Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

Februar 2019

Bericht über die Ergebnisse der Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

574.1-00007 \ COO.2101.106.7.266940

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage ... 4

2 Zum Vernehmlassungsverfahren ... 4

3 Zusammenfassung der Ergebnisse ... 5

4 Die Stellungnahmen im Einzelnen ... 6

4.1 Kantone ... 6
4.1.1 Aargau ... 6
4.1.2 Appenzell Ausserrhoden ... 6
4.1.3 Appenzell Innerrhoden ... 6
4.1.4 Basel-Landschaft ... 6
4.1.5 Basel-Stadt ... 6
4.1.6 Bern ... 7
4.1.7 Freiburg ... 7
4.1.8 Genf ... 7
4.1.9 Glarus ... 8
4.1.10 Graubünden ... 8
4.1.11 Jura ... 8
4.1.12 Luzern ... 8
4.1.13 Neuenburg ... 8
4.1.14 Nidwalden ... 8
4.1.15 Obwalden ... 9
4.1.16 St. Gallen ... 9
4.1.17 Schaffhausen ... 9
4.1.18 Solothurn ... 9
4.1.19 Tessin ... 9
4.1.20 Thurgau ... 9
4.1.21 Waadt ... 9
4.1.22 Wallis ... 10
4.1.23 Zug ... 10
4.1.24 Zürich ... 10
4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien ... 10
4.2.1 Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP) ... 10
4.2.2 FDP.Die Liberalen (FDP) ... 10
4.2.3 Grüne Partei der Schweiz (Grüne) ... 11
4.2.4 Grünliberale Partei Schweiz (glp) ... 11
4.2.5 Schweizerische Volkspartei (SVP) ... 11
4.2.6 Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP) ... 11
4.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete ... 11
4.3.1 Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) ... 11

4.3.2 Schweizerischer Gemeindeverband (SGV) 11
4.3.3 Schweizerischer Städteverband 12
4.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft 12
4.4.1 Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAV) 12
4.4.2 Schweizerischer Gewerbeverband (sgv) 12
4.4.3 Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB) 12
4.5 Weitere interessierte Organisationen 12
4.5.1 Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) 12
4.5.2 hotelleriesuisse 13
4.5.3 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) 13
4.5.4 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz) 13
4.5.5 Stiftung für Konsumentenschutz (SKS) 13
4.5.6 Verband Immobilien Schweiz (VIS) 14
4.5.7 wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger 14
4.5.8 Fédération Romande Immobilière (FRI) 14
4.5.9 WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften 14
4.5.10 Chambre genevoise Immobilière (cgi) 14
4.5.11 Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi) 15
4.5.12 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) 15
4.6 Diverse Stellungnahmen 15

1 Ausgangslage

Am 11. Januar 2017 verabschiedete der Bundesrat den Bericht über die zentralen Rahmenbedingungen für die digitale Wirtschaft. Dabei fasste er im Zusammenhang mit Beherbergungsplattformen den Entschluss, bis Ende 2017 Unschärfen im Mietrecht bezüglich den Zustimmungsmodalitäten des Vermieters zur Untermiete klären zu lassen. Der entsprechende Prüfauftrag wurde dem Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) erteilt.

Alsdann nahm der Bundesrat am 15. November 2017 den Bericht über die Regulierung in der Beherbergungswirtschaft zur Kenntnis, in Rahmen dessen auch der mietrechtliche Prüfauftrag des WBF erfüllt wurde. Aufgrund dieses Berichts beauftragte der Bundesrat das WBF, eine Vernehmlassungsvorlage zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) auszuarbeiten. Ein Revisionsbedarf wurde in Bezug auf den mietrechtlichen Ferienwohnungsbegriff, die Modalitäten zur Einholung der Zustimmung zur Untervermietung sowie betreffend die Gründe zur Verweigerung derselben ermittelt.

2 Zum Vernehmlassungsverfahren

Am 21. März 2018 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung über eine Änderung der Bestimmungen in der VMWG, wonach der Vermieter auf Gesuch des Mieters hin die Zustimmung gemäss Artikel 262 des Obligationenrechts (OR) zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete generell erteilen kann. Er führte dazu aus, dass diese Änderung im Zeitalter der Digitalisierung zu einer administrativen Vereinfachung für alle Beteiligten führen soll.

