lehnt der HEV Schweiz entschieden ab. Die Vorlage schafft darüber hinaus weder Rechtssicherheit noch Transparenz in der Praxis der Untervermietung. Ebenso wenig wird damit der administrative Aufwand verringert. Konsequenz der vorgeschlagenen Bestimmung wären eine Zunahme der missbräuchlicheren kommerziellen Nutzungen von Mietwohnungen.

Rechtssicherheit und Transparenz in der Praxis der Untermiete ganz generell kann dagegen durch die Vorgabe erreicht werden, dass das Gesuch zur Untermiete sowie die Bekanntgabe von dessen Konditionen *schriftlich* erfolgen müssen. Mit der Offenlegung dieser Bestimmungen wird Transparenz geschaffen und damit auch der administrative Aufwand für die Zulässigkeits-Prüfung durch den Vermieter vereinfacht. Missbräuche lassen sich so verringern. Dies entspricht der Forderung der pa. IV. «Missbräuchliche Untermiete vermeiden», welche von den Rechtskommissionen beider Räte bereits unterstützt wurde.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

HEV Schweiz



NR Hans Egloff
Präsident



Monika Sommer
Stv. Direktorin

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bern, 20.06.2018 - ARH, CS

Stellungnahme anlässlich der Vernehmlassung zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

hotelleriesuisse dankt Ihnen für die Möglichkeit im Rahmen der laufenden Vernehmlassung zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen. Gerne unterbreiten wir Ihnen im Folgenden unsere Position.

1. Vorbemerkung

hotelleriesuisse ist das Kompetenzzentrum für die Schweizer Hotellerie und vertritt als Unternehmerverband die Interessen der innovativen und nachhaltigen Hotelbetriebe. Die von hotelleriesuisse klassierten Betriebe repräsentieren rund zwei Drittel der Schweizer Hotelbetten und generieren knapp 75 Prozent der Logiernächte.

Gemäss Satellitenkonto 2016 erzielt der Tourismus mit einer Nachfrage von 47 Mrd. Franken eine direkte Bruttowertschöpfung von 17 Mrd. Franken – was einem Anteil von 2,6 Prozent an der gesamtwirtschaftlichen direkten Bruttowertschöpfung der Schweiz entspricht. Der Tourismus gehört zudem zu den vier wichtigsten Exportbranchen der Schweiz. Die Hotellerie als Rückgrat des Tourismus erwirtschaftet allein einen jährlichen Umsatz von über 7,6 Mrd. Franken und beschäftigt knapp 80'000 Mitarbeitende. hotelleriesuisse setzt sich deshalb mit Nachdruck für die Verbesserung der Erfolgs- und Wachstumschancen wettbewerbswilliger und wettbewerbsfähiger Hoteliers und Hotels in der Schweiz ein.

2. Allgemeine Anmerkungen zur Vernehmlassungsvorlage

hotelleriesuisse lehnt die Vorlage ab.

Begründung: Der Anteil der gewerblichen Anbieter von Wohnungen/Zimmern auf Online-Plattformen nimmt stetig zu. Laut dem Walliser Tourismusobservatorium wurden im Juni 2017 57% des Gesamtangebots von Gastgebern angeboten, die lediglich ein einzelnes Objekt verwalten. Hier wird davon ausgegangen, dass diese Dienstleistungen im Consumer to Consumer Bereich liegen. Diese erachtet die Branche als willkommene Ergänzung des touristischen Angebotes, da die Portale neue Touristengruppen ansprechen, die ohne ähnliche Angebote allenfalls nicht in das Tourismusland Schweiz reisen und somit nicht zu einer höheren Bruttowertschöpfung im Tourismus beitragen würden.

Das Angebot der Vermieter, die mehr als 3 Objekte verwalten und somit in der Regel gewerblich handeln, beträgt bereits 24% des Gesamtangebots.

Diese gewerblichen Anbieter der sogenannten neuen Beherbergungsformen im Onlinebereich unterliegen jedoch weniger Regulierungen als die klassische Hotellerie. Neben der Wettbewerbsverzerrung birgt dieser Umstand eine Gefahr der Rechtsunsicherheit.

Daher gilt es sicherzustellen, dass bei einer allfälligen Lockerung der Untermiete nur Private Objekte gestützt auf Art. 262 OR i.V.m. Art. 8a VMWG untervermieten. Hierzu können folgende Auflagen dienen: eine maximale Dauer von 60 Tagen pro Untermietverhältnis oder das Erfordernis, nicht öfter als zweimal im Jahr unterzuvermieten oder die Untervermietung von maximal 3 Objekten.

Im Übrigen gibt es noch weitere Elemente von ungleich langen Spiessen. Dies ist beispielsweise im Steuerrecht, bei Gebühren (Kurtaxe, Beherbergungstaxe), bei der Sicherheit (Brandschutzvorschriften, Meldung von Gästen), im Arbeitsrecht, bei der Nutzung von Urheberrechten oder bei lebensmittelrechtlichen Vorschriften der Fall. Deswegen verlangt die Branche, dass gewerbliche Anbieter mit gleich langen bzw. kurzen Spiessen behandelt werden müssen. Dies ist jedoch bis jetzt leider nicht der Fall. **Solange die Behörden keine gleichen Rahmenbedingungen schaffen, lehnt hotelleriesuisse deshalb die Neuregelung ab.** Durch die Lockerung des Zustimmungsverfahrens der Vermieter wird eine Hürde abgebaut und es kommen künftig noch mehr Objekte auf den Markt der kurzfristigen Wohnungsvermietung. Dadurch werden tendenziell noch mehr gewerbliche Online-Anbieter in den Markt eintreten und die ungleichen Wettbewerbsbedingungen im Vergleich zur klassischen Beherbergung werden sich verschärfen. Zusätzlich können laut der vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Studie «Sharing-Economy-Plattformen - mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt» (2018) negative Folgen auftreten wie die Nutzung von Wohnraum durch Touristen, der eigentlich für das permanente Wohnen vorgesehen ist. Dieser Wohnraum würde dann dem Wohnungsmarkt entzogen. Dies würde bei einem allfälligen zukünftigen Problem des «Overtourism» auch die Hotellerie betreffen und negative Stimmung gegen den Tourismus im Allgemeinen erzeugen.

Mit der generellen Zustimmung der Vermieter zur kurzfristigen Untervermietung von Wohnungen werden zudem die Fälle der missbräuchlichen Untermiete zunehmen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt werden Objekte zu Mietzinsen untervermietet, welche beträchtlich über den vom Hauptmieter bezahlten Mietzinsen liegen. Mit der generellen Zustimmung des Vermieters ist es noch schwieriger einen Überblick über die untervermieteten Wohnungen und Zimmer zu behalten, was zu einer geringeren Kontrolle führen wird.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

hotelleriesuisse



Claude Meier
Direktor



Christophe Hans
Leiter Wirtschaftspolitik

Bundesamt für Wohnungswesen
Herr Cipriano Alvarez
Bereich Recht
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Bern, 14. Juni 2018

Untermiete: Revision von Art. 8a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrter Herr Alvarez

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV ASLOCA ASI) hat die Teilrevision zur Kenntnis genommen und möchte nachfolgend auf die Vernehmlassung eingehen.

Der SMV befürwortet den neuen Artikel 8a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, da sein Inhalt die wiederholte kurzzeitige Untermiete vereinfacht. Die Mieterinnen und Mieter würden dadurch leichter eine generelle Zustimmung der Vermieter für eine ganze oder teilweise Untervermietung ihrer Wohnung über eine Buchungsplattform erhalten. Sie wären zudem besser vor einer Kündigung geschützt, die auch heute noch denjenigen Mieterinnen und Mietern droht, die ihre Wohnung zum Beispiel über Airbnb untervermieten. Im Zeitalter der Digitalisierung ist die heutige Regelung, die für jede Untermiete eine neue Genehmigung vorsieht, überholt.

Trotz dieser Befürwortung fordert der SMV den Bundesrat und die Kantone jedoch auf, alle nötigen Massnahmen zu ergreifen, um dem Verlust erschwinglicher Wohnobjekte entgegenzuwirken, da solche zunehmend für die Unterbringung von Touristinnen und Touristen oder Geschäftsreisenden über Airbnb oder andere Buchungsplattformen genutzt werden. Insbesondere in den Städten dienen Wohnungen mit günstigeren Mietzinsen nicht mehr dem Wohnen, sondern für wiederholte Kurzaufenthalte zu hohen Preisen. Die Zweideutigkeit des Ferienwohnungsbegriffs in den Erläuterungen (Abschnitt 2.1) könnte diese rasant zunehmende Entwicklung in den grossen städtischen Gebieten der Schweiz noch verstärken. Daher ist es notwendig, raumplanerische Massnahmen einzuleiten, eine Meldepflicht bei der zuständigen Behörde und eine Begrenzung der Beherbergungszeit (s.

Beispiel Genf mit 60 Tagen) vorzusehen, damit das weitere Verschwinden erschwinglicher Wohnobjekte verhindert werden kann. Eine Begrenzung der Dauer der wiederholten Untervermietung würde das Problem der faktischen Umverteilung für andere Zwecke als die Nutzung als Wohnung deutlich verringern.

Gemäss Art. 8a Abs. 2 sind im Genehmigungsgesuch an den Vermieterschaft die Höhe des Mietzinses, die betroffenen Räumlichkeiten und die vorgesehene Belegung (jeweils mit den entsprechenden maximalen Werten) anzugeben. Werden diese Angaben eingehalten, beugen solche Obergrenzen Missbrauch vor und sie schützen die Untermieterinnen und -mieter zu Recht vor übermässig hohen Mieten.

Die Verweigerung der generellen Zustimmung durch die Vermieterschaft muss auf objektiven Argumenten basieren und darf keine subjektiven Erwägungen des Vermieters beinhalten oder auf dessen Beziehung zur antragstellenden Partei gründen. Der Vermieter kann zum Beispiel die Zustimmung verweigern, wenn für andere Mietparteien wesentliche Nachteile entstehen.

Der SMV unterstützt daher die vorgeschlagene Revision der Verordnung, fordert aber gleichzeitig schlagkräftige Massnahmen, damit der Verlust von Wohnobjekten zugunsten kurzer und wiederholter Unterbringungen, die über Onlineplattformen gebucht werden, verhindert wird.

Bitte berücksichtigen Sie unsere Anmerkungen im Rahmen der Teilrevision dieser Verordnung. Besten Dank und freundliche Grüsse

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband SMV



Carlo Sommaruga
Präsident



Natalie Imboden
Generalsekretärin

Office fédéral du logement
Monsieur Cipriano Alvarez
Secteur Droit
Storchengasse 6
2540 Granges

Berne, le 14 juin 2018

Sous-location : révision de l'art. 8a de l'ordonnance sur le bail à loyer

Monsieur le Chef de secteur,

L'Association suisse des locataires (ASLOCA SMV ASI) a pris connaissance de la révision partielle proposée et répond à la consultation de la manière qui suit.

L'ASLOCA est favorable au nouvel article 8a de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, sa teneur facilitant la sous-location répétée de courte durée. Les locataires obtiendraient ainsi plus simplement le consentement général des bailleurs, pour sous-louer tout ou partie de leur appartement par l'intermédiaire d'une plateforme de réservation. Ils seront mieux protégés d'un congé, que risquent encore aujourd'hui celles et ceux qui sous-louent sur Airbnb par exemple. A l'ère de la digitalisation, la règle actuelle qui prévoit une nouvelle autorisation pour chaque sous-location est anachronique.

Malgré cet avis favorable, l'ASLOCA demande au Conseil fédéral et aux cantons de prendre toutes mesures pour éviter la disparition de logements abordables, dévolus de manière croissante à l'hébergement de touristes ou de voyageurs d'affaires via Airbnb ou d'autres plateformes de réservation. Dans les villes notamment, des appartements à loyer meilleur marché ne sont plus voués à l'habitation mais à des courts séjours répétés et tarifés à grand prix. L'ambiguïté du rapport explicatif (2.1) sur la notion d'appartements de vacances peut encore renforcer cette évolution exponentielle dans les grands centres urbains du pays. Il faut au contraire prendre des mesures d'aménagement territorial, instaurer une obligation d'annonce à l'autorité compétente et une limitation de la période d'hébergements (60 jours dans le canton de Genève p.ex.), pour éviter que disparaissent davantage d'habitations à loyer accessible. Limiter la période admissible de sous-location

répétée réduirait clairement la réaffectation de fait à d'autres fins que l'habitation résidentielle.

Conformément à l'al. 2 de l'art. 8a, il y a lieu d'indiquer, dans la demande de consentement au bailleur, le montant maximal du loyer, le nombre maximal de locaux concernés et l'occupation maximale. Pour autant que ces données soient respectées, ces montants plafonnés permettent d'empêcher des abus et protègent à raison les sous-locataires contre des loyers excessifs.

De même, le refus du consentement général par le bailleur doit se fonder sur des arguments objectifs - et non sur des considérations subjectives propres au bailleur ou à sa relation au demandeur. Le bailleur pourra évoquer des inconvénients majeurs supportés par d'autres locataires.

En conséquence, l'ASLOCA soutient la révision de l'ordonnance proposée, tout en réclamant des mesures fortes pour empêcher la perte d'habitations au profit d'hébergements courts et répétés, réservés sur les plateformes numériques.

Nous vous remercions de prendre en considération nos remarques dans le cadre de la révision partielle de l'ordonnance et vous prions d'accepter, Monsieur le Chef de secteur, nos plus cordiales salutations.

Association suisse des locataires ASLOCA



Carlo Sommaruga
Président



Natalie Imboden
Secrétaire générale

Von: Gubinelli Oriana <o.gubinelli@konsumentenschutz.ch>
An: Ballmer Barbara BWO
Gesendet am: 27.03.2018 15:28:38
Betreff: Änderung der VMWG

Anhörung: Änderung der VMWG

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Ihre Einladung zur Stellungnahme betreffend oben genannte Anhörung.

Leider hat die Stiftung für Konsumentenschutz momentan keine Kapazitäten, um eine Stellungnahme zu schreiben.

Für Ihr Verständnis danken wir bestens.

Freundliche Grüsse

Oriana Gubinelli
Leiterin Beratung

Freitag abwesend

Stiftung für Konsumentenschutz
Monbijoustrasse 61, Postfach
3001 Bern
Tel. +41 31 370 24 24
o.gubinelli@konsumentenschutz.ch
www.konsumentenschutz.ch

In der Schweiz finanzieren die Konsumenten den Konsumentenschutz.

Als Gönnerinnen und Förderer verhelfen sie ihm zu immer mehr Schlagkraft und zu Unabhängigkeit von Herstellern, Händlern und der Politik. Stärken auch Sie den Konsumentenschutz: [Jetzt Gönner werden!](#)

Per Mail: recht@bwo.admin.ch

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 03. Juli 2018

Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Herr Bundesrat,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 21. März 2018 die Vorlage zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) unterbreitet und zur Vernehmlassung eingeladen. Dafür danken wir Ihnen. Gerne nehmen wir im Folgenden zur Vorlage Stellung.

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertreten wir über 2000 Unternehmen aus der ganzen Schweiz, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften anbieten. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz – nachfolgend: SVIT – ist in allen Landesregionen präsent und ist die nationale Vertretung des professionellen Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen. Zusammen repräsentieren wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft.

Das Wichtigste in Kürze

- Der SVIT lehnt die Vorlage in jeder Hinsicht ab. Er ersucht den Bundesrat, diese abzuschreiben.
- Es besteht im privatrechtlichen Bereich kein Handlungsbedarf zur Regelung der kurzzeitigen Untervermietung. Das geltende Mietrecht ist diesbezüglich aus Sicht des SVIT ausreichend klar. Eine Regelung im öffentlich-rechtlichen Bereich ist Sache der Kantone bzw. der Kommunen (Baugesetz bzw. Bau- und Nutzungsordnung).

