

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.

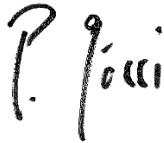
Des Weiteren muss die im erläuternden Bericht postulierte Verbesserung der Rechtssicherheit kritisiert werden. Erstens werden die zulässigen Verweigerungsgründe des Vermieters auch im neuen Verordnungsartikel nicht genauer definiert. Es bleibt somit unklar, was unter «wesentlichen Nachteilen» zu verstehen 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 Gossi in black ink.

Petra Gossi
Nationalrätin

Der Generalsekretär

Handwritten signature of Samuel Lanz in black ink.

Samuel Lanz