Die Kantone, die in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, die gesamtschweizerischen Dachverbände der Wirtschaft sowie weitere interessierte Organisationen, namentlich die Interessensverbände der Mietenden und Vermietenden wurden eingeladen, sich zum Entwurf der Vorlage zu äussern. Die Vernehmlassungsvorlage wurde auch im Internet auf der Website des Bundes (www.admin.ch) sowie auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen (www.bwo.admin.ch) veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Vernehmlassungsfrist am 3. Juli 2018 sind insgesamt 63 Antworten eingegangen. Mit Ausnahme der Kantone Schwyz und Uri haben alle restlichen 24 Kantone geantwortet.

Im Weiteren sind Stellungnahmen von 6 in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien eingegangen. Es sind dies: Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP), FDP.Die Liberalen (FDP), Grüne Partei der Schweiz (Grüne), Grünliberale Partei Schweiz (glp), Schweizerische Volkspartei (SVP), Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP).

Von den gesamtschweizerischen Dachverbänden der Gemeinden, Städte und Berggebiete haben die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), der Schweizerische Städteverband und der Schweizerische Gemeindeverband (SGV) geantwortet. Letztgenannter Verband verzichtete allerdings auf eine inhaltliche Stellungnahme.

Mit dem Schweizerischen Gewerkschaftsbund (SGB) und dem Schweizerischen Gewerbeverband (sgv) haben zwei gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft inhaltlich Stellung genommen, wohingegen der Schweizerische Arbeitgeberverband (SAV) darauf verzichtete.

Insgesamt 11 weitere geladene interessierte Organisationen haben eine inhaltliche Stellungnahme eingereicht: Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz), hotelleriesuisse, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz), Verband Immobilien Schweiz (VIS), wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger, Fédération Romande Immobilière (FRI), WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften, Chambre genevoise immobilière (CGI), Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse), Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF).

Demgegenüber hat die Stiftung für Konsumentenschutz (SKS) den Verzicht auf eine inhaltliche Stellungnahme erklärt.

3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Von den im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens eingegangenen 63 Antworten enthalten 60 eine inhaltliche Stellungnahme. Der Schweizerische Gemeindeverband, der Schweizerische Arbeitgeberverband und die Stiftung für Konsumentenschutz haben auf Ausführungen zum Inhalt der Vorlage verzichtet.

Die vorgeschlagene Änderung der VMWG wird unterschiedlich gewürdigt. Insgesamt sind 23 zustimmende, 36 ablehnende und eine teilweise zustimmende / teilweise ablehnende Stellungnahmen eingegangen. Zugestimmt haben 16 Kantone, zwei in der Bundesversammlung vertretene politische Parteien, zwei gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete, ein gesamtschweizerischer Dachverband der Wirtschaft, eine weitere interessierte Organisation sowie ein diverser Teilnehmer. Dagegen wurde die Vorlage von sieben Kantonen, vier in der Bundesversammlung vertretenen politischen Parteien, einem gesamtschweizerischen Dachverband der Wirtschaft, zehn weiteren interessierten Organisationen und 14 diversen (nicht eingeladenen) Teilnehmenden abgelehnt. Ein Kanton hat sich teilweise zustimmend und teilweise ablehnend bzw. neutral geäussert.

In mehreren befürwortenden Stellungnahmen wird festgehalten, dass die geltenden Regelungen zur Untermiete vor dem Hintergrund der neuen Erscheinungsformen als nicht mehr praktikabel erscheinen. Zusätzlich zum vorgeschlagenen Artikel 8*a* VMWG betreffend die generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete werden noch weitere Massnahmen angeregt. Diese sollen sich auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum, eine Sensibilisierung der Beteiligten über Rechte und Pflichten oder auf ein Monitoring beziehen. Ebenfalls wird eine zeitliche Befristung der generellen Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete diskutiert.

In den ablehnenden Stellungnahmen wird teilweise gefordert, auf eine Ergänzung der VMWG um einen Artikel 8*a* betreffend die generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete zu verzichten. An der bundesrätlichen Vorlage wird wiederholt kritisiert, dass die Normstufe verfehlt ist und sie der sozial motivierten Regelung zur Untermiete (Art. 262 OR) entgegensteht. Befürchtungen werden in Bezug auf die Folgen für den Wohnungsmarkt und das kommerzielle Vorgehen vorgebracht. Zudem werden auch Bedenken hinsichtlich der Rechtsposition der Vermieterschaft und der weiteren Mietparteien geäussert.

Zum ersten Absatz der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird sowohl in befürwortenden als auch in ablehnenden Stellungnahmen das Thema der Befristung angesprochen. Befürwortende Meinungen sehen in der generellen Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete eine administrative Vereinfachung.

