

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 Wohnungsmieterraum 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