



Grünliberale Partei Schweiz
Monbijoustrasse 30, 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