In Bezug auf den zweiten Absatz der bundesrätlichen Vorlage enthalten sowohl die zustimmenden als auch die ablehnenden Antworten ergänzende Anregungen und Anträge. In diesem Sinne werden in mehreren ablehnenden Stellungnahmen essentielle Punkte definiert, welche im Gesuch des Mieters an den Vermieter enthalten sein müssen. Befürwortende Stellungnahmen sehen eine Anpassung unter anderem hinsichtlich der maximalen Belegung. In Artikel 8*a* Absatz 2 VMWG wird auch eine Vorschrift erblickt, die dazu dient, Missbräuchen vorzubeugen.

Ein Teil der Antworten zum dritten Absatz der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete fordert bzw. beantragt Anpassungen oder Ergänzungen. Dahingegen stellt ein anderer Teil der Stellungnahmen den eigenständigen normativen Gehalt von Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG namentlich im Verhältnis zu Artikel 262 Absatz 2 OR in Frage. Die Ergänzungs- bzw. Präzisierungsanliegen betreffen unter anderem die Möglichkeit der Verweigerung der Zustimmung, Sanktionsmöglichkeiten oder die Meldepflicht.

4 Die Stellungnahmen im Einzelnen

4.1 Kantone

4.1.1 Aargau

Der Regierungsrat des Kantons Aargau vertritt die Auffassung, dass der neue Artikel 8*a* VMWG Sinn macht, obwohl nach dem bisherigen Recht eine pauschale Zustimmung zur Untervermietung nicht ausgeschlossen war. Weiter wird auch die administrative Vereinfachung, welche mit der generellen Zustimmung der Vermieterschaft zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung zusammenhängt, als sinnvoll erachtet. Von der Regelung in Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG ist mangels eigenen Normgehalts abzusehen.

4.1.2 Appenzell Ausserrhoden

Der neue Artikel 8*a* VMWG macht aus Sicht des Regierungsrats des Kantons Appenzell Ausserrhoden Sinn, obwohl bereits das bisherige Recht die pauschale Untervermietung nicht ausschliesst. Weiter wird auch die administrative Vereinfachung, welche mit der generellen Zustimmung der Vermieterschaft zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung zusammenhängt, als sinnvoll erachtet. Der Regelung von Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG kommt kein eigener Normgehalt zu. Aus diesem Grund ist davon abzusehen.

4.1.3 Appenzell Innerrhoden

Der Landammann und die Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden begrüssen die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete. Es wird angeregt, in der Verordnung ausdrücklich eine Befristung der Zustimmung zu erwähnen. Weiter sollen auch die Möglichkeit und die Modalitäten des Widerrufs der generellen Zustimmung in der Verordnung geregelt werden.

4.1.4 Basel-Landschaft

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft befürwortet die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete. Durch die Anpassung an die neuen Gegebenheiten werden Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen.

4.1.5 Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt lehnt die bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete in der jetzigen Form ab. Zwar teilt er die Einschätzung, dass die Zustimmung der Vermieterschaft entsprechend Artikel 262 OR bei der kurzzeitigen Untervermietung über eine Buchungsplattform nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Die bundesrätliche Vorlage berücksichtigt die negativen Auswirkungen einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung aber nicht genügend. Sofern die Interessen der anderen Mietparteien und des Vermieters besser geschützt werden, könnte der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt sein Einverständnis zur Einführung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Vermietung erklären. Den Anliegen der anderen Mietparteien und des Vermieters wäre auf Gesetzesebene Rechnung zu tragen.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt argumentiert mit der unterschiedlichen Interessenlage bei der kurzzeitigen Untervermietung und der mehrere Wochen oder Monate andauernden Untervermietung. Die kurzzeitige Untervermietung kann zu einer Minderung des Sicherheitsgefühls beitragen. Bedenken bestehen auch hinsichtlich der Rücksichtnahme auf andere Mietparteien im Haus. Von den negativen Auswirkungen kann auch der Vermieter betroffen sein.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt formuliert mehrere Massnahmen, welche den negativen Auswirkungen der kurzzeitigen Untervermietung Rechnung tragen. Alternativ zur generellen Zustim-

