



Bern, 21. MRZ. 2018

Adressaten:

die politischen Parteien
die Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete
die Dachverbände der Wirtschaft
die interessierten Kreise

Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen: Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bundesrat hat am 21. März 2018 das WBF beauftragt, bei den Kantonen, den politischen Parteien, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete, den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Wirtschaft und den interessierten Kreisen zur Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ein Vernehmlassungsverfahren durchzuführen.

Die Vernehmlassungsfrist dauert bis **3. Juli 2018**.

Die fortschreitende Digitalisierung ermöglicht es sowohl Mietparteien als auch Eigentümern in einem zunehmenden Ausmass, ihre Räume wiederholt kurzzeitig Gästen aus aller Welt zu überlassen und hierfür ein entsprechendes Entgelt zu verlangen. Im Verhältnis zwischen einer Mietpartei und dem Gast kommen die Regelungen der Untermiete gemäss Artikel 262 des Obligationenrechts (OR) zum Tragen. Die Vernehmlassungsvorlage trägt den neuen Erscheinungsformen Rechnung.

Entsprechend dem neuen *Artikel 8a Absatz 1 VMWG* kann die Mietpartei die Räume mit genereller Zustimmung der vermietenden Partei wiederholt kurzzeitig untervermieten. Bei der klassischen Untermiete wird der Vermieterschaft ein angemessener Zeitraum (in der Regel zwei bis vier Wochen) für die Prüfung der Anfrage zugesprochen. Die Beherbergungsplattformen sehen in der Regel sehr kurze Fristen für die Beantwortung von Buchungsanfragen oder schon gar die Möglichkeit einer Sofortbuchung vor. Damit kann eine Mietpartei die Zustimmung der Vermieterschaft nicht rechtzeitig einholen. Die generelle Zustimmung zu mehreren Untermieten soll Abhilfe verschaffen. Für die Vermietenden stellt diese Art von Zustimmung eine administrative Vereinfachung dar, da nicht für jede einzelne Anfrage eine gesonderte Prüfung durchzuführen ist. In ihrem Gesuch hat die Mietpartei der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermieten zu kommunizieren. Namentlich geht es hier um die Höhe des Nettomietzinses, die betroffenen Räumlichkeiten und die vorgesehene Belegung (*Art. 8a Abs. 2 VMWG*).



Gestützt auf Artikel 262 Absatz 2 Buchstabe c OR kann die vermietende Partei die Zustimmung verweigern, wenn ihr aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Aus der Nutzung einer Plattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung können der Vermieterschaft oder der übrigen Mieterschaft wesentliche Nachteile erwachsen. Im Sinne einer Konkretisierung des Gesetzes wird dieser Umstand durch Absatz 3 von Artikel 8a VMWG berücksichtigt.

Wir laden Sie ein, zum Wortlaut der vorgeschlagenen Verordnungsbestimmung sowie zu den Ausführungen im erläuternden Bericht Stellung zu nehmen.

Die Vernehmlassungsunterlagen können bezogen werden über die Internetadresse: <http://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/pendent.html>.

Wir sind bestrebt, die Dokumente im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) barrierefrei zu publizieren. Wir ersuchen Sie daher, Ihre Stellungnahmen, wenn möglich, elektronisch (**bitte nebst einer PDF-Version auch eine Word-Version**) innert der Vernehmlassungsfrist an folgende Email-Adresse zu senden:

recht@bwo.admin.ch

Wir bitten die Adressaten, im Hinblick auf allfällige Rückfragen die bei ihnen zuständigen Kontaktpersonen und deren Koordinaten zu vermerken.

Für Rückfragen und allfällige Informationen stehen Ihnen

Cipriano Alvarez, Leiter Bereich Recht
(058 480 91 30; cipriano.alvarez@bwo.admin.ch) und

Barbara Ballmer, Rechtsanwältin Bereich Recht
(058 480 91 67; barbara.ballmer@bwo.admin.ch)

gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen bestens für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüssen

Johann N. Schneider-Ammann
Bundesrat