- Die wiederholte Beherbergung von Gästen unbestimmter Anzahl gegen Entgelt stellt eine kommerzielle Nutzung des Wohnraums dar. Gastgeber und Gast gehen nach herrschender Lehre in der Regel einen Beherbergungs- oder Gastaufnahmevertrag ein. Die Vermarktung und Vermittlung über Buchungsplattformen sind ein Indiz für die kommerzielle Nutzung (Angebot an eine unbestimmte Anzahl potenzieller Gäste).
- Die kommerzielle Untervermietung widerspricht dem Nutzungszweck des zum dauernden Aufenthalt überlassenen Wohnraums und kann nicht darunter subsumiert werden.
- Das grundsätzliche Recht zur regelmässigen kommerziellen Untervermietung an Gäste, wie es mit der Vorlage eingeräumt werden soll, stellt eine erhebliche Ausweitung der Nutzungsrechte des Mieters bzw. Einschränkung der Verfügungsgewalt und Eigentumsrechte des Eigentümers dar.
- Die Vorlage stellt keine Anpassung des Art. 262 OR an die technologische und gesellschaftliche Entwicklung dar und sprengt den Rahmen des vom Gesetzgeber ursprünglich vorgesehenen Rechts auf Untervermietung.
- Das grundsätzliche Recht des Mieters zur kurzzeitigen Untervermietung und die Beweispflicht des Vermieters bei Ablehnung stellt eine Umkehr der heutigen Situation dar und auflegt dem Vermieter die Beweislast. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit und verursacht hohe Kosten.
- In Ballungszentren ist die Nachfrage nach Wohnraum für dauerhaften Aufenthalt und gleichzeitig nach kurzzeitigen Übernachtungsmöglichkeiten am grössten. Dies führt zu einer Konkurrenzierung der Wohnraumnachfrage. Das grundsätzliche Recht zur kurzzeitigen Untervermietung erhöht den Druck auf die Wohnungssuchenden, was in jeder Hinsicht unerwünscht ist. Dem Wohnungsmarkt würde durch die Anpassung Wohnraum entzogen.
- Wenn denn – was der SVIT Schweiz ebenfalls klar ablehnt – generell ein Recht des Mieters auf kommerzielle Nutzung eines Mietobjekts geschaffen werden soll, so könnte dies nur auf Gesetzesebene und nicht auf dem Verordnungsweg legiferiert werden.

Argumentation im Einzelnen

Grundsätzliche Ablehnung der kurzzeitigen Untervermietung

Der SVIT lehnt ein generelles Recht der Mieter zur kurzzeitigen Untervermietung – im Titel des betreffenden Art. 8a VMWG als «Generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete» betitelt Änderung – grundsätzlich und entschieden ab. Dieses Recht hat zur Folge, dass dem Mietwohnungsmarkt Wohnraum zum dauerhaften Aufenthalt entzogen wird. Es wäre mit einer deutlichen Ausweitung des Angebots kurzzeitiger Übernachtungsmöglichkeiten in Mietwohnungen namentlich in den touristischen Zentren und in Kernstädten zu rechnen. Während heute aufgrund der Rechtslage das Angebot für kurzzeitige Untermiete vernachlässigbar ist, würde das generelle Recht Mietinteressenten bei der Suche nach Wohnraum für den dauernden Aufenthalt erheblich benachteiligen. Die Eigentumsrechte und die Verfügungsgewalt des Vermieters würden zudem durch ein generelles Recht weiter beschnitten.

Kommerzieller Charakter der kurzfristigen Untervermietung

Die Aufnahme von Gästen ohne persönliche Beziehung und gegen Bezahlung verfolgt einen kommerziellen Zweck. Dies insbesondere dann, wenn sich das Angebot an eine unbestimmte Anzahl von Personen richtet, wie dies bei Buchungsplattformen typisch ist. Gastgeber und Gast schliessen in der Regel einen Gastaufnahme- oder Beherbergungsvertrag, selten einen atypischen oder reinen Untermietvertrag ab. Massgebend für den Vertragstypus sind die über das Angebot einer reinen Schlafstätte hinausgehenden

Dienstleistungen wie Gästeempfang, die Bereitstellung von Bett- und Frotteewäsche, End- und Zwischenreinigung, Empfehlungen für Freizeitaktivitäten und Restaurants usw.

Eine solche kommerzielle Nutzung sprengt den Rahmen der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum zum dauernden Aufenthalt. Als Wohnraum zu betrachten sind Räume, die nach ihrem vertraglich vereinbarten Zweck dem Wohnen dienen sollen, die also zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet sind und zu diesem Zweck vermietet werden. Ist der vereinbarte Gebrauchszweck kommerzieller Natur, so wäre von einer Geschäftsraummietauszuweichen. Das Mietobjekt würde dem Mieter im Hinblick auf die Entfaltung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, also für Gewerbe, Handel, Verkauf, Dienstleistung usw., zum Gebrauch überlassen. Genau dieser Zweck sieht der Vermieter bei der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum nicht vor. Die tatsächliche Nutzung zur Gastaufnahme bzw. Beherbergung stellt somit ein Verstoss gegen den vereinbarten Nutzungszweck dar. Dabei ist es unerheblich, ob nur einzelne Zimmer oder die ganze Wohnung und ob nur zeitweise oder dauernd Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden.

Kein Anwendungsfall von Art. 262 OR

Ob die kurzzeitige, hotelartige Untervermietung als Anwendungsfall von Art. 262 OR zu qualifizieren ist, ist umstritten. Während Spirig (Grundsätze der Untermiete und Airbnb, mp 1/15, Seite 1 ff.) dies bejaht, zieht dies Tschudi (Neue Vermietungsformen [Airbnb etc.] im Lichte des geltenden Mietrechts, St. Galler Mietrechtstag, 2016) in Zweifel. Die Gründe für die Skepsis sind einleuchtend. Tschudi führt zu dieser Frage aus: «Die Entscheidung, ob Art. 262 OR auch auf Airbnb-Verhältnisse Anwendung findet, hängt somit letztlich nicht von der rechtlichen Qualifikation des Rechtsverhältnisses zwischen Gastgeber und Gast ab, sondern von der Frage, ob Airbnb-Verhältnisse derart nahe bei den typischen Fällen sind, die der Gesetzgeber beim Erlass von Art. 262 OR vor Augen hatte, dass die in Art. 262 OR getroffene Entscheidung des Gesetzgebers auch auf Airbnb-Verhältnisse Anwendung findet bzw. finden muss. Dazu Folgendes: Die Untervermietung hat mit dem eigentlichen Gebrauchmachen von der Mietsache, d.h. mit dem Gebrauchszweck, für den sie vom Mieter gemietet wurde (dem Wohnen), nichts zu tun. Dem Gesetzgeber ging es dabei namentlich um Fälle, in denen der Hauptmieter längere Zeit (mehrere Monate) abwesend ist, er die Wohnung nach seiner Rückkehr aber wieder selber bewohnen und deswegen nicht aufgeben möchte, oder um Fälle, in denen die Wohnung infolge familiärer Veränderungen oder eines Schicksalsschlages finanziell nicht mehr tragbar geworden ist. In solchen Fällen rechtfertigt es sich aus sozialpolitischen Überlegungen, die Vertrags- und Eigentumsfreiheit zulasten des Vermieters einzuschränken. Geht es dem Mieter aber nur darum, die an sich ohne weiteres tragbaren Lebenshaltungskosten durch die Untervermietung zu senken, dann dürfte eine solche Einschränkung nur schwer zu rechtfertigen sein. Ob der Gesetzgeber auch solche Fälle unter Art.262 OR subsumiert haben wollte, ist zumindest sehr fraglich.»

Zusammenfassend ist bei der kurzzeitigen Untervermietung von einer kommerziellen Nutzung des Wohnraums auszuweichen, die den Nutzungszweck des zum dauernden Aufenthalt überlassenen Wohnraums sprengt. Der SVIT ist der Auffassung, dass die kurzzeitige Untervermietung nicht als Anwendung von Art. 262 OR zu werten ist.

Kein Handlungsbedarf

Die geltende Rechtslage ist somit für das Phänomen der kurzzeitigen Untervermietung und die Vermarktung über Buchungsplattformen ausreichend klar: Der Vermieter soll eine derartige Nutzung des Wohnraums ohne Weiteres verbieten können, weil sie der vereinbarten Gebrauchsüberlassung

widerspricht. Selbst wenn man Spirig folgen würde («Neben der reinen Untermiete können weiterer Formen von entgeltlichen Gebrauchsüberlassungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden», a.a.O., Seite 6), so kann sich der Vermieter heute auf Art. 262 Abs. 2 Buchst. a OR berufen. Denn es wird dem Mieter unmöglich sein, für jede einzelne Gastaufnahme bzw. Beherbergung die wesentlichen Elemente des Untermietverhältnisses zu nennen und dem Vermieter ausreichend Zeit (gemäss herrschender Lehre 2 Wochen) für die Prüfung einzuräumen. Zu diesen wesentlichen Elementen gehört namentlich die Benennung der Person des Untermieters. Es ist das gute Recht des Vermieters zu wissen, wer sich als Untermieter in seiner Wohnliegenschaft aufhält und etwa Schlüssel für Gebäude und Wohnung besitzt. Das Unvermögen des Mieters, die wesentlichen Elemente zu benennen, führt dazu, dass die Untervermietung über Buchungsplattformen auch nach Art. 262 Abs. 2 Buchst. a OR faktisch ausgeschlossen ist. Dies ist sachgerecht.

Fehlende Kompetenz zur Regelung der kurzzeitigen Untervermietung auf dem Verordnungsweg

Folgt man der Argumentation Tschudis, lehnt die Auffassung von Spirig ab (jeweils a.a.O.) – wie dies der SVIT beides tut – und betrachtet die kurzzeitige Untervermietung nicht als Anwendungsfall von Art. 262 OR, so fehlt dem Bundesrat nach dem Verständnis des SVIT die Kompetenz, diese Form der kommerziellen Nutzung auf dem Verordnungsweg zu regeln. Der Gesetzgeber hatte nach dem Dafürhalten des SVIT in der damaligen Debatte zum heute geltenden Mietrecht keine derartigen Nutzungen vor Augen. Dass er dies aufgrund der inzwischen eingetretenen technologischen und gesellschaftlichen Entwicklung auch nicht konnte, ist nebensächlich. Der Gesetzgeber wollte bei der Schaffung des geltenden Mietrechts in Art. 262 OR ein grundsätzliches Recht auf Untermiete unter bestimmten Bedingungen einräumen. So sollte der Mieter nach längerer Abwesenheit wieder in sein Mietobjekt und in seine gewohnte Umgebung zurückkehren können und in der Zwischenzeit die Wohnung nicht aufgeben bzw. die Kosten für die leerstehende Wohnung nicht tragen müssen.

Wollte der Bundesrat ein neues Nutzungsrecht des Mieters einräumen, so müsste er dies nach Ansicht des SVIT auf dem Gesetzesweg tun. Auch eine solche Anpassung des geltenden Mietrechts würde der SVIT selbstredend ablehnen.

Rechtsunsicherheit provoziert

Mit dem grundsätzlichen Recht zur Untervermietung an eine unbestimmte Gästeschaft verlagert sich der Fokus auf die in Art. 262 Abs. 2 Buchst. b und c OR genannten Verweigerungsgründe. Dies schafft erhebliche Rechtsunsicherheit und auferlegt dem Vermieter die Beweislast. Unklar ist, was der Bundesrat mit dem Wort «namentlich» in Art. 8a Abs. 3 VMWG (zweiter Halbsatz) zum Ausdruck bringen will. Soll damit eine Hierarchie der Ablehnungsgründe geschaffen werden? Die Erläuterungen zur Vorlage gehen jedenfalls mit keinem Wort auf Art. 262 Abs. 2 Buchst. b OR (Missbräuchlichkeit der Bedingungen) ein.

Es dürfte im konkreten Fall in der Tat mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein, die Missbräuchlichkeit der Übernachtungstaxe für die kurzzeitige Untervermietung nach den vom Bundesgericht angewendeten Richtlinien für die absolute und relative Methode zu beweisen bzw. zu widerlegen. Die Taxe umfasst regelmässig nicht nur einen Mietanteil, sondern ebenso ein Entgelt für die zusätzlichen Dienstleistungen. Dies würde die Ausscheidung und Berücksichtigung der Kalkulation dieser Dienstleistungen erfordern. Beides ist für den Vermieter – der die Missbräuchlichkeit bei einer Ablehnung der Untervermietung beweisen oder mindestens glaubhaft machen muss – unmöglich. Siehe auf Art. 262

Abs. 2 Buchst. b OR zu berufen, ist für den Vermieter aus praktischen Gründen ein mit erheblichem Aufwand und unsicherem Ausgang behafteter Weg.

Ähnlich verhält es sich mit Art. 262 Abs. 2 Buchst. c OR, dem in der Vorlage offensichtlich primäre Bedeutung zukommt. Die Erläuterungen verlangen vom Vermieter den *objektiven Nachweis wesentlicher Nachteile* (Seite 4 der Erläuterungen, Abschnitt zu Art. 8a Abs. 3) und eine *sachliche Begründung* derselben. Die Würdigung dieses Nachweises obliegt dann den Schlichtungsbehörden bzw. den Gerichten.

Spirig erwähnt dazu wohl in Übereinstimmung mit dem Bundesrat, dass rein subjektive Empfindungen des Vermieters gemäss herrschender Lehre unerheblich sind (a.a.O, Seite 13). «So genügen bloss moralische Vorbehalte gegenüber dem Untermieter oder dessen Gewerbe nicht, solange der Untermieter sich mit seinem Gebrauch im Rahmen der Legalität bewegt und die Mietsache damit nicht über Gebühr abnutzt.» Sie hält dafür, dass ein rein subjektiv empfundener Nachteil kaum je die Intensität eines wesentlichen Nachteils erreichen dürfte, solange er sich nicht auch in einem objektivierbaren Niederschlag äussert. Dies zeigt, wie schwer es dem Vermieter fallen wird, den wesentlichen Nachteil zu substantiieren. So würde etwa das Unsicherheitsgefühl der übrigen Mieter oder die subjektiv empfundene Belästigung durch erhöhten Publikumsverkehr nicht zu einer Verweigerung berechtigen.

Einschränkung der Eigentumsrechte und der Verfügungsgewalt

Die Hauptleistungspflicht des Vermieters besteht darin, dem Mieter für die Dauer des Vertragsverhältnisses den vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen/gewähren. In den Schranken der Rechtsordnung sind die Vertragsparteien frei, die Art des Gebrauchs der Mietsache und den Verwendungszweck durch Parteiabrede zu bestimmen. Wo sie dies nicht explizit tun, ergibt sich der Verwendungszweck und dessen Einschränkung aus dem Ortsgebrauch. Diese Vertragsfreiheit wird mit der zur Diskussion stehenden Vorlage in einem wesentlichen Bereich durchbrochen und die Rechte des Eigentümers/Vermieters beschränkt. Der SVIT lehnt diesen Eingriff entschieden ab.

Fazit

Es ist für den SVIT unverständlich, dass der Bundesrat vor dem Hintergrund der laufenden Gespräche der Verbände am «runden Tisch über Vermietungsplattformen» des Bundesamtes für Wohnungswesen und dem dabei ermittelten Konsens, dass die kurzzeitige Untermiete den Mietwohnungsmarkt nicht tangieren soll, nun ein generelles Recht zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete einräumen will. Vor dem Hintergrund sämtlicher oben dargelegten Erwägungen lehnt der SVIT die Änderung der VMWG klar ab.

Kontakt

SVIT Schweiz
Ivo Cathomen
Puls 5 / Giessereistrasse 18
8005 Zürich

ivo.cathomen@svit.ch

Par courrier et courriel
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2450 Granges

Paudex, le 8 juin 2018
FD

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Cette révision tend à adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement, telles qu'Airbnb et alléger le processus administratif.

Selon le droit actuel, la sous-location est réglementée à l'article 262 CO. Elle nécessite un accord exprès du bailleur chaque fois que le locataire souhaite sous-louer son logement. Par ailleurs, le bailleur ne peut refuser son consentement que sous certaines conditions telles que les conditions abusives de la sous-location, ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. La révision projetée maintient ces conditions de refus.

Cependant, cette révision perd de vue que le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. En effet, cette révision encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui ne manquera pas aussi de provoquer des désagréments pour les autres locataires. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette ce projet de révision.

2. Remarques particulières

- Article 8a OBLF

Cette nouvelle disposition projetée introduit le droit pour le locataire d'obtenir le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Les motifs de refus du propriétaire sont prévus à l'actuel article 262 alinéa 2 CO.

Aussi, ce projet de révision restreint fortement les droits des bailleurs qui ne pourront plus refuser de consentement général à la sous-location. En effet, avec ce projet, le bailleur qui ne souhaite tout simplement pas consentir de façon générale et préfère consentir dans chaque cas particulier, ne pourra pas refuser ledit consentement général, sauf pour un motif prévu à l'article 262 al. 2 CO. Alors qu'en droit actuel, le bailleur peut refuser un tel consentement général.

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. Aussi, il doit avoir la volonté de réintégrer son logement. Tel n'est plus le cas si le locataire met à disposition son logement, de façon répétée, sur des plateformes d'hébergement telles qu'Airbnb. En effet, il utilise son logement afin d'obtenir des revenus supplémentaires. D'ailleurs, selon l'article 15 alinéa 2 du Règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), un logement mis à disposition, de façon répétée ou de longue durée, sur des plateformes d'économie collaborative, constitue un changement d'affectation qui devrait faire l'objet d'une autorisation administrative. L'article 4a du Règlement d'application de la loi genevoise sur les démolitions, transformations, et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) prévoit que la location de tout ou partie de logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation si elle excède 60 jours/an. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral est contraire au but de la sous-location et risque de poser d'importants problèmes au regard des réglementations cantonales de droit public.