mung sollte auch eine zeitlich begrenzte Zustimmung zur kurzzeitigen Untermiete ermöglicht werden. Die Begrenzung würde sich auf eine Dauer von 21 Tagen belaufen. Für die begrenzte Zustimmung sollen dieselben Bedingungen wie für die klassische Untermiete massgebend sein. Zusätzlich zu den in Artikel 8*a* Absatz 2 VMWG erwähnten Angaben sollte die Mietpartei – im Sinne einer anderen Massnahme – weitere Informationen zur Verfügung stellen. Namentlich sollte die an einer kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei dem Vermieter ein Sicherheitskonzept unterbreiten. Weiter sollten der Vermieter und die anderen Mietparteien rechtzeitig über die Identität von Gästen und die Dauer des Aufenthalts in Kenntnis gesetzt werden. Entsprechend einer weiteren vorgebrachten Massnahme sollte der Vermieter die generelle Zustimmung zusätzlich noch aufgrund von besonderen weiteren Nachteilen verweigern können. Es handelt sich hierbei um Nachteile, welche nur im Zusammenhang mit der generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung und nicht bei einer zeitlich begrenzten Zustimmung massgebend sind. Als Massnahme wird auch vorgeschlagen, dass der Vermieter die generelle Zustimmung an Auflagen und Bedingungen knüpfen kann.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt formuliert im Weiteren die Anregung, dass im Recht des Stockwerkeigentums parallel zur geplanten mietrechtlichen Regelung ein analoger Vorschlag zur wiederholten kurzzeitigen Miete geprüft wird.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt stellt den Antrag eine alternative Lösung auf Stufe des Gesetzes zu suchen.

4.1.6 Bern

Der Regierungsrat des Kantons Bern begrüsst die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete. Die Änderung berücksichtigt die aktuellen Gegebenheiten und schafft klare Bedingungen für die kurzfristigen Untermietverhältnisse.

4.1.7 Freiburg

Der Staatsrat des Staats Freiburg befürwortet die Einführung des neuen Artikels 8*a* VMWG. Die heute zu erwartende Frist von 24 Stunden zur Buchung einer Wohnung auf Buchungsplattformen wie Airbnb ist nicht mit der geltenden Gesetzgebung konform, welche dem Vermieter eine Genehmigungsfrist für die Untermiete von 2 bis 4 Wochen gewährt. Der Begriff der Kurzzeitigkeit ist jedoch nicht näher definiert. Bei einer variierenden Vermietung auf Beherbergungsplattformen von wenigen Tagen bis 2 Wochen (im Durchschnitt 4.5 Tagen) könnte es angebracht sein, eine maximale Dauer pro Untervermietung festzulegen über welche hinaus die generelle Zustimmung nicht mehr gälte. Ebenso fehlen in Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG neben den wesentlichen Nachteilen für den Vermieter die wesentlichen Nachteile für die Nachbarn. Es könnte in diesem Rahmen die Pflicht hinzugefügt werden, die Nachbarn zu informieren, sobald eine generelle Zustimmung zur Untermiete unterzeichnet wurde.

4.1.8 Genf

Die Beherbergungsplattformen haben wiederholt zu Missbräuchen in verschiedenen Städten geführt. Es ist folglich offenliegend, dass der Betrieb dieser Plattformen aufgrund ihrer zunehmenden Relevanz eingerahmt und dass die Gesetzesbestimmungen aktualisiert werden müssen. Folglich wird die geplante Verordnungsrevision vom Staatsrat des Staats Genf begrüsst. Die Verordnungsrevision zielt auf den Erhalt des Gleichgewichts zwischen «klassischen Vermietungen» und solchen die dem Prinzip der Sharing Economy folgen. Des Weiteren fügt sich die Revision vollkommen der neuen kantonalen Gesetzgebung, welche eine zeitliche Begrenzung der Beherbergungen auf Buchungsplattformen vorsieht, hinzu.

4.1.9 Glarus

Der Regierungsrat des Kantons Glarus erachtet die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete als nachvollziehbar und folgerichtig.

4.1.10 Graubünden

Die Regierung des Kantons Graubünden lehnt die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete ab. Die im Gesetz in Artikel 262 OR verankerte Regelung betreffend die Untermiete ist mit Blick auf die aktuellen und in naher Zukunft absehbaren Gegebenheiten ausreichend. Die neue Regelung wird als nicht nötig und unwirksam erachtet, da durch Buchungsplattformen oder im Rahmen von anderen Formen zustande gekommene Untermietverhältnisse mit dem geltenden Recht zu vereinbaren sind. Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann eine generelle Zustimmung bereits heute erteilt werden und es können Vereinbarungen getroffen werden, welche dem vorgeschlagenen Artikel 8*a* VMWG entsprechen. Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete ist nach der Auffassung der Regierung des Kantons Graubünden geeignet, Rechtsunsicherheit zu schaffen. Unabhängig von Artikel 8*a* VMWG müssten der Vermieter und der Mieter eine