

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