

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 Allgemeinerichtungen (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)