En outre, bien que le taux de logements vacants augmente en Suisse, la pénurie continue de sévir dans certaines régions et dans les centres urbains tels que Genève et Lausanne. Aussi, cette modification retirera du parc locatif des logements puisqu'ils seront exploités à titre hôtelier. Une telle révision contribuera à augmenter la pénurie de logements alors que certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché, ce qui est pour le moins incohérent. Nous rappelons que, tout en proposant cette révision, le Conseil fédéral propose également d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Par ailleurs, si le projet du Conseil fédéral porte atteinte aux droits du bailleur, il risque aussi de générer des inconvénients aux locataires. En effet, le fait de sous-louer de façon répétée entraînera forcément des va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

Enfin, le projet du Conseil fédéral manque de clarté dès lors qu'il ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location.

3. Conclusions

Ce projet de révision dénature le but de la sous-location, restreint les droits des bailleurs, incitera les locataires à sous-louer leurs logements afin de réaliser des revenus, provoquera des nuisances aux autres locataires et soustraira des logements au marché locatif. Par conséquent, l'USPI Suisse rejette vivement ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Bern, 20. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Portfoliovermögen in Immobilien.

Der VIS bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

I Zusammenfassung

Der VIS lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab.

Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden.

Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Der VIS lehnt eine solche Regelung ab.

III Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Der VIS lehnt dies dezidiert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden. Gerade in urbanen Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Der VIS lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

Demokratiepolitische Komponente

Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Der VIS betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratiepolitisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Dr. Daniel Fässler



Nationalrat

Präsident VIS

Bettina Mutter



Geschäftsführerin VIS



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

2. Juli 2018 Telefon direkt: 044 360 26 67 myriam.vorburger@wbg-schweiz.ch

Vernehmlassung: Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen / Art. 8a VMWG

Sehr geehrter Herr Bundesrat
Sehr geehrter Herr Direktor
Sehr geehrte Damen und Herren

Vorab möchten wir uns bedanken, dass Sie uns zur Vernehmlassung in der obgenannten Angelegenheit eingeladen haben. Gerne nehmen wir dazu innerhalb der uns gesetzten Frist wie folgt Stellung.

Regeln betreffend kurzzeitige Untervermietungen auf Buchungsplattformen sind grundsätzlich zu begrüssen. Aus folgenden Gründen sprechen wir uns jedoch *gegen* den vorgeschlagenen Art. 8a VMWG aus:

A. Allgemeine Bemerkungen

I. Die generelle Zustimmung

Eine generelle Zustimmung ist auch unter dem bestehenden Recht zulässig. Aus Gründen der Rechtssicherheit auf Seiten der Mieterschaft ist die geplante festgeschriebene Möglichkeit dieser Rahmengenewilligung zu begrüssen. Allerdings sollte die *Ablehnung der Zustimmung für die Eigentümerschaft weniger einschränkend geregelt werden.* Die Beweislast für den Nachweis der wesentlichen Nachteile trifft vollumfänglich die Eigentümerin. Dieser Nachweis wird durch die generelle Zustimmung erschwert, da die Vermieterin mit der Anpassung



weder über die Person des Untermieters noch über den Zeitpunkt der Untervermietung Kenntnis erlangt. Die Praxis zeigt deutlich, dass die Vermieterin nur mit grossem Aufwand Inserate auf Buchungsplattformen auf von ihr vermietete Wohnungen zuordnen kann. Der Nachweis des missbräuchlichen Mietzinses ist ohne Verfahren mit entsprechenden Beweisunterlagen praktisch unmöglich. So kann eine Vermieterin aufgrund des Inserates nicht nachweisen, ob die Wohnung tatsächlich – und wenn ja, zu welchem Preis – vermietet wurde. Auch ist nach heutiger Rechtsprechung unklar, wie der missbräuchliche Mietzins berechnet wird. Nachforschungen der Vermieterschaft über die Buchungsplattformen sind mit der heutigen Rechtslage ebenfalls kaum möglich.

Wir sprechen uns dafür aus, dass der Eigentümerschaft ein Verbot ohne Angaben von Gründen zustehen sollte. Nur die Eigentümerschaft kann die Situation vor Ort beurteilen und die Nachteile für die anderen Bewohner der Liegenschaft einschätzen. Ob eine Vermietung über Buchungsplattformen ohne Probleme mit der Vermieterschaft erfolgen kann, hängt in starkem Mass davon ab, ob ein Vertrauensverhältnis zwischen Mieterschaft und Vermieterschaft gegeben ist. Diese Einschätzung soll und kann nicht hoheitlich erfolgen.

II. Die Motivation hinter kurzzeitigen Untervermietungen

Fest steht, dass eine Vermietung über eine Buchungsplattform *immer mit Gewinnabsicht* erfolgt. Dies im Unterschied zur Untermiete im Sinne von Art. 262 OR. Bei Letzterem geht es vielmehr um Teilung oder Senkung der Fixkosten. Vor allem in Gebieten mit tiefer Leerwohnungsziffer werden so bei längeren Abwesenheiten Wohnungen von einer weiteren Person genutzt, bei der Vermietung einzelner Zimmer profitieren mehr Personen von einer Wohnung. Diese Art der Untervermietung ist rechtlich zulässig und ist insbesondere im preisgünstigen Wohnungsmarkt oder bei Wohnungsknappheit sinnvoll. Bei der kurzzeitigen Untermiete ist die Motivation eine andere. Es werden Wohnräume zur Verfügung gestellt, um Einnahmen zu erzielen und Gewinne zu erwirtschaften. Dies ist nicht grundsätzlich verwerflich, sollte jedoch dem Eigentümer der Wohnräume vorbehalten sein. Entscheidet sich die Eigentümerschaft – wie im gemeinnützigen Wohnungsbau üblich –, die Wohnungen preisgünstig an Personen abzugeben, welche auf eine solche Wohnung angewiesen sind, dann sollte diese Wohnung auch ausschliesslich diesen Personen zur Verfügung stehen.

III. Erhöhung des administrativen Aufwands

Die Rechtsprechung hat sich bisher nicht auf eine gefestigte Praxis festgelegt, wie ein missbräuchlicher Mietzins im Fall von kurzzeitigen Untervermietungen zu berechnen ist. Die Untermietzinse pro Nacht auf diesen Plattformen liegen pro rata fast immer deutlich über dem jeweiligen Mietzins. Insbesondere dann, wenn dieser auf 30 bzw. 31 Tage hochgerechnet



wird. Wie erwähnt, ist der effektiv erwirtschaftete Gewinn für die Vermieterin nur schwer nachzuweisen. Die Überwachung mit dem Zweck, missbräuchliche Gewinne zu unterbinden, ist mit unzumutbarem administrativem Aufwand verbunden. Es bestehen mittlerweile viele Buchungsplattformen. Die Inserate geben – wenn überhaupt – lediglich die Adresse preis, also nicht die Wohnung. Die Wohnung muss aufgrund der Fotos oder Rezensionen eruiert werden. Damit ist festzuhalten, dass die Überprüfung in Bezug auf den missbräuchlichen Mietzins während der laufenden generellen Zustimmung praktisch unmöglich ist. Mit der anfänglichen generellen Zustimmung hat die Vermieterin faktisch keine weiteren Kontrollmöglichkeiten, auch wenn der Mieter schliesslich gegen rechtliche Normen wie Art. 262 Abs. 2 lit. b OR verstösst. Ohne Möglichkeit der Nachfrage und Kontrolle bei den Buchungsplattformen ist der Aufwand für die Vermieterschaft unzumutbar und dem Missbrauch sind keine Grenzen gesetzt.

B. Wesentliche Nachteile

I. Verweigerungsgründe ergeben sich bereits aus der Natur der Sache

In den Materialien werden Gründe genannt, welche als *wesentliche Nachteile* standhalten könnten, sprich eine generelle Zustimmung verweigert werden könnte. Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist der Ansicht, dass die dort genannten wesentlichen Nachteile bei annähernd allen kurzzeitigen Untervermietungen gegeben sein dürften.

Wirkt sich negativ auf die anderen Mietparteien aus: Die Personen, welche kurzzeitige Untervermietungen nutzen, wechseln ständig. Es ist für die anderen Mietparteien schwierig, diese Personen einer Wohnung zuzuordnen (oft kommt es zur Nichteinhaltung der Waschküchenordnung, Abfalldeponierungen und Nachtruhestörungen usw.). Da die Vermieterschaft durch die generelle Genehmigung keine Kenntnis hat, welche Person sich zu welchem Zeitpunkt in der Wohnung aufhält, wird der Nachweis der negativen Auswirkungen auf andere Mietverhältnisse schwierig bis unmöglich sein. Aus der Natur der kurzzeitigen Untervermietungen dürften die negativen Auswirkungen auf andere Bewohner jedoch potentiell in jedem Fall gegeben sein.

Sicherheit im Haus: Es befinden sich laufend unbekannte Personen im Haus, welche über einen Hausschlüssel, Zugangscode, Veloraum- oder sogar Autogaragenschlüssel verfügen. Die Fluktuation führt zudem dazu, dass die soziale Kontrolle nicht mehr möglich ist, weil man sich im Haus nicht mehr kennt. Auch dieser Nachteil ist bereits durch die Natur der kurzzeitigen Untervermietungen gegeben.



II. Gesetzliche und statutarische Hindernisse

Insbesondere gemeinnützige Wohnbauträger sollten die kurzzeitige gewinnorientierte Untervermietung auf Buchungsplattformen verbieten dürfen, weil diese in der Regel dem Genossenschaftszweck widersprechen. Dieser besteht darin, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Der Wohnraum soll für Personen zur Verfügung gestellt werden, welche auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Der Wohnraum muss für die Mitglieder oder die berechtigten Hauptmieter zur Verfügung stehen, also in der Regel nicht für zufällige Dritte. Ausserdem sollte sich das Verbot des Gewinnstrebens auch auf die Mieterschaft erstrecken, ansonsten zwingende Grundsätze des Genossenschaftsrechts oder des Wohnbauförderungsrechts umgangen werden. Der Selbsthilfegedanke und der Ausschluss des Gewinnstrebens sind zwingend für den Eintrag ins Handelsregister. Wird ein gemeinnütziger Wohnbauträger angehalten, eine generelle Zustimmung zur kurzzeitigen Untermiete zu erteilen, würde dies wohl gegen Statuten und Gesetze verstossen.

III. Rechtsunsicherheit für gemeinnützige Bauträger

Art. 8a Abs. 3 VMWG schafft grosse Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Verweigerungsgründe auf Seiten der Vermieterschaft. Dies zumindest solange, bis die Rechtsprechung hier Klarheit schaffen würde. Dieser Rechtsunsicherheit wäre nur damit zu begegnen, dass die Materialien sich sehr explizit zu den wesentlichen Nachteilen äussern und Spezialfällen wie gemeinnützigen Bauträgern Beachtung schenken würden.

IV. Volle Beweislast, aber keine Kontrollmöglichkeit

Vermietet ein Mieter seine Wohnung über eine Buchungsplattform und kommt es entweder zu Verstössen auf Seiten des Mieters oder zu Beschwerden anderer Mieter, liegt die Beweislast uneingeschränkt bei der Vermieter- bzw. Eigentümerschaft. Dasselbe gilt, wenn die Vermieterschaft vermutet, es werde ein übermässiger Gewinn aus der Untervermietung erwirtschaftet. Da durch die generelle Genehmigung im Gegensatz zur heutigen Rechtslage die Vermieterschaft keine Kenntnis mehr über die Person des Untermieters oder den Zeitpunkt der Untervermietung erlangt, kann darin eine Schlechterstellung der Eigentümerschaft festgestellt werden.

V. Mehrkosten durch administrativen Aufwand und Sicherheitsmassnahmen

Wir können der Aussage in den Erläuterungen nicht zustimmen, dass mit dem Wegfall der Prüfung diverser Gesuche in kürzeren Zeitabständen der administrative Aufwand für die Vermieterschaft entfällt. *Der administrative Aufwand verschiebt sich und wird unter Umständen wesentlich grösser.* Insbesondere dann, wenn ein missbräuchlicher Mietzins zu prüfen ist oder Beschwerden anderer Mieter eingehen. Allenfalls ist die Vermieterin zudem gehalten,



Sicherheitsmassnahmen wie Zugangscodes zu prüfen. Solche Massnahmen wären mit Mehrkosten verbunden. Dass die Mieterschaft grundsätzlich aufgrund von Art. 262 OR das Recht hat, die Wohnung unterzuvermieten, ist richtig. In den Erläuterungen wird jedoch daraus geschlossen, dass mit der neuen Verordnungsbestimmung der Vermieterschaft neu das Recht zustehen würde, kurzzeitige Untervermietungen unter Umständen zu verbieten. Nach heutiger Rechtsprechung und einschlägiger Literatur kann die kurzzeitige Untervermietung in vielen Fällen heute bereits verweigert werden. Dies aufgrund des Umstandes, dass die Person des Untermieters nicht angegeben werden kann und die Prüfungsbefugnis der Vermieterschaft zu kurzfristig oder zu oft beansprucht würde. Nach neuer Regelung könnte sie dies nur dann verweigern, wenn wesentliche Nachteile vorliegen. *Die Eigentümerposition würde klar geschwächt. Dies rechtfertigt sich insbesondere deshalb nicht, weil die Motivation der Mieterschaft in den meisten Fällen wirtschaftlicher und gewinnorientierter Art sein wird.*

C. Folgerungen

Braucht es Ausführungsbestimmungen für die kurzzeitige Untervermietung?

Die Mieterschaft kann auch heute um generelle Zustimmung für kurzzeitige Vermietungen ersuchen. Aufgrund des sehr grossen Angebots von Wohnungen auf Buchungsplattformen kann geschlossen werden, dass solche Zustimmungen auch häufig erteilt werden. Der Entscheidung darüber sollte aber bei der Vermieterschaft bzw. der Eigentümerschaft bleiben. Art. 262 OR schützt den Mieter in seiner Existenz, indem er seine Miete teilt oder bei Abwesenheit nicht bezahlen muss. Art. 262 OR soll nicht für neue gewinnorientierte Geschäftsmodelle herangezogen werden können, indem man über den Verordnungsweg Prüfungsrechte der Eigentümer einschränkt. Unseres Erachtens dürfte Art. 8a VMWG folglich Art. 253a Abs. 3 OR gegen das Legalitätsprinzip verstossen, da Rechte der Vermieterschaft eingeschränkt werden. Hiernach ist der Bundesrat lediglich ermächtigt, Ausführungsbestimmungen zu erlassen, also keine neuen Rechte und Pflichten zu begründen.

Trotzdem würde Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regelungen im Zusammenhang mit kurzzeitigen Untervermietungen über Buchungsplattformen begrüssen, sofern sie darauf hinzielen, Transparenz und Rechtssicherheit zu schaffen. Die Eigentümer brauchen ein umfassendes Auskunftsrecht zu ihren durch Buchungsplattformen weiter vermieteten Objekten. Zudem würden wir es begrüssen, wenn der Eigentümerschaft die Möglichkeit gegeben würde, kurzzeitige Untervermietungen ohne Angabe von Gründen zu verbieten.

In Nachachtung des Dargelegten lehnen wir den vorgeschlagenen Art. 8a VMWG ab.



Abschliessend bedanken wir uns bei Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen
wohnbauträger

Urs Hauser
Direktor

Myriam Vorburger
lic. iur., Rechtsanwältin

Herr
Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann
Vorsteher Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
3003 Bern
Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Luzern, 3. Juli 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG): Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Einladung, an der externen Vernehmlassung zum oben genannten Geschäft teilzunehmen. Als bürgerlich-liberale Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit rund 400 angeschlossenen Wohnbauträgern, welche über 35'000 Wohnungen besitzen, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe ein.

Gemeinnützige Wohnbauträger spielen bei der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit adäquatem Wohnraum eine wichtige Rolle. Sie schliessen unter Ausschluss der Spekulation Angebotslücken im Immobilienmarkt. Dabei orientieren sie sich an den Zielgruppen, welche für die weitere gesellschaftliche Entwicklung in den entsprechenden Gebieten elementar sind – dies vielfach in Zusammenarbeit und in Absprache mit den Gemeinwesen.

Baugenossenschaften sind als Vermieter und Eigentümer von Wohnimmobilien von den Regelungen des Mietrechts direkt und in besonderem Masse betroffen. WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften als Interessensvertreter der Baugenossenschaften nimmt in dieser Funktion zum Revisionsentwurf der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) wie folgt Stellung:

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften lehnt die vorgeschlagene Änderung im Mietrecht in Form des neuen Artikel 8a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ab.

