

Kritischer Blick auf die generelle Zustimmung zur Untermiete

Um der raschen Entwicklung von Onlinebuchungsplattformen zu entsprechen, hat der Bundesrat an seiner heutigen Sitzung beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Hinblick auf wiederholte kurzzeitige Untervermietungen zu ergänzen. Neu sollen Vermieter verpflichtet werden, auf Gesuch des Mieters hin ihre generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen zu geben. Der HEV Schweiz beobachtet diese Ergänzung mit Skepsis.

Möchte ein Mieter heute eine Wohnung untervermieten, so muss er für jedes Untermietverhältnis die Einwilligung des Vermieters einholen. Das geltende Recht wird dabei insbesondere in Zeiten eines wachsenden Angebots von Onlinebuchungsplattformen von Mietern häufig verletzt. Nun hat der Bundesrat beschlossen, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen mit der generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete zu ergänzen. Neu soll jeder Mieter das Recht erhalten, seinen Vermieter analog der geltenden Regelung von Art. 262 OR um eine generelle Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untervermietungen zu ersuchen.

Ein solches Gesuch hat gemäss den Ausführungen des Bundesrates die Bedingungen der Untermiete zu enthalten, insbesondere den Mietzins und die maximale Belegung. Die darin aufgeführten Angaben stellen dabei die obere Grenze dar, in der der Mieter untervermieten darf. Wie bei der grundsätzlichen Untervermietung gemäss Art. 262 OR soll der Vermieter die generelle Zustimmung nur aus gewissen Gründen verweigern dürfen. Wichtig ist dabei vor allem der Grundsatz, dass dem Hauptvermieter aus der wiederholten kurzzeitigen Vermietung kein wesentlicher Nachteil entstehen darf.

Der HEV Schweiz wird die in die Vernehmlassung geschickte Vorlage des Bundesrates kritisch prüfen und dazu Stellung nehmen. Für den HEV Schweiz ist es elementar, dass die wesentlichen Nachteile individuell bewertet werden und dieser Grundsatz keinesfalls ausgehöhlt werden darf. Es muss dem Vermieter möglich sein, unter gegebenen Umständen die Zustimmung verweigern zu dürfen. Auch muss geregelt werden, wie Verletzungen sanktioniert werden können. Stimmt der Vermieter generell einer wiederholten kurzzeitigen Vermietung zu, muss er zum Beispiel das Recht haben, die jeweiligen Untermietverträge jederzeit auf ihre Rechtmässigkeit prüfen zu können. Auch muss es ihm möglich sein, bei Veränderungen entsprechend reagieren zu können. Die generelle Zustimmung muss daher in jedem Fall widerrufbar sein.

Der HEV Schweiz bedauert, dass es der Bundesrat unterlassen hat, den Forderungen der parlamentarischen Initiative „Missbräuchliche Untermiete vermeiden“ (15.455) Beachtung zu schenken. Der Vorstoss von Nationalrat Hans-Egloff, Präsident HEV Schweiz, fordert eine Konkretisierung der gesetzlichen Grundlage der Untervermietung. Insbesondere soll in Art. 262 OR festgehalten werden, dass eine Untervermietung nur mit einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters zulässig ist und dass eine unzulässige Untervermietung den Vermieter zu einer Kündigung berechtigt.

Kontakt: HEV Schweiz

NR Hans Egloff, Präsident

Katja Stieghorst, Juristin HEV Schweiz

044 254 90 20

info@hev-schweiz.ch