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften lehnt die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) aus folgenden Gründen ab:

1. Generelle Zustimmung zu mehreren Untermieten bereits heute im Rahmen der Vertragsfreiheit möglich

Im Rahmen der Vertragsfreiheit ist es bereits unter der aktuellen Gesetzgebung möglich, dass ein Vermieter seine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete geben kann. Es widerspricht der bürgerlich-liberalen Grundeinstellung des Verbandes, hier ohne Not eine weitere Regulierung im Mietrecht zulasten der Vermieter einzufügen. Vielmehr ist es den Vertragsparteien zu überlassen, wie sie die neuen Möglichkeiten der Digitalisierung in diesem Bereich regeln wollen. Dies ohne dass mit dem neuen Art. 8a VMWG zusätzliche Zwänge für die Vermieter geschaffen werden.

2. Gesetzlicher Zweck der Untermiete wird unterlaufen

Der gesetzliche Zweck der herkömmlichen Untermiete gemäss Art. 262 OR ist darin zu sehen, dass dem Mieter die Möglichkeit gegeben wird, bei vorübergehender Abwesenheit oder bei Unterbelegung der eigenen Wohnung diese oder einzelne Zimmer davon an Dritte weiterzuvermieten, um seine Wohnkosten zu senken. Dieser Artikel ist somit im sozialpolitischen Kontext des Mietrechts zu sehen, bei welcher der gesetzlichen Fiktion gefolgt wird, dass der Mieter im Mietverhältnis stets die schwächere Partei darstellt und in seinen Interessen zu schützen ist. So kann gemäss Art. 262 OR der Mieter dem Vermieter eine Untervermietung aufzwingen, sofern nicht klar definierte Voraussetzungen vorliegen. Die wiederholte kurzzeitige Untermiete ist jedoch klar im kommerziellen Kontext zu sehen. Aufgrund dessen besteht kein Grund, diese der herkömmlichen Untermiete gleichzustellen bzw. dass diese denselben sozialpolitischen Schutz geniessen sollte.

3. Widersprüchlicher Gesetzeswortlaut

Der im Rahmen der vorliegenden Revision des VMWG vorgeschlagene Gesetzeswortlaut ist nach Einschätzung des Verbandes widersprüchlich: Im neuen Art. 8a Abs. 1 VMWG wird festgehalten, dass der Vermieter auf Gesuch des Mieters die Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten geben „kann“. In Absatz 3 wird jedoch das Recht des Vermieters, ein entsprechendes Gesuch des Mieters abzulehnen, stark eingeschränkt. Dies dadurch, dass auf die im Rahmen der herkömmlichen Untermiete im Gesetz aufgeführten und in der Praxis restriktiv interpretierten möglichen Verweigerungsgründe des Vermieters des Art. 262 OR verwiesen wird. Somit kann hier entgegen dem Wortlaut des neuen Art. 8a Abs. 1 VMWG nicht von einer echten Wahl des Vermieters gesprochen werden, sondern in der Praxis wird dies in der überwiegenden Zahl der Fälle zu einer „Pflicht zur Zustimmung“ des Vermieters führen.

4. Mit dem Modell der Kostenmiete nicht vereinbar

Baugenossenschaften bekennen sich als gemeinnützige Wohnbauträger zur Kostenmiete und zur Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger. Aufgrund dessen werden die Mieten so kalkuliert, dass diese die mit der betreffenden Wohnung verbundenen Kosten langfristig und nachhaltig zu decken vermögen und weiter die betrieblich notwendigen Rückstellungen getätigt werden können. Wie bereits erwähnt, ist die wiederholte kurzzeitige Untermiete, welche mit Hilfe von digitalen Buchungsplattformen am Markt angeboten wird, eindeutig kommerziell motiviert und widerspricht somit dem gemeinnützigen Ansatz der Baugenossenschaften. Auch kann in diesem Zusammenhang kaum mehr vom Modell der Kostenmiete ausgegangen werden.

5. Für gemeinnützige Wohnbauträger zweckwidrig

Baugenossenschaften erstellen und verwalten ihre Wohnungen teilweise in Absprache mit dem Gemeinwesen in Hinblick auf ein bestimmtes Bevölkerungssegment. Dies können Senioren, Familien, finanziell Schwächere, Personen mit niedriger Wohnkompetenz, etc. sein. Diese Zielsetzungen werden in Baurechtsverträgen mit den Gemeinwesen oder in entsprechenden Wohnbauförderungsgesetzen festgehalten. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt mittels Belegungsvorschriften für die entsprechenden Wohnungen. Für spezifischen Dienstleistungen am Gemeinwohl bzw. für die Übernahme öffentlicher Aufgaben können Baugenossenschaften in bestimmten Fällen von den Gemeinwesen eine Entschädigung erhalten. Diese Förderhilfen, welche in einem im Vergleich zum Marktpreis reduzierten Baurechtzins, Anschubfinanzierungen, günstigen Darlehen, erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, etc. liegen können, sind mit klar definierten Auflagen verbunden. Würden diese Wohnungen oder Teile davon von den Mietern in der Folge auf entsprechenden Plattformen zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete angeboten, so könnte dies dem definierten Zweck dieser Wohnungen und somit den Auflagen der Gemeinwesen zuwiderlaufen. Weiter würden die vom Gemeinwesen gewährten Förderhilfen zugunsten bestimmter Bevölkerungssegmente ins Leere laufen und dazu verwendet werden, den Gewinn der Untervermieter und einschlägigen Buchungsplattformen zu optimieren.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

WOHNEN SCHWEIZ-
Verband der Baugenossenschaften



Daniel Burri
Präsident



Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer

Stellungnahme von Airbnb zum Vernehmlassungsverfahren über die Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Airbnb befürwortet die Etablierung klarer und verständlicher Regeln, die es den Schweizerinnen und Schweizern ermöglichen, von den positiven Effekten von Home Sharing zu profitieren. **Home Sharer sind Menschen, die wiederholt kurzzeitig ihre selbst bewohnte Wohnung bei eigener Abwesenheit oder ein Zimmer in dieser Wohnung bei eigener Anwesenheit vermieten. Home Sharer leben selbst in ihrer Wohnung und kehren z.B. nach urlaubsbedingter oder beruflicher Abwesenheit stets in diese zurück.** Home Sharing ist Ausdruck dessen, wie Menschen im 21. Jahrhundert reisen, leben und mit der Ressource des privaten Wohnraums umgehen wollen - was wiederum u.a. über Airbnb als digitale Plattform ermöglicht wird.

Mit Blick auf das vorliegende Vernehmlassungsverfahren

- befürwortet Airbnb das politische Ziel, **klare Regeln** im Verhältnis von Vermietern und Mietern mit Bezug zur Gästebeherbergung zu definieren.
- unterstützt Airbnb die zugrundeliegende Haltung, **Bürokratie und gesetzgeberische Hemmnisse**, insbesondere mit Blick auf Chancen und positive Effekte, die durch die digitale Transformation entstehen, **abzubauen**.
- bewertet Airbnb die geplante Einführung einer **generellen Zustimmung der Untervermietung zum Zweck des Home Sharing bzw. der temporären Beherbergung** von Reisenden als positiven Schritt. Der administrative Aufwand für Vermieter und Mieter würde so minimiert werden.
- sollte **eine Frist zur Erteilung der Erlaubnis durch den Vermieter** von beispielsweise zwei Wochen ab Eingang des Gesuchs festgelegt werden. Wird keine Antwort im festgelegten Zeitraum erteilt, gilt das Gesuch als genehmigt. Damit wird einem Quasi-Verbot durch Verschleppung vorgebeugt.
- würde die Schweizerische Gesetzgebung generell von einer **Definition des Home Sharing** wie oben genannt profitieren. Home Sharing könnte so vom professionellen Ferienwohnungsbetrieb oder der Untermiete zu Wohnzwecken abgegrenzt werden.
- wäre es für die Bürgerinnen und Bürger als auch die Vermieter hilfreich, wenn die zuständige nationale Behörde auf Internetseiten rechtssichere **Musterschreiben für Zustimmungsgesuche** und weiterführende, verständliche Informationen anbieten. Airbnb bietet an, Gastgeberinnen und Gastgeber über die Regeln und diese Musterschreiben aufzuklären und über die Hilfe-Unterseiten auf airbnb.ch zu verlinken.

Es ist Ziel von Airbnb, die positiven Effekte von Home Sharing für die Schweizerinnen und Schweizer zu sichern. Daher stehen wir mit unserer Expertise den zuständigen politischen, staatlichen und kommunalen Stellen stets gerne zur Verfügung.

Tobias Heyer

Public Policy

Per E-Mail (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

E-Mail bruno.fritschi@pensimo.ch
Direkt +41 43 255 21 05
Datum 29. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Die Anlagestiftung Adimora wurde 2010 gegründet, um institutionellen Anlegern eine Beteiligung in einer kollektiven Anlage im Segment Immobilien Schweiz mit Fokus auf preisgünstigem Wohnraum mit angemessener Ausstattung zu ermöglichen. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum mit angemessener Ausstattung nimmt seit mehreren Jahren beständig zu. Damit rückt dieses Segment vermehrt auch in den Fokus von Investoren. Die Anlagestiftung Adimora ist eine Stiftung schweizerischen Rechts, die Vermögenswerte der beruflichen Vorsorge gezielt in Wohnliegenschaften im unteren Preissegment anlegt. Dabei steht der günstigen Miete stets ein Ausbaustandard gegenüber, der die grundlegenden Bedürfnisse der Mieter vollumfänglich abdeckt. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung Adimora beträgt Ende September 2017 knapp CHF 265'866'911.41.

I. Zusammenfassung

Die Anlagestiftung Adimora lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II. Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab. Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden.

Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Die Anlagestiftung Adimora lehnt eine solche Regelung ab.

III. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Die Anlagestiftung Adimora lehnt dies deziert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden.

Gerade in urbanen Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Die Anlagestiftung Adimora lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

Demokratiepolitische Komponente

Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Die Anlagestiftung Adimora betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratiepolitisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Anlagestiftung Adimora



Bruno Fritschi



Cornelia Amsler

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246
CH-8042 Zürich
Tel. +41 43 255 21 00
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Anlagestiftung Pensimo

Per E-Mail (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

E-Mail daniel.schuermann@pensimo.ch
Direkt +41 43 255 21 03
Datum 29. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Vernehmlassung]

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Die Gründung der Anlagestiftung Pensimo geht auf das Jahr 1942 zurück. In der heutigen Form als Anlagestiftung besteht sie seit 1983. Der Anlegerkreis besteht aus schweizerischen Pensionskassen mit ähnlichen Interessenlagen. Sie agiert als Stiftung schweizerischen Rechts und tätigt Anlagen in qualitativ hochstehende, zukunftssichere in der Schweiz gelegene Immobilien. Die Aktivitäten verteilen sich auf die Anlagegruppen Casareal für Investitionen in Wohnraum und Proreal für Investitionen in Geschäftsflächen. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung Pensimo beträgt Ende 2017 CHF 2'230'416'693.86.

I. Zusammenfassung

Die Anlagestiftung Pensimo lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II. Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab. Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden.

Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Die Anlagestiftung Pensimo lehnt eine solche Regelung ab.

III. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Die Anlagestiftung Pensimo lehnt dies dezidiert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell

Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden. Gerade in urbanen Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Die Anlagestiftung Pensimo lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

Demokratiepolitische Komponente

Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Die Anlagestiftung Pensimo betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratiepolitisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Anlagestiftung Pensimo



Daniel Schürmann



Regina Wepfer

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246
CH-8042 Zürich
Tel. +41 43 255 21 00
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Anlagestiftung Turidomus

Per E-Mail (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

E-Mail joerg.koch@pensimo.ch
Direkt +41 43 255 21 10
Datum 29. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Die Anlagestiftung Turidomus wurde 2002 als Stiftung schweizerischen Rechts von grossen Vorsorgeeinrichtungen gegründet und dient diesen als Gefäss für gemeinsame Investitionen im Segment Immobilien Schweiz. Die Aktivitäten verteilen sich auf die Anlagegruppen Casa-real für Investitionen in Wohnraum, Proreal für Investitionen in Geschäftsflächen und Urban & Mixed-use für den Aufbau eines gemischten Portfolios. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung Turidomus beträgt Ende 2017 knapp CHF 4'569'489'785.01.

I. Zusammenfassung

Die Anlagestiftung Turidomus lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II. Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab. Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden.

Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Die Anlagestiftung Turidomus lehnt eine solche Regelung ab.

III. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Die Anlagestiftung Turidomus lehnt dies dezidiert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden.

Gerade in urbanen Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Die Anlagestiftung Turidomus lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

Demokratiepolitische Komponente

Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Die Anlagestiftung Turidomus betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratiepolitisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Anlagestiftung Turidomus

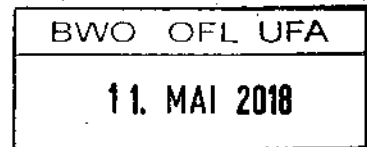

Jörg Koch


Gabriela Estermann

Oberengstringen, den 09.05.2018

A-Post

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
z.Hd. Cipriano Alvarez
Storchengasse 6
2540 Grenchen SO



Privatvernehmlassung i.S.v. Art. 4 Abs. 1 VIG bzgl. VMWG-Änderung/Airbnb-Problematik

Sehr geehrter Herr Alvarez
Geschätzte Mitarbeitende des eidg. Bundesamtes für Wohnungswesen

In der Erwägung, dass Art. 4 Abs. 1 VIG Privatpersonen freistellt, unaufgefordert eine Vernehmlassungsantwort betreffend laufende Vernehmlassungsentwürfe einzureichen, reiche ich Ihnen in der eingangs erwähnten Angelegenheit hiermit geme form- und fristgerecht meine Stellungnahme ein, zumal ich aufgrund meiner mietrechtsbezogenen Praxistätigkeit hoffe, mich hier sachdienlich – und durchaus sehr kritisch – einbringen zu können:

„Die geplante Änderung soll durch eine Anpassung der Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) bewerkstelligt werden. In diese soll ein neuer Art. 8a VMWG eingefügt werden, wonach der Mieter dem Vermieter ein Gesuch für die generelle Erlaubnis „zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten“ stellen darf. Dieses soll sodann vom Vermieter nur abgelehnt werden dürfen, „wenn ihm aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen“, ohne dass diese Nachteile weiter spezifiziert würden. Die Beweislast für das Vorliegen solcher Nachteile läge überdies beim Vermieter. Ziel des Gesetzgebers ist es offenkundig, die immer häufiger werdenden Airbnb-Kurzzeituntervermietungen rechtlich zu regeln, zumal diese in den letzten beiden Jahren immer wieder Gegenstand medialer Berichterstattung waren.

Problematisch ist dabei nicht nur die drohende Rechtsunsicherheit, da der Begriff der „wesentlichen Nachteile“ im Verordnungstext nicht annähernd definiert wird. Verkannt wird vom Bundesrat vollständig, dass der Kern des Problems ganz ein anderer ist als derjenige, den man regeln will. Sieht man in die Medienberichte, so beschwerten sich immer wieder andere MieterInnen einer Liegenschaft über fremde und rasch wechselnde Personen im Haus sowie eine Zunahme von Lärm/weiteren Belästigungen bei gleichzeitiger Abnahme eines vertrauten Gefühls am privaten Wohnsitz. Dass Kurzzeitgäste in Ferienstimmung, denen ein Mieter seine private Wohnung kurzzeitig zur Verfügung stellt, sich meist lebendiger verhalten als im biedereren Alltag, ist wenig erstaunlich. Dass dies in der Nachbarschaft der ständigen MieterInnen mitunter zu Verärgerung führt, ebenso. Trifft den Vermieter jedoch eine Pflicht, die Mietsache in einem zum bestimmungsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR) und damit die faktische Umnutzung einzelner Wohnungen in Minihotels zu verhindern, beisst sich dies klarerweise mit der nun geplanten Verordnungsregelung. Hauptgrund der vermietenseitigen Ablehnung von ständig wechselnder Airbnb-Untermiete ist damit oft auch und gerade dem Wohlbefinden der übrigen Mieterschaft geschuldet. Der Umstand, dass Kurzzeitmieter mit dem Intérieur von Mietwohnungen oftmals weniger verantwortungsbewusst umgehen, ist dabei lediglich ein weiterer Grund zur Airbnb-Skepsis. Sollte der bundesrätliche Verordnungswortlaut in der heutigen Form (inkl. Beweislast beim Vermieter für „wesentliche Nachteile“) in Kraft treten, so könnte dieser die Mieterschaft weniger vor den erwähnten Unannehmlichkeiten schützen und erst intervenieren, wenn es bereits negative Vorfälle gegeben hat, zumal oft erst dann der Beweis drohender Nachteile geführt werden kann.“

Bei meiner kursiv gedruckten inhaltlichen Stellungnahme handelt es sich über weite Strecken um einen gleichlautenden Artikel, den ich in der heute erschienenen „Limmattaler Gewerbezeitung“ Nr. 3/2018 (in alle Haushalte im Zürcher Bezirk Dietikon verteilte Zeitung, die unter Federführung des Gewerbeverbands Limmattal herausgegeben wird und teils auch amtl. Mitteilungen veröffentlicht) publiziert habe. Diesen finden Sie der Vollständigkeit halber in der Beilage.

Ich hoffe, Ihnen mit meiner vorliegenden (und vom geplanten Gesetzgebungsprojekt klar abratenden) Eingabe dienen zu können und stehe Ihnen für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Artur Terekhov
ständiges Redaktionsmitglied „Limmatter Gewerbezeitung“
jur. Fachberater Hausverein Schweiz, Sektionen Zürich und Ostschweiz

Beilage: erwähnt

Airbnb – bundesrätliche Mieterschutzabsichten als Bumerang?

„Limmattaler Gewerbezeitung“ vom 11.09.05.2018

Bis Anfang Juli 2018 läuft die Vernehmlassungsfrist zu einer bundesrätlichen Vorlage, wonach die Vermieterschaft unter Umständen dazu gezwungen werden kann, die kurzzeitige Untervermietung über Buchungsplattformen wie Airbnb zu erlauben. Ein Mieterschutzanliegen, das sich gerade für die Mieterschaft als Bumerang erweisen dürfte.

Der Bundesrat hat ein sportliches Programm vorgesehen. Wie erwähnt, können noch bis Anfang Juli interessierte Kreise schriftlich ihre Stellungnahme zur geplanten Rechtsänderung einreichen. Bereits auf 01.01.2019 soll diese jedoch in Kraft treten. Diese Schnelligkeit ist man sich im helvetischen Gesetzgebungsprozess eher nicht gewohnt. Dies erstaunt umso mehr, als dass jenes gesetzgeberische Unterfangen weitreichende Folgen haben dürfte.

Inhalt der Rechtsänderung

Die geplante Änderung soll durch eine Anpassung der Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) bewerkstelligt werden. In diese soll ein neuer Art. 8a VMWG eingefügt werden, wonach der Mieter dem Vermieter ein Gesuch für die generelle Erlaubnis «zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten» stellen

darf. Dieses soll sodann vom Vermieter nur abgelehnt werden dürfen, «wenn ihm aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen», ohne dass diese Nachteile weiter spezifiziert würden. Die Beweislast für das Vorliegen solcher Nachteile läge überdies beim Vermieter. Ziel des Gesetzgebers ist es offenkundig, die immer häufiger werdenden Airbnb-Kurzzeituntervermietungen rechtlich zu regeln, zumal diese in den letzten beiden Jahren immer wieder Gegenstand medialer Berichterstattung waren.

Diverse Schwachstellen

Problematisch ist dabei nicht nur die drohende Rechtsunsicherheit, da der Begriff der «wesentlichen Nachteile» im Verordnungstext nicht annähernd definiert wird. Verkannt wird vom Bundesrat vollständig, dass der Kern

des Problems ganz ein anderer ist als derjenige, den man regeln will. Sieht man in die Medienberichte, so beschweren sich immer wieder andere Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft über fremde und rasch wechselnde Personen im Haus sowie eine Zunahme von Lärm/weiteren Belästigungen bei gleichzeitiger Abnahme eines vertrauten Gefühls am privaten Wohnsitz. Dass Kurzzeitgäste in Ferienstimmung, denen ein Mieter seine private Wohnung kurzzeitig zur Verfügung stellt, sich meist lebendiger verhalten als im biedereren Alltag, ist wenig erstaunlich. Dass dies in der Nachbarschaft der ständigen Mieter mitunter zu Verärgerung führt, ebenso. Trifft den Vermieter jedoch eine Pflicht, die Mietsache in einem zum bestimmungsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR) und damit die faktische Umnutzung einzelner Wohnungen in Miniho-

tels zu verhindern, beisst sich dies klarerweise mit der nun geplanten Verordnungsregelung. Hauptgrund der vermietenseitigen Ablehnung von ständig wechselnder Airbnb-Untermiete ist damit auch und gerade dem Wohlbefinden der übrigen Mieterschaft geschuldet. Der Umstand, dass Kurzzeitmieter mit dem Intérieur von Mietwohnungen oftmals weniger verantwortungsbewusst umgehen, ist dabei lediglich ein weiterer Grund zur Airbnb-Skepsis. Sollte der bundesrätliche Verordnungswortlaut in der heutigen Form (inkl. Beweislast beim Vermieter für «wesentliche Nachteile») in Kraft treten, so könnte dieser die Mieterschaft weniger vor den erwähnten Unannehmlichkeiten schützen. Er könnte erst intervenieren, wenn es bereits negative Vorfälle gegeben hat, zumal oft erst dann der Beweis drohender Nachteile geführt werden kann.

Ob der Mieterverband dies auch so sieht oder doch einmal mehr in ideologischen Scheuklappen für staatliche Intervention verharrt und damit der grossen Mehrheit der Mieterschaft einen Bärendienst erweist?



» Zum Verfasser

Artur Terekhov
stud.iur., parteilos
Mitglieder-Fachberater Hausverein
Schweiz

Par courriel et courrier A
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 GRANGES

Paudex, le 23 mai 2018
FD/dch

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux - procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

1. Contexte général et cadre légal

Le projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à introduire un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. Cette révision tend à adapter le droit du bail aux sous-locations proposées via des plateformes d'hébergement, telles qu'Airbnb et alléger le processus administratif.

Selon le droit actuel, la sous-location est réglementée à l'article 262 CO. Elle nécessite un accord exprès du bailleur chaque fois que le locataire souhaite sous-louer son logement. Par ailleurs, le bailleur ne peut refuser son consentement que sous certaines conditions telles que les conditions abusives de la sous-location, ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. La révision projetée maintient ces conditions de refus.

Cependant, cette révision perd de vue que le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. En effet, elle encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui ne manquera pas aussi de provoquer des désagréments pour les autres locataires. Par conséquent, le Centre Patronal rejette ce projet de révision.

2. Remarques particulières

• **Article 8a OBLF**

Cette nouvelle disposition projetée introduit le droit pour le locataire d'obtenir le consentement général du bailleur à la sous-location répétée de courte durée. Les motifs de refus du propriétaire sont ceux prévus à l'actuel article 262 alinéa 2 CO.

Nous relevons que ce projet de révision restreint fortement les droits des bailleurs qui ne pourront plus refuser de consentement général à la sous-location. En effet, en droit actuel, le bailleur peut refuser un tel consentement général. Avec ce projet, le bailleur qui ne souhaite tout simplement pas consentir de façon générale et préfère consentir dans chaque cas

particulier, ne pourra pas refuser ledit consentement général, sauf pour un motif prévu à l'article 262 al. 2 CO.

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, le but de la sous-location est de permettre au locataire qui quitte temporairement son logement, en raison par exemple d'une activité professionnelle à l'étranger, de le réintégrer. Aussi, il doit avoir la volonté de réintégrer son logement. Tel n'est plus le cas si le locataire met à disposition son logement, de façon répétée, sur des plateformes d'hébergement telles qu'Airbnb ; il utilise alors son logement afin d'obtenir des revenus supplémentaires. D'ailleurs, selon l'article 15 alinéa 2 du Règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), un logement mis à disposition, de façon répétée ou de longue durée, sur des plateformes d'économie collaborative, constitue un changement d'affectation qui devrait faire l'objet d'une autorisation administrative. L'article 4a du Règlement d'application de la loi genevoise sur les démolitions, transformations, et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) prévoit que la location de tout ou partie de logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation si elle excède 60 jours/an. Ainsi, la proposition du Conseil fédéral est contraire au but de la sous-location et risque de poser d'importants problèmes au regard des réglementations cantonales de droit public.

En outre, bien que le taux de logements vacants augmente en Suisse, la pénurie continue de sévir dans certaines régions et dans les centres urbains tels que Genève ou Lausanne. Or, cette modification retirera du parc locatif des logements puisqu'ils seront exploités à titre hôtelier. Une telle révision contribuera à augmenter la pénurie de logements alors que certaines collectivités publiques prennent des mesures pour tenter d'augmenter le nombre de logements disponibles sur le marché, ce qui est pour le moins incohérent. Nous rappelons que, tout en proposant cette révision, le Conseil fédéral propose également d'augmenter de 250 millions la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique.

Par ailleurs, si le projet du Conseil fédéral porte atteinte aux droits du bailleur, il risque aussi de générer des inconvénients pour les locataires. En effet, le fait de sous-louer de façon répétée entraînera forcément des va-et-vient et des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

Enfin, nous relevons que le projet du Conseil fédéral manque de clarté dès lors qu'il ne fixe aucune durée maximale du consentement général à la sous-location.

3. Conclusions

Ce projet de révision dénature le but de la sous-location, restreint les droits des bailleurs, incitera les locataires à sous-louer leurs logements afin de réaliser des revenus, provoquera des nuisances aux autres locataires et soustraira des logements au marché locatif. Par conséquent, le Centre Patronal rejette vivement ce projet.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal


Frédéric Dovat

E-Mail an:

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
recht@bwo.admin.ch

Zürich, 2. Juli 2018

Stellungnahme zur Vernehmlassung über die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste gastgewerbliche Arbeitgeberverband für Hotellerie und Restauration mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im Vernehmlassungsverfahren zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen wie folgt Stellung:

I. Vorbemerkungen

Global agierende Beherbergungsplattformen haben in der Schweiz einen massiven Anstieg der Buchungen und Logiernächte verzeichnet. Gemäss verschiedener Studien des Walliser Tourismus Observatoriums hat die Zahl der auf Airbnb angebotenen Objekte kontinuierlich zugenommen.

So wurden Ende 2014 noch 6'000 Objekte mit 21'000 Betten über Airbnb angeboten, während im Juni 2017 fast 30'000 Objekte mit mehr als 80'000 Betten erfasst wurden. Damit hat sich die Anzahl der angebotenen Objekte fast verfünffacht. Ausserdem wird geschätzt, dass Airbnb im Jahr 2017 etwa drei Millionen Übernachtungen in der Schweiz generiert hat. 2016 betrug die Anzahl der Übernachtungen noch zwei Millionen.

Damit stellt die Beherbergungsplattform Airbnb einen wichtigen Player auf dem Markt dar. Sehr störend und für die klassische Beherbergungsbranche nicht akzeptierbar ist jedoch, dass für die neuen Marktteilnehmer nicht dieselben Regeln gelten. Aufgrund der ungleichen Rahmenbedingungen haben die Airbnb-Anbieter einen ungerechtfertigten Wettbewerbsvorteil, wodurch die herkömmlichen Beherbergungsbetriebe massiv

benachteiligt werden. In dieser unkontrollierten, eigentlichen Schattenwirtschaft können – wie Beispiele im Ausland zeigen - Räume entstehen, aus denen die öffentliche Sicherheit gefährdet wird und nicht zuletzt entgeht dem Staat erst noch Steuersubstrat. Insbesondere dort, wo die ursprünglich private Vermietung von Wohnraum zum Teil gewerbliches Ausmass erreicht, die behördlich nicht erfasst wird.

Die Ungleichbehandlung betrifft insbesondere die folgenden Bereiche:

- Meldepflicht ausländischer Beherbergungsgäste,
- Hygienevorschriften des Lebensmittelrechts,
- Sicherheitsvorschriften bezüglich Brandschutz und
- Steuern/Tourismusabgaben/Kurtaxen.

Diese Wettbewerbsverzerrungen müssen zuerst beseitigt werden, bevor die heutige Gesetzeslage zugunsten der Beherbergungsplattformen gelockert werden kann.

II. Zu den einzelnen Artikeln

Art. 8a VMWG (Entwurf): **streichen**

Die vorgesehene Neuregelung soll es Wohnungsmietern ermöglichen, eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung von Räumen einholen zu können. Dadurch würde in Zukunft eine einzige Zustimmung des Vermieters ausreichen, um die Räumlichkeiten mehrmals über Beherbergungsplattformen zur Untermiete anzubieten. Nach der heutigen Gesetzeslage muss vor jeder Untervermietung die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden. Die Vorschriften würden also zugunsten der Beherbergungsplattformen gelockert werden. Dies führt zu einer Ausweitung der Angebote auf Airbnb und einer Verschärfung der Wettbewerbsverzerrungen. Anstatt zuerst die ungleichen Rahmenbedingungen zu beseitigen, wird mit der vorgesehenen Bestimmung die Benachteiligung der herkömmlichen Beherbergungsbetriebe verstärkt. Deshalb lehnt GastroSuisse die Vorlage entschieden ab.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

GastroSuisse



Casimir Platzer
Präsident



Daniel Borner
Direktor

GastroSuisse

Für Hotellerie und Restauration
Pour l'Hôtellerie et la Restauration
Per l'Albergheria e la Ristorazione

Wirtschaftspolitik

Blumenfeldstrasse 20 | 8046 Zürich
T 0848 377 111 | F 0848 377 112
info@gastrosuisse.ch | www.gastrosuisse.ch

Courrier A
Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges

Traité par : info@gerance.ne.ch
Réf. :

La Chaux-de-Fonds,
le 2 juillet 2018

Modification de l'OBLF – procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Par la présente et au nom de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel, prevoyance.ne, nous vous informons que nous rejetons le projet de révision de l'OBLF mis en consultation jusqu'au 3 juillet 2018.

Déjà maintenant, notre institution de prévoyance, dont le parc immobilier est géré par le biais de différentes gérances mandatées dont la nôtre, rencontre des difficultés quant aux sous-locations non autorisées ni communiquées au propriétaire et aux régies.

Cette révision encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de manière répétée son logement. Or, ce ne sont souvent que lors de contrôles dans les immeubles que nous constatons que les locataires initiaux ne sont plus dans les locaux, remplacés par d'autres occupants.

Il va sans dire que le projet de modification de l'OBLF va encore accentuer cette problématique liée également aux va-et-vient des occupants de courte durée dans les différents appartements.

Nous pensons également aux relations entre locataires et concierges, qui seront inmanquablement altérées par ces nouvelles dispositions en matière de coordination et communication, comme par exemple dans le cadre de la gestion de la maison (utilisation des buanderies, locaux communs, règlement de maison, etc.)

Par conséquent, nous rejetons ce projet de modification de l'ordonnance en question.

Tout en restant à votre disposition, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Muriel Vaucher



Secrétaire

Vincent Piattini



Responsable
gérance immobilière

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Winterthur, 25. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB setzt sich aus namhaften, schweizweit sowie international tätigen Firmen zusammen und vertritt die Interessen wichtiger privater Bauherren gegenüber Dienstleistern, Fachverbänden, Behörden und andern Organisationen. Unsere Mitglieder repräsentieren ein gesamtschweizerisches Immobilienvolumen von über 180 Milliarden und ein jährliches Bauvolumen von rund 6 Milliarden Franken (Stand 2015).

I Zusammenfassung

Der IPB lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab.

Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden. Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Der IPB lehnt eine solche Regelung ab.

III Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Der IPB lehnt dies dezidiert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden. Gerade in urbanen Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Der IPB lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

Demokratiepolitische Komponente

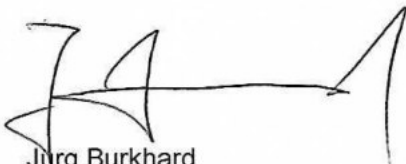
Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung

mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Der IPB betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratie-politisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Freundliche Grüsse



Jürg Burkhard
Geschäftsführer IPB



Thomas Stauber
Vorstandsmitglied

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Küsnacht, 26. Juni 2018

Vernehmlassungsantwort zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann
Sehr geehrter Herr Alvarez
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Mobimo AG ist eine börsenkotierte Immobilienfirma mit Holdingsitz in Luzern. Unser Portfolio umfasst Anlageliegenschaften und Entwicklungsprojekte im Bereich Wohnen, Hotel, Dienstleistung und Gewerbe im Wert von über CHF 2.7 Mia.

Die Mobimo AG bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

I Zusammenfassung

Die Mobimo AG lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) klar ab. Eine solche Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Wohneigentümern und Vermietern und verschärft bereits vorherrschende Missstände, welche durch die Praxis von Vermittlungsplattformen entstehen. Was übergeordnet das Vorgehen und das Verfahren betrifft, ist eine solche Änderung des Mietrechts im Gesetz zu regeln und somit dem Parlament zu unterbreiten.

II Allgemeine Vorbemerkungen

Art. 262 OR regelt die Bedingungen für die Untermiete. Dabei muss nach geltendem Recht der Mieter auch für eine kurzzeitige Untermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. Heute kann der Vermieter die

Zustimmung nur dann verweigern, wenn ihm die Bedingungen für die Untermiete nicht bekannt sind, diese im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich wären oder aber dem Vermieter durch eine Untermiete wesentliche Nachteile entstehen würden.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung zielt auf die Regulierung von vermehrt über Buchungsplattformen wie AirBnB und ähnlichen angebotenen Privatwohnräumen ab.

Mit der Änderung will der Bundesrat einen neuen Grundsatz schaffen: Auf Verordnungsstufe soll die Möglichkeit zur generellen Zustimmung zur kurzzeitigen Untervermietung geschaffen werden.

Dies würde für alle Betroffenen eine eigentliche Verschlechterung darstellen. Das gilt für den Eigentümer wie für den Vermieter, nicht zuletzt aber auch für die Mieter selbst. Die Mobimo AG lehnt eine solche Regelung ab.

III Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 8a VMWG

Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen soll um einen Artikel ergänzt werden, der die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete erlaubt. Dies mit Blick auf die schnelllebige Reservations- und Buchungspraxis von Buchungsplattformen, die durch diese einmalige Lizenzerteilung erleichtert werden soll.

Die aktuelle Gesetzeslage sieht Mietende in der Pflicht, die Zustimmung zur Untervermietung bei ihrem Vermieter einzuholen. Neu wäre umgekehrt der Vermieter in der Rechtfertigungspflicht bei der allfälligen Verweigerung ebendieser Zustimmung. Die neue Verordnungsbestimmung sieht mögliche Gründe dafür ausschliesslich vor, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (Art. 8a Abs. 3). Die MOBIMO AG lehnt dies dezidiert ab. Wohneigentümer würden dadurch massiv in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt.

Im Grundsatz verstärkt die vorgeschlagene Änderung der VMWG durch die damit verbundene Förderung kurzzeitiger Untervermietung die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gerade im urbanen Bereich: Dem Wohnungsmarkt wird mit einer solchen Regelung potenziell Wohnungsmietraum entzogen, indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden. Gerade in urbanen

MOBIMO

Leidenschaft für Immobilien

Gebieten würde die Problematik des angespannten Wohnungsmarktes damit unnötigerweise zusätzlich verschärft. Die MOBIMO AG lehnt dies ab.

Bereits heute sind Immobilieneigentümer häufig mit Reklamationen von Anwohnenden konfrontiert, die sich über häufig wechselnde, lärmende oder anderweitig störende Untermieter beschweren. Im Interesse von stabilen und angenehmen Nachbarschaften und Beziehungen zwischen Immobilieneigentümern und Mietenden ist diese Änderung auch deshalb abzulehnen – sie führt zu Missmut, grösserer Bürokratie und zu höheren Kosten.

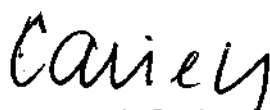
Demokratiepolitische Komponente

Die vorgeschlagene Ergänzung der VMWG ist eine sehr grundsätzliche Änderung mit gesamtgesellschaftlichem Interesse. Der Vorschlag des Bundesrates, die angepasste Verordnung mit dem neuen Art. 8a per 1. Januar 2019 in Kraft setzen zu wollen, ist nicht akzeptabel.

Die MOBIMO AG betont: eine solche Änderung des Mietrechts zur Untermiete bedarf einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht ohne Einbezug des Parlaments vorgenommen werden. Damit kann eine eingehende Analyse und Debatte stattfinden. Alles andere wäre auch demokratie-politisch fragwürdig.

Zusammengefasst erachten wir die Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen als nicht zielführend. Wir lehnen die Änderung ab.

Freundliche Grüsse
Mobimo Management AG



Dr. Christoph Caviezel
CEO



Thomas Stauber
Leiter Immobilien
Mitglied der Geschäftsleitung

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Per E-Mail an: recht@bwo.admin.ch

Bern und Zürich, 26. Juni 2018, RS/FG

Stellungnahme anlässlich der Vernehmlassung zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Parahotellerie Schweiz dankt Ihnen für die Möglichkeit, im Rahmen der Vernehmlassung zur Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Stellung zu nehmen. Gerne unterbreiten wir Ihnen nachfolgend unsere Position.

1. Vorbemerkung

Parahotellerie Schweiz wurde 2011 durch die Schweizer Reisekasse Reka, die Interhome AG, TCS Camping (Schweiz), Schweizer Jugendherbergen und Bed & Breakfast Switzerland als Interessengemeinschaft gegründet. Die fünf Partner generieren zusammen jährlich fünf Millionen Übernachtungen und bieten strukturiert bewirtschaftete Übernachtungsmöglichkeiten in der gesamten Schweiz, verfügen über ein Qualitätsmanagement sowie Buchungszentralen. Mit Parahotellerie Schweiz wollen sie die bewirtschaftete Parahotellerie nachhaltig stärken und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Logiernächte und Wertschöpfung im Schweizer Tourismus leisten.

Gemäss Satellitenkonto 2016 erzielt der Tourismus mit einer Nachfrage von 47 Mrd. Franken eine direkte Bruttowertschöpfung von 17 Mrd. Franken – was einem Anteil von 2,6 Prozent an der gesamtwirtschaftlichen direkten Bruttowertschöpfung der Schweiz entspricht. Der Tourismus gehört zudem zu den vier wichtigsten Exportbranchen der Schweiz. Allein die Hotellerie als Rückgrat des Tourismus und Teil der Beherbergungswirtschaft erwirtschaftet einen jährlichen Umsatz von über 7,6 Mrd. Franken und beschäftigt knapp 80'000 Mitarbeitende. Für die ähnlich bedeutsame Parahotellerie bestehen keine statistischen Zahlen. Parahotellerie Schweiz setzt sich zusammen mit hotelleriesuisse mit Nachdruck für die Verbesserung der Erfolgs- und Wachstumschancen der Beherbergungsbetriebe in der Schweiz ein.

2. Allgemeine Anmerkungen zur Vernehmlassungsvorlage

Parahotellerie Schweiz lehnt die Vorlage ab.

Begründung:

Der Anteil der gewerblichen Anbieter von Wohnungen/Zimmern auf Online-Plattformen nimmt seit Jahren stetig und mit hoher Geschwindigkeit zu, wie z.B. das Walliser Tourismusbarometer aufzeigt.

Als sehr kritisch beurteilen wir die geplante generelle Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung. Bereits die heutige Regelung hat zu einem Geschäftsmodell geführt, das äusserst heikel ist. Mit einer generellen Zustimmung der Vermieter zur kurzfristigen Untervermietung von Wohnungen werden die Fälle der missbräuchlichen Untermiete weiter zunehmen. Daraus dürfte sich, wie im Ausland beobachtbar, ein eigentliches Geschäftsmodell entwickeln. Zwei Auswüchse sind bereits beobachtbar:

- Objekte werden zu kumulierten Mietzinsen untervermietet, welche beträchtlich über den vom Hauptmieter bezahlten Mietzinsen liegen.
- Hauptmieter mieten Objekte in verschiedenen unabhängigen Liegenschaften, um diese unterzuvermieten.

Die generelle Zustimmung des Vermieters zu untervermieteten Wohnungen und Zimmern senkt die heute vorhandenen Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten weiter.

Dieses Geschäftsmodell hat einerseits einen negativen Effekt auf die Verfügbarkeit von Erstwohnraum in Städten und touristisch interessanten Orten, wie auch die durch das Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie «Sharing-Economy-Plattformen - mögliche Auswirkungen auf den schweizerischen Wohnungsmarkt» (2018) aufzeigt.

Zudem unterliegen die als Privatpersonen operierenden quasi-gewerblichen Anbieter, die über Online-Plattformen wie AirBnB anbieten, deutlich weniger Regulierungen als die strukturierten Beherbergungsanbieter. Dies ist beispielsweise im Steuerrecht, bei Gebühren (Kurtaxe, Beherbergungstaxe), bei der Sicherheit (Brandschutzvorschriften, Meldung von Gästen), im Arbeitsrecht, bei der Nutzung von Urheberrechten oder bei lebensmittelrechtlichen Vorschriften der Fall. Deswegen verlangt Parahotellerie Schweiz zusammen mit den Branchenverbänden, dass gewerbliche Anbieter mit gleich langen bzw. kurzen Spässen behandelt werden müssen. Dies ist jedoch bis jetzt leider nicht der Fall.

Theoretisch könnten die Untervermietung gestützt auf Art. 262 OR i.V.m. Art. 8a VMWG differenziert gelockert werden, z.B. indem nur private Objekte mit diversen Auflagen vermietet werden dürften (z.B. maximale kumulierte Dauer von 60 Tagen pro Untermietverhältnis). Da solche Bestimmungen in der Realität nicht kontrollierbar sind, lehnt Parahotellerie Schweiz sie ab.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

PARAHOTELLERIE SCHWEIZ



Fredi Gmür, Präsident
044 360 14 31



Roger Seifritz, Delegierter Wirtschaftspolitiker
031 329 67 67

recht@bwo.admin.ch

Lausanne, le 29 juin 2018

Consultation fédérale – l’ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d’habitations et de locaux commerciaux - procédure de consultation

Détermination du PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté le PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud sur le projet de modification de l’ordonnance citée en titre ; nous vous en remercions. Nous avons pris connaissance des différents documents mis à disposition et souhaitons vous transmettre ci-après notre position.

Considérations générales :

Cette révision tend à adapter le droit du bail aux nouveautés induites par des plateformes telles qu’*Airbnb* et à alléger les procédures administratives. S’il est nécessaire d’adapter la législation aux innovations et aux nouvelles réalités du marché, le PLR Vaud craint toutefois que ce projet de révision n’affecte le droit du bailleur et n’encourage le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement, ce qui contreviendrait au but initial de la sous-location.

Considérations particulières :

Selon le droit actuel, la sous-location est règlementée par l’article 262 CO. Actuellement, l’accord préalable du bailleur est nécessaire à chaque fois que le locataire souhaite sous-louer son logement. Le bailleur ne peut refuser la sous-location que sous certaines conditions (si les conditions sont abusives ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur). Les modifications projetées maintiennent ces conditions de refus.

Article 8a OBFL : ce projet restreint fortement le droit du bailleur à être informé de l’identité des personnes sous-louant son logement. En effet, le consentement général s’appliquera à toutes les sous-locations durant la durée du bail. Le bailleur qui ne désire pas consentir de façon générale,

mais pour chaque cas particulier ne pourra pas refuser ledit consentement général aux motifs prévus dans l'article 262 alinéa 2 et 3. Nous pouvons regretter que le Conseil fédéral manque de clarté lorsqu'il ne fixe pas de durée maximale au consentement général à la sous-location.

La simplification des procédures pourrait encourager le locataire à réaliser des revenus en sous-louant de façon répétée son logement. Cet objectif serait contraire au but initial de la sous-location, qui est de permettre à un locataire devant, pour diverses raisons, quitter provisoirement son logement, de le réintégrer facilement. La modification proposée perd de vue ce but premier.

En outre, la sous-location répétée risque de générer des inconvénients pour les locataires. En effet, cette pratique ne manquera pas de générer des nuisances préjudiciables aux autres locataires.

Enfin, à l'heure où les autorités prennent des mesures afin d'augmenter le nombre de logements disponibles à la location, il apparaît contradictoire d'encourager la sous-location répétée, qui retirerait du marché locatif une part non négligeable d'appartements locatifs, puisqu'ils seraient exploités à titre hôtelier.

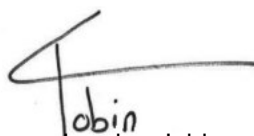
Par ailleurs, nous tenons à porter à votre attention que l'article 15 alinéa 2 du règlement d'application de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL) stipule qu'un logement mis à disposition de façon répétée ou de longue durée sur des plateformes d'économie collaboratives doit faire l'objet d'une autorisation administrative, afin de répondre au changement d'affectation découlant de sa nouvelle utilisation.

En conclusion

Pour les raisons citées plus haut, le PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud rejette ce projet de consultation.

En vous remerciant de l'attention que vous portez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération.


Marc-Olivier Buffat
Président


Laurine Jobin
Secrétaire générale

Prof. Dr. iur. Peter Higi
Titularprofessor an der Universität Fribourg
Richter am Obergericht des Kantons Zürich

c/o Obergericht des Kantons Zürich
Postfach, 8021 Zürich
Büroadresse:
Hirschengraben 15, 8001 Zürich
Tel. 044 257 91 91

Per E-Mail
(recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, den 4. Juni 2018

Vernehmlassung zur Änderung der VMWG (neuer Art. 8a VMWG)

Sehr geehrter Herr Bundesrat

Sehr geehrte Damen und Herren

Es ist beabsichtigt, neu einen Art. 8a in die Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) einzufügen, der für kurzzeitige Untermieten bei Wohn- und Geschäftsräumen eine von Art. 262 OR abweichende Regel vorsieht. Ich gestatte mir, dazu folgende Vernehmlassung einzureichen.

I. Der Vorschlag ist aus den folgenden drei Gründen abzulehnen.

1. Der Bundesrat ist *nicht ermächtigt, die vorgeschlagene Norm auf dem Verordnungsweg zu erlassen*. Der Art. 253a Abs. 2 OR enthält keine Delegationsbefugnis an den Bundesrat, vertragsrechtliche Bestimmungen des OR wie den Art. 262 auf dem Verordnungsweg für Wohn- und Geschäftsräume zu "präzisieren". Die Delegationsbefugnis von Art. 253a Abs. 3 OR, gestützt auf die die VMWG erlassen wurde, beschränkt sich auf Ausführungsvorschriften zur sog. Missbrauchsgesetzgebung. Der Vorschlag, in die VMWG einen Art. 8a einzufügen, basiert folglich auf einer Kompetenzüberschreitung. Das kann weder unter dem Gesichtspunkt der Gewaltenteilung noch unter dem Aspekt der Rechtsstaatlichkeit (Vertrauen in den ordnungsgemässen Gang der Gesetzgebung) hingenommen werden.

Eine ergänzende Begründung dazu finden Sie nachfolgend unter den Ziffern II/1 - 3.

2. Eine sachliche *Notwendigkeit* für den Erlass der vorgeschlagenen Norm ist *nicht ersichtlich*, weder vertragsrechtlich noch missbrauchsrechtlich. Anzuführen ist, dass mit Missbrauchsrecht Normen bezeichnet werden, die Schutz des Mieters von Wohn- oder Geschäftsraum vor gesetzlich unberechtigten bzw. ungerechtfertigten Forderungen des Vermieters bezwecken sowie vor Folgen bei der Vertragsauflösung durch den Vermieter (vgl. Art. 109 Abs. 1 BV).

Eine ergänzende Begründung dazu finden Sie nachfolgend unter Ziffer II/4.

3. Die vorgeschlagene Norm basiert schliesslich auf mehreren *sachlichen Fehlüberlegungen, ist undurchdacht und unzweckmässig*.

Eine ergänzende Begründung dazu finden Sie nachfolgend unter den Ziffern II/5 f.

II. Ergänzende Begründung

1. Die seit Jahrzehnten geltenden Regeln der Bundesverfassung zur Gewaltenteilung weisen der Bundesversammlung den Primat im Bereich der Gesetzgebung zu (aktuell: Art. 163 f. BV). Die Bundesversammlung konnte und kann indes Rechtsetzungsbefugnisse durch Bundesgesetz u.a. an den Bundesrat übertragen ("Gesetzesdelegation"), soweit dies nicht durch die Bundesverfassung selbst ausgeschlossen wird (vgl. den aktuell geltenden Art. 164 Abs. 2 BV). Im Rahmen der Revision des Mietrechts im OR (Art. 253 ff. OR) sowie der gleichzeitigen Revision des sog. Missbrauchsrechts, das bis dahin in einem Bundesbeschluss (BMM) geregelt war und ins ordentliche Recht überführt wurde (vgl. dazu Botschaft vom 27.03.85 in BBl 1985 I 1389), hat die Bundesversammlung von der Möglichkeit der Gesetzesdelegation mit dem Art. 253a Abs. 3 OR Gebrauch gemacht. Diese Bestimmung steht seit dem 1. Juli 1990 in Kraft und ermächtigt den Bundesrat zum Erlass von *Ausführungsvorschriften*. Die Kompetenz des Bundesrates zum Erlass von Ausführungsvorschriften ergibt sich folglich ausschliesslich aus dieser Norm und ist eine sog. unselbständige (was den Erlass von selbständigen Vollzugsbestimmungen gestützt auf den heutigen Art. 182 BV durch den Bundesrat ausschliesst). Die VMWG vom 9. Mai 1990 wurde daher vom Bundesrat richtigerweise unter dem ausdrücklichen Verweis auf Art. 253a OR erlassen.

2. Eine Delegation, wie sie der Art. 253a OR enthält, muss sich nach allgemeiner Auffassung auf ein genau bestimmtes Sachgebiet beschränken; die Grundzüge der delegierten Materie müssen zudem im Gesetz selbst enthalten sein (vgl. etwa HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. A., Zürich 2016, S. 578 [Rz. 1872] und S. 579: [Diese Delegationsgrundsätze beanspruchen auch auf Bundesebene Geltung], ferner SEILER, Gewaltenteilung, Bern 1994, S. 638 f. zur obligatorischen Zuständigkeit der Bundesversammlung). Massgeblich für die Beantwortung der Frage, in welchem Umfang die Bundesversammlung den Bundesrat zum Erlass von Ausführungsvorschriften ermächtigt hat, ist daher nebst dem Wortlaut des Art. 253a Abs. 3 OR und dessen systematischer Stellung der von der Bundesversammlung im Zusammenhang mit der Festsetzung der Norm zum Ausdruck gebrachte Wille.

Der Wortlaut des Art. 253a Abs. 3 OR bestimmt den sachlichen Umfang der Ausführungsvorschriften, die der Bundesrat nach dem Willen der Bundesversammlung erlassen darf, nicht näher; es lässt sich nur erschliessen, dass es um Ausführungsvorschriften geht. Die systematische Stellung der Norm erhellt (vgl. die Marginalien) lediglich, dass es um Ausführungsvorschriften zum Geltungsbereich der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen geht, zu denen gemäss Art. 253b OR auch die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gehören. Auch das ist vage und genügt den Anforderungen an eine Delegation an sich nicht. Deutlicher umreisst hingegen die Entstehungsgeschichte der Norm den von der Bundesversammlung gewollten Bereich, in dem Ausführungsvorschriften erlassen werden dürfen und den die VMWG bislang auch eingehalten hat: Die Verordnung soll sich im Wesentlichen auf Ausführungsvorschriften zum sog. Missbrauchsrecht beschränken, das seinerseits auf die Miete von Wohn- und Geschäftsraum beschränkt ist.

Zu den wesentlichen Etappen der Entstehung des Art. 253a Abs. 3 OR. Der Bundesrat beabsichtigte 1985, das Mietvertragsrecht ebenso zu revidieren wie das Missbrauchsrecht und dieses (das bislang im BMM geregelt war) ins ordentliche Recht (Bundesgesetz; BGMM) überführen (vgl. Botsch., a.a.O., S. 1479 ff. und 1526 ff.). Der Entwurf des BGMM sah dabei auch Normen wie den aktuellen Art. 254 (Koppelungsgeschäfte) und den aktuellen Art. 257e OR (Sicherheitsleistungen) vor (vgl. BBI 1985 I 1527), die dem BMM unbekannt waren. In Art. 25 sah der Entwurf des BGMM zudem als Schlussbestimmung vor: "Der Bundesrat vollzieht dieses Ge-

setz. Er erlässt Ausführungsbestimmungen" (BBl, a.a.O., S. 1532). Der Ständerat, der als Erstrat die beantragte Novelle des OR und den gleichzeitigen Vorschlag zum BGMM im Jahr 1988 behandelte, integrierte nach dem Grundsatz, "ein Recht, ein Gesetz", das BGMM ins OR (das wurde zuweilen als Sündenfall bezeichnet, weil Missbrauchsrecht gemeinhin als sog. öffentliches Recht galt). Bei dieser Integration des BGMM wurde jeweils einzeln festgelegt, welche Normen des OR nur für die Wohn- und Geschäftsraummiete gelten sollen. Der Art. 253a Abs. 3 OR war Art 2 des ständerätlichen Vorschlags (vgl. AB SR vom 7. Juni 1988 S. 147) und beschränkte die Delegation an den Bundesrat inhaltlich auf einige Aspekte des Missbrauchsrecht; namentlich die Bestimmungen zu den Koppelungsgeschäften und den Sicherheitsleistungen schloss der Ständerat dabei aus. Der Nationalrat übernahm die Integration des BGMM ins OR, formulierte jedoch abweichend zum Erstrat den Art. 253a Abs. 3 OR analog dem Entwurf von Art. 25 BGMM (vgl. AB NR vom 15. März 1989, S. 472 f.). Hervorgehoben wurde vorneweg, dass sich die Vorlage bewusst auf die Bekämpfung von Missbräuchen beschränke (vgl. a.a.O., Voten BR Koller). Der Ständerat übernahm in der Differenzvereinbarung diese Fassung, liess m.a.W. die Beschränkung der Delegation bloss auf einige Bereiche der Missbrauchsgesetzgebung fallen (vgl. AB SR vom 19. September 1989, S. 421). Daraus – und im Zusammenhang mit den Debatten um Art. 253a Abs. 2 OR zu den Ferienwohnungen (vgl. AB SR vom 7. Juni 1988 S. 147 und vom 19. September 1989 S. 421, NR vom 15. März 1989, S. 472 f.) – wird erhellt, dass beide Räte den Bundesrat ermächtigen wollten, Ausführungsvorschriften zum Missbrauchsrecht zu erlassen. Keinen sachlich irgendwie begründeten Anhaltspunkt ergibt sich hingegen dafür, dass die Bundesversammlung mit dem Art. 253a Abs. 3 OR den Bundesrat ermächtigen wollte, ausserhalb des missbrauchsrechtlichen Kontextes generell vom Mietvertragsrecht des OR abweichende Sondernormen für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen zu erlassen (was es dem Bundesrat letztlich gestattete, auf dem Verordnungsweg ein für die Wohn- und Geschäftsraummiete eigenes Mietvertragsrecht ausserhalb des OR zu schaffen).

3. Der Art. 262 OR, der durch die vorgeschlagene Norm in der VMWG ausgeführt werden soll, hat die Untermiete zum Gegenstand, also einen sog. Untervertrag. Unterverträge sind keine mietvertraglichen Besonderheit. Im allgemeinen Vertragsrecht ist die Zulässigkeit von Unterverträgen eine Angelegenheit der Vertragsfreiheit (Inhaltsfreiheit), und das frühere Recht liess daher das vertragliche Verbot der Unter-

miete zu. Der Art. 262 OR weicht davon ab und behandelt in teilzwingender Art die Untermiete als Zustimmungspflichtiges Rechtsgeschäft, bei dem der Mieter über einen sachlich begrenzten Anspruch auf Zustimmung verfügt (im Vergleich zu anderen Vertragsparteien wird der Mieter hinsichtlich des Abschluss von Unterverträgen dadurch privilegiert). Beim Art. 262 OR handelt es sich um eine allgemeine Vorschrift des Mietvertragsrechts und damit weder um eine Norm, die – wie andere Normen des allgemeinen Mietvertragsrechts (vgl. etwa Art. 257d, Art. 259g oder Art. 261 Abs. 1 lit. a OR) – für die Miete von Wohn- und Geschäftsraum oder unbeweglicher Sachen eine Sonderregelung aufstellt, noch um eine Norm des Missbrauchsrechts (was sich übrigens ebenfalls aus dem Entwurf des BGMM ergibt). Er gilt somit nach dem Willen der Bundesversammlung für alle Arten der Miete, sei deren Gegenstand nun eine bewegliche oder eine unbewegliche Sache oder ein Wohn- oder Geschäftsraum (der übrigens auch in einem sog. Container oder in einem Campingwagen liegen kann). Der Art. 262 OR gilt folglich insbesondere auch für die Miete von Autos, Skiern, Garagen oder Abstellplätzen, für die Miete von Bastelräumen und von Pferdeställen eines Hobbyreiters oder für die Miete einer Kegelbahn für einige Stunden. Mit dem vorgeschlagenen Art. 8a VMWG würde somit eine vom allgemeinen Mietvertragsrecht abweichende Sondernorm für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen geschaffen, was durch die Delegation in Art. 253a Abs. 3 OR nicht gedeckt ist.

4. Der Art. 262 OR gilt für alle Arten der Untermiete, also insbesondere für Untermieten auch von bloss kurzer Dauer, also "kurzzeitigen" i.S. des vorgeschlagenen Art. 8a VMWG. Der Art. 262 OR erfasst die Untermiete ohnehin nicht unter dem Aspekt ihrer Dauer und es geht stets nur um vorübergehende Untervertragsverhältnisse, wie das Bundesgericht im BGE 138 III 59 E 2.2 zutreffend vermerkt hat. Von daher besteht keine sachliche Notwendigkeit für eine besondere Regelung "kurzzeitiger" Untervermietung im Bereich der Wohn- und Geschäftsraummiets. Vor diesem Hintergrund kommt zudem der Tatsache ein erhebliches Gewicht zu, dass der Begriff der "Kurzzeitigkeit" unbestimmt ist, damit Unklarheit schafft und gerade nicht etwas präzisiert, was durch eine Ausführungsvorschrift allenfalls zu präzisieren wäre, weil der Gesetzgeber eine unklare Regelung erlassen hätte.

In den Erläuterungen zum vorgeschlagenen Art. 8a VMWG wird das Ungenügen der geltenden Regelung, welche nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers die Zustimmung des (Haupt-)Vermieters zu jeder Untervermietung verlangt, nicht dargetan. Es wird namentlich nicht dargelegt, warum bei kurzfristiger Unterver-

mietung das vom Gesetzgeber gewollte Erfordernis des Einholens einer Zustimmung irgendwie (Rechts-)Missbräuchliches fördern soll oder eine Unzumutbarkeit begründete, die nachgerade eine Privilegierung des Wohn- oder Geschäftsraummieters gegenüber dem Mieter von Skiern, Autos oder Booten usf. verlangt. Die Erläuterungen verweisen hingegen auf die "Kommerzialisierung des Internets" hin und auf "neuere" Beherbergungsplattformen. Ein sachlicher Zusammenhang zur Miete ist nicht erkennbar, liegt der Zweck der Miete doch weder irgendwie im Internet noch in der Beherbergung. Diese Hinweise in den Erläuterungen zeigen hingegen, dass das Wesen der Untermiete als Untervertrag ebenso schlicht verkannt wird wie die Tatsache, dass bereits das geltende Recht es den Mietvertragsparteien erlaubt, kurzfristige wiederholte Untervermietungen vertraglich vorzusehen oder im Rahmen von Art. 262 OR generell zu bewilligen oder gar die kurzzeitige Untervermietung als Gebrauchszweck zu vereinbaren (z.B. bei der Miete von Büro- und Tagungsräumen, die in den Erläuterungen auf S. 3 erwähnt sind). Insoweit ist auch eine Kommerzialisierung der Untermiete möglich. Dass der Zweck von Art. 262 OR nach dem Willen der Bundesversammlung darin liegt, lässt sich hingegen nicht mit Fug behaupten.

In den Erläuterungen wird auf die häufig kurze Frist hingewiesen, die dem zur Kommerzialisierung eines vertraglichen Gebrauchsrechts neigenden Mieter/Untervermieter für die Einholung einer Zustimmung zur Verfügung stehen kann. Das kann der Mieter/Untervermieter heute schon vermeiden, indem er um sich um eine generelle Zustimmung bemüht. Wird sie ihm aufgrund von Art. 262 Abs. 2 OR zu Recht verweigert, hat er halt auf die Kommerzialisierung zu verzichten oder sein Geschäftsmodell anderweitig zu verwirklichen. Man kann man nicht immer alles bekommen, was man sich von anderen wünscht; das weiss nicht nur jeder Geschäftsmann, sondern merkt irgend wann mal schon jedes Kleinkind. Die Kurzfristigkeit, die den zur Kommerzialisierung neigenden Mieter/Untervermieter allenfalls belasten kann, ist somit offensichtlich ein sachfremder Gesichtspunkt.

5. Mit dem Mietvertrag wird dem Mieter ein obligatorisches (vertragliches) Recht eingeräumt, eine Sache zum vertraglich vereinbarten Zweck (sorgfältig und in Wahrung der Interessen allfälliger Hausgenossen bzw. Nachbarn) zu gebrauchen. Es wird kein Eigentum an der Sache verschafft und es ist dem Mieter daher verwehrt, über die Sache wie ein Eigentümer zu verfügen.

Wie bei jedem Untervertrag begrenzt auch bei der Untervermietung der Hauptvertrag die Rechte, die mit dem Untervertrag versprochen werden können. Ein Un-

termieter kann m.a.W. seinem Mieter nicht mehr und kein anderes Gebrauchsrecht einräumen, als ihm aus dem Hauptvertrag zukommt, ohne dass er zugleich eine Vertragsverletzung begeht. Der Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung i.S. des Art. 262 OR ist somit beschränkt auf den Abschluss von Untermietverträgen, die nicht mehr oder anderes als den gleichen Gebrauchszweck, die gleiche Gebrauchsart sowie dieselben Gebrauchsmodalitäten zum Gegenstand haben wie der Hauptvertrag (es sind das alles Gesichtspunkte, die zugleich den wesentlichen Nachteil i.S.v. Art. 262 Abs. 2 lit. c OR im konkreten Einzelfall definieren). Keine Untermiete – und daher von Art. 262 OR nicht erfasst – sind gemischte Verträge mit mietrechtlichen Komponenten, wie z.B. Gastaufnahme- oder Beherbergungs- oder Pflegeverträge. Deren Abschluss darf daher nach dem Willen der Bundesversammlung – getreu dem Grundsatz der Vertragsfreiheit (Inhaltsfreiheit) – vertraglich ohne Weiteres vom Vermieter entweder untersagt oder bewilligt werden, und zwar generell oder im konkreten Einzelfall. Wird eine Zustimmung erteilt, so wird dann aber zugleich auch der Haupt(miet)vertrages in Bezug auf Gebrauchszweck und Gebrauchsart inhaltlich konsensual geändert (das Gesuch um Zustimmung ist Antrag, die Zustimmung Akzept).

6. Wer als Mieter einen Gastaufnahme- bzw. Beherbergungsvertrag abschliesst, geht keinen Untermietervertrag ein. Das trifft a fortiori bei gewerbsmässiger Beherbergung zu, wie sie der vorgeschlagene Art. 8a VMWG umschreibt, geht es doch nach dieser Bestimmung um eine wiederholte, unbestimmte Anzahl von kurzfristigen Gastaufnahmen bzw. Beherbergungen gegen Entgelt und das Angebot zum Abschluss eines solchen Vertrages auf Internetplattformen gegenüber einer unbestimmten Anzahl von Interessenten (ob dabei ein Gewinn erzielt wird, spielt bei der Gewerbsmässigkeit hingegen bekanntlich keine Rolle), wie das ebenso bei einem Hotel (ggf. Garni und dann mit oder ohne Frühstück), bei einer Pension oder bei einer (Jugend-)Herberge der Fall ist. Gewerbsmässige Untervermietung ist dem Mieter allerdings bloss dann gestattet, wenn sie dem vertraglichen Gebrauch des (Haupt-)Vertrages entspricht, darin also letztlich der Mietvertragszweck liegt, was zugleich den entsprechenden (Haupt-)Mietvertrag als Geschäftsraummietvertrag charakterisiert. Analoges gilt erst Recht für die gewerbsmässige Beherbergung, was die Anwendbarkeit des Art. 8a VMWG für Wohnräume gedanklich folgerichtig eigentlich ausschliesst. Der Vorschlag des Bundesrat übergeht das, indem er sich vom Vertragsrecht löst und ist insoweit völlig undurchdacht.

Undurchdacht ist ebenfalls der Hinweis des Bundesrates in den Erläuterungen auf die Regelung des Art. 253a Abs. 2 OR zu den Ferienwohnungen. Der Art. 253a Abs. 2 OR bestimmt einzig, wann eine Ferienwohnung den Bestimmungen über die Wohnraummiete untersteht und wann nicht. Ob eine Wohnung im konkreten Einzelfall aber eine Ferienwohnung ist oder gerade keine, sondern eine gewöhnliche Wohnung, die gerade nicht dem Zweck des Ferientaufenthaltes des Mieters (z.B. als "Zweitwohnung") dient, bestimmen ausschliesslich die Mietvertragsparteien durch die Vereinbarung des Vertragszwecks beim Vertragsabschluss bzw. bei einer allfälligen Vertragsänderung. Und handelt es sich bei der Wohnung gemäss Vereinbarung der Parteien um keine Ferienwohnung, ist deren auch bloss teilweise Verwendung als Ferienwohnung durch den Mieter vom vereinbarten Vertragszweck nicht mehr gedeckt, sondern vertragswidrig, insbesondere wenn das auch noch gewerbsmässig erfolgt, wie das der Art. 8a VMWG anvisiert. Ein sachlicher Zusammenhang des Art. 253a Abs. 2 OR mit der Geschäftsraummiete, für die der Art. 8a VMWG auch gelten soll, ist zudem unerfindlich. So lässt sich aus dem Verweis auf Art. 253a Abs. 2 OR in den Erläuterungen höchstens herleiten, was unter kurzzeitiger Vermietung gemeint ist, nämlich eine, die vertragsgemäss nicht länger als drei Monate dauert. Das ermöglichte es einem Mieter, gestützt auf das wiederholt Kurzzeitige des Art. 8a VMWG eine Wohnung oder einen Geschäftsraum praktisch ständig ununterbrochen zu vermieten (mit dem Vorteil des Ausschlusses der Erstreckung und einer Kündigungsanfechtung), ohne jeweils um eine Zustimmung des Vermieters ersuchen zu müssen. Selbst wenn man das Kurzzeitige kürzer auffasst, verschaffte die vorgeschlagene Regelung dem Mieter mit der Möglichkeit der wiederholten kurzzeitigen Untermiete ohne Information des Vermieters über die einzelnen Vermietungen eine Stellung, wie ein Eigentümer über die Sache verfügen zu können und mit fremdem Gut eine wirtschaftliche Tätigkeit aufzunehmen, deren Übereinstimmung mit dem vertraglich vereinbarten Gebrauch und der Einhaltung der als maximal behaupteten Mietzinse usf. für den Vermieter kaum bzw. nur mit grossem Aufwand zu überprüfen ist. Denn die Norm sieht keine Rechenschaftspflicht des Mieters vor, sondern nur die Pflicht zur Abgabe unüberprüfbarer Angaben bei Gesuchstellung. Das Fehlen jeglicher Kontrollmöglichkeit könnte der Vermieter endlich nicht als wesentlichen Nachteil geltend machen, weil es sachimmanent ist und die Regelung des Art. 8a VMWG dem Mieter einen dem Art. 262 OR analogen Anspruch auf Gesuchsbewilligung zuerkennt. Ebenso sachimmanent ist, und nicht als wesentlicher Nachteil betrachtet wer-

den dürfte zudem das Risiko der Unteruntervermietung, das stets besteht, weil der Untervermieter von Gesetzes wegen ein "gewöhnlicher" Vermieter ist, dem gegenüber sich der Untermieter als "gewöhnlicher" Mieter ebenfalls auf Art. 262 OR und die vorgeschlagene Norm berufen kann, um seinerseits wiederum wiederholt kurzzeitige Untermietvertrag eingehen zu können. Denn anders als das gewöhnliche Untervertragsrecht berechtigen weder der Art. 262 OR noch der Art. 8a VMWG die Beschränkung der Zustimmung mittels Verweigerung des Rechts auf Unteruntervermietung. Auch diesen Aspekt beleuchten die Erläuterungen nicht, aus welchen Gründen auch immer.

Wenn sich übrigens ein Revisionsbedarf im Untermietervertragsrecht ergeben könnte, dann z.B. der, dass das Eingehen von Unterunterverträgen verboten werden darf, und zwar im Interesse beider Parteien, namentlich auch des Mieters. Denn dieser hat schon bei längerdauernder vorübergehender Untervermietung stets mit dem Risiko wenigstens einer Erstreckung bzw. eines langdauernden Verfahrens zu rechnen (und es kommt immer wieder zu entsprechenden Verfahren), erst recht im Fall einer entsprechenden Unteruntervermietung.

7. Gestatten Sie mir abschliessend noch folgende Bemerkung. Für Vorschläge zur Revision des Vertragsrechts (wozu der Art. 262 OR gehört) und damit ebenso für das vorgängige Vernehmlassungsverfahren ist bekanntlich das EJPD zuständig und dort das Bundesamt für Justiz. Der Vorschlag wird nun allerdings vom Bundesamt für Wohnungswesen der interessierten Öffentlichkeit unterbreitet, das dem WBF angehört. Das erstaunt doch und wäre eigentlich nur dann sachlich gerechtfertigt, wenn es um den Vorschlag einer Norm aus dem Bereich des Missbrauchsrecht ginge. Das ist hier offensichtlich gerade nicht der Fall und auch von daher bemerkenswert.

8. Diese Vernehmlassung wird Ihnen als Anhang zu einer E-Mail (ohne digitale Signatur) als PDF-Dokument sowie als Worddokument zugesandt, wie es in den Vernehmlassungsunterlagen gewünscht ist.

Mit freundlichen Grüssen
P. Higi

Per email (recht@bwo.admin.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6
2540 Grenchen

PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info

Zürich, den 3. Juli 2018

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) - Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrter Herr Bundesrat Schneider-Ammann, sehr geehrte Damen und Herren

PSP Swiss Property („PSP“) gehört zu den führenden, kotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem Immobilienportfolio von Büro- und Geschäftshäusern an erstklassigen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren des Landes (vgl. www.psp.info). Obwohl PSP nicht auf der Adressatenliste steht, nutzen wir die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Stellungnahme

PSP lehnt die vorgeschlagene Änderung der VMWG ab.

Die vorgeschlagene Änderung führt zu einer rechtlichen Schlechterstellung von Eigentümern und Vermietern. Diese ist durch eine allenfalls beabsichtigte Regulierung der Auswirkungen von Buchungsplattformen nicht gerechtfertigt.

Der Mieter muss nach geltendem Recht für jede - auch eine kurzzeitige - Untervermietung die Zustimmung des Vermieters einholen. (Neu) Art. 8a VMWG sieht ein Gesuch des Mieters für generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten vor, wobei der Vermieter bei einer Verweigerung der Zustimmung in der Rechtfertigungspflicht wäre. Praktisch ausschliesslicher Verweigerungsgrund wäre, wenn dem Vermieter «durch die Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen» (neu Art. 8a Abs. 3). Vermieter würden dadurch in ihrer Handlungs- und Entscheidungsfreiheit eingeschränkt. Indem kurzzeitige Untermietverhältnisse begünstigt würden, würden dem Wohnungs- und Büromarkt Flächen zugunsten von Buchungsplattformen entzogen. Ausserdem wären übrige Mieter, Nachbarn und Anwohner mit wechselnden und allenfalls störenden Untermietern konfrontiert, was das Verhältnis zum Vermieter belasten kann.

Da die vorgeschlagene Änderung der VMWG eine sehr grundsätzliche ist, bedarf sie einer gesetzlichen Grundlage und darf nicht auf dem Verordnungsweg, ohne Einbezug des Parlaments, vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüssen
PSP Swiss Property AG



Giacomo Balzarini



Dr. Ronald Ruepp

Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Zürich, 27. Juni 2018

Vernehmlassung zu Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

Sehr geehrte Damen und Herren

Die VZI Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI) bedankt sich für die Gelegenheit, eine Vernehmlassung zur «Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen» einzureichen. Die VZI ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen mit regionaler oder nationaler Ausrichtung, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 22 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa einen Viertel der Immobilienobjekte und nehmen national ebenfalls eine bedeutende Stellung ein.

Die VZI lehnt die vorgeschlagene Revision der VMWG aus folgenden Gründen ab:

- **Widerspruch zum gesetzlichen Zweck der Untermiete**

Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Untervermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer vorübergehenden Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Untermieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können (BGE 138 III 59 E. 2.2.1 S. 63).

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Untervermietung dient jedoch nicht dazu, dem Vermieter eines zur Wohnnutzung vermieteten Objekts, dessen entgeltliche Gebrauchsüberlassung an eine wechselnde Personenschar für Ferien oder andere Kurzaufenthalte aufzuzwingen. Eine solche Nutzung widerspricht dem sozialschutz-motivierten Anspruch des Mieters auf Untervermietung.

Eine solche Nutzung ist darüber hinaus bei Mietwohnungen in aller Regel auch vertragswidrig. Ein Wohnungsmietvertrag bezweckt die Gebrauchsüberlassung der Räume zu Wohnzwecken (= zur Verfügung Stellung von Wohnraum) und nicht die Ferienutzung oder die entgeltliche Unterbringung von Kurzzeitaufenthaltern. Solche Vermietungen sind kommerziell. Das Gesetz (Art. 262 Abs. 3 OR) hält denn auch unmissverständlich fest, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass das Mietobjekt nur so gebraucht wird, wie es der Mietvertrag mit dem Vermieter gestattet. Das Gesetz gibt dem Vermieter daher auch das Recht, den Untermieter unmittelbar dazu anzuhalten, was bei einer Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts an einen (wechselnden) Personenkreis unbekannter Identität illusorisch ist.

- **Vertragsfreiheit geht vor**

Eine vom Vertragszweck abweichende Nutzung, etwa die Nutzung einer Mietwohnung zur Beherbergung von zahlenden Feriengästen/Kurzaufenthaltern, darf nur im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Mieter und Vermieter solche kommerziellen Kurzzeitvermietungen über Beherbergungsplattformen im gegenseitigen Einverständnis frei aushandeln. Dies gibt den Parteien die Möglichkeit, die Konditionen, unter welchen der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis zu solchen «Online-

Beherbergungen» erteilen will, festzulegen. Ein solches Vorgehen ist sachgerecht. Dabei lassen sich die konkreten Umstände (Wohnumfeld, Mieterstruktur, Mietzinshöhe etc.) sowie auch die Bedürfnisse der Parteien berücksichtigen. Es braucht mithin keine Ordnungsänderung und keine einseitige Regulierung, welche neue Zwänge für Vermieter schafft und das geltende Gesetz auf dem Ordnungsweg unterläuft.

- **Rechtsunsicherheit und Missbräuche werden gefördert**

Die vorgeschlagene Revision der Mietrechtsverordnung (VMWG) wird damit begründet, Rechtssicherheit zu schaffen und den administrativen Aufwand zu vereinfachen.

Die vorgeschlagenen Massnahmen schaffen jedoch weder Rechtssicherheit noch Vereinfachung. Im Gegenteil: Die Rechtsunsicherheit wird noch vergrössert. In der Verordnung soll festgehalten werden, dass der Vermieter eine generelle Zustimmung für die wiederholte kurzzeitige Vermietung (ohne Kenntnis der genauen Beherbergungsverträge) erteilen kann. Dies ist im Rahmen der Vertragsfreiheit allerdings bereits heute möglich. Was mit dem Festhalten dieser Kann-Vorschrift gewonnen werden soll, ist schleierhaft und dürfte die Mietparteien eher verwirren als Klärung zu schaffen. Faktisch bezweckt die Ordnungsrevision denn auch nicht ein «Können» zu ermöglichen, vielmehr sollen die Vermieterrechte durch eine neue Zwangsvorschrift zusätzlich eingeschränkt werden.

Zum vorgeschlagenen Artikel 8a VMWG im Einzelnen

- **Art. 8a Absatz 1**

Gemäss dem vorgeschlagenen Absatz 1 «kann» der Vermieter die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung erteilen. Diese Bestimmung ist allerdings reichlich beschönigend. Aus dem Zusammenhang mit Absatz 3 ergibt sich nämlich, dass es sich dabei nicht um eine «Kann»-Vorschrift im eigentlichen Sinne handelt. Vielmehr soll eine Zwangsvorschrift geschaffen werden. Mieter sollen neu vom Vermieter eine Globalzustimmung zur wiederholten Kurzzeitbeherbergung über Online-Plattformen erzwingen können. Nach Absatz 3 «muss» der Vermieter – abgesehen von beschränkten Ausnahmefällen – dem Mieter eine solche Globalvollmacht erteilen. Über die einzelnen vom Mieter konkret abgeschlossen Beherbergungsverträge muss der Vermieter sodann nicht einmal informiert werden. Es ist keine diesbezügliche Meldepflicht vorgesehen. Darüber, ob der Mieter die Konditionen der Globalzustimmung (siehe Abs. 2 und 3) in den konkreten entgeltlichen Gebrauchsüberlassungen tatsächlich einhält, entzieht sich der Kenntnis des Vermieters. In einem Verfahren wird es ihm daher auch nur mit immensem «Spionageaufwand» möglich sein, dem Mieter Missbräuche nachzuweisen.

- **Art. 8a Absatz 2**

Die Vorgaben der Verordnung an das Gesuch des Mieters sind völlig mangelhaft. Essentielle Punkte für die Beurteilung, ob einer entgeltlichen Gebrauchsüberlassung an Dritte zugestimmt werden muss, sind insbesondere:

- Der vertraglich vereinbarte Nutzungszweck: nur wenn der Vermieter diesen kennt, kann er prüfen, ob das Mietobjekt nur im Rahmen des Hauptmietvertrags genutzt werden soll. Der Mieter darf Dritten keinen anderen Gebrauch gestatten, als ihm selbst aufgrund des Mietvertrags erlaubt ist.
- Art und Umfang der Leistungen des Mieters und die Höhe der Entschädigung dafür: Diese Angaben sind sowohl für die Beurteilung des zulässigen Gebrauchszwecks (z.B. zur Wohnnutzung und nicht zur kommerziellen Bewirtschaftung) als auch für die Beurteilung der «Nichtmissbräuchlichkeit» des Untermietzinses im Verhältnis zum Mietzins notwendig. Dabei ist erforderlich, dass der Vermieter die einzelnen Leistungen und Entschädigungen pro «Beherbergungsvertrag» kennt. Denn wenn die Leistungen in den einzelnen Verträgen stark variieren, ist eine Überprüfung der Missbräuchlichkeit nicht möglich.
- Die Dauer und die Häufigkeit der Untervermietungen: Die effektive Gesamtdauer der Kurzzeitbeherbergungen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der «Untermiete» ist zudem nicht nur die pauschale Gesamtdauer von potenziellen wiederholten Kurzzeit-Nutzungen wesentlich, sondern auch deren Anzahl während dieser Gesamtdauer. Eine Vielzahl von sehr kurzen Aufenthalten wechselnder Personen wirkt sich mit Bezug auf Immissionen, Abnutzung, Sicherheit etc. anders aus als eine Beherbergung durch ein und dieselbe Person über die gleiche Gesamtdauer.

- Die Identität der Untermieter: Um diese im Bedarfsfall auch direkt und unmittelbar zur Einhaltung des mietvertraglichen Gebrauchszwecks anhalten zu können (so ausdrücklich Art. 262 Abs. 3 OR).

Der Mieter muss diese Angaben ohnehin zusammenstellen und dokumentieren können, denn er braucht sie zur Erfüllung öffentlicher Pflichten (öffentlich-rechtliche Meldepflichten betreffend beherbergter Personen, Einkommenssteuer, allfällige Kurtaxen etc.).

Art. 8a Absatz 3

Gemäss erläuterndem Bericht soll mit der Ordnungsrevision Rechtssicherheit geschaffen und hierfür die zulässigen Verweigerungsgründe des Vermieters konkretisiert werden. Dies trifft jedoch nicht zu. Die vorgeschlagene Ordnungsbestimmung (Art. 8a Abs. 3 OR) verweist lediglich auf die gesetzlichen Verweigerungsgründe von Art. 262 Abs. 2 OR und vermerkt dazu, dass die Globalzustimmung namentlich verweigert werden kann, wenn dem Vermieter aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen. In den Erläuterungen zur Ordnung wird sodann lediglich darauf hingewiesen, dass Vermieter in Einzelfällen bei Vorliegen spezieller Umstände allenfalls eine Globalzustimmung verweigern können. Damit ist für beide Parteien völlig unklar, was sich der Vermieter alles aufnötigen lassen muss. Es bleibt dem Vermieter nichts Anderes übrig, als im Einzelfall den Gerichtsweg zu beschreiten und ein teures aufwändiges Beweisverfahren anzustrengen, wenn er die im Mietvertrag vereinbarte Wohnnutzung durchsetzen will. Im Übrigen wird mit dem faktischen Zwang zur Globalzustimmung das Hauptproblem, nämlich die Tatsache, dass entgeltliche Kurzzeitvermietungen an einen unbekanntem, wechselnden Personenkreis nicht vom gesetzlichen Zweck des sozialschutz-geprägten Rechts auf Untervermietung gedeckt sind, missachtet.

Das Gesetz hält in Art. 262 Abs. 3 OR auch unmissverständlich fest, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass das Mietobjekt nur so gebraucht wird, wie es der Mietvertrag mit dem Vermieter gestattet. Das Gesetz gibt dem Vermieter daher auch das Recht, den Untermieter unmittelbar dazu anzuhalten. Damit bringt das Gesetz klar zum Ausdruck, dass dem Vermieter die Person bzw. die Personen, welche als Untermieter das Mietobjekt nutzen bekannt sein müssen. Andernfalls ist eine Aufforderung oder Verwarnung an diese nicht praktikabel. Es widerspricht daher auch klar dem Sinne des Gesetzes, dass sich der Vermieter den entgeltlichen Gebrauch des Mietobjekts durch unbekannte Dritte (ein wechselnder Personenkreis von unbekanntem Untermietern) aufzwingen lassen muss.

Fazit

Die VZI lehnt die vorgeschlagene Revision der VMWG ab, weil diese eine neue Zwangsvorschrift für Vermieter schafft. Die vorgeschlagene Ordnungsbestimmung widerspricht dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Zweck des Rechts zur Untermiete gemäss Art. 262 OR und ist unseres Erachtens gesetzwidrig.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann der Vermieter bereits heute seine Globalzustimmung zu wiederholten Kurzzeitvermietungen erteilen und auch die Konditionen hierfür festlegen. Dafür braucht es keine Ordnungsänderung. Eine neue Zwangsvorschrift hierzu lehnen wir entschieden ab. Die Vorlage schafft darüber hinaus weder Rechtssicherheit noch Transparenz in der Praxis der Untervermietung. Ebenso wenig wird damit der administrative Aufwand verringert. Konsequenz der vorgeschlagenen Bestimmung wären eine Zunahme der missbräuchlicheren kommerziellen Nutzungen von Mietwohnungen.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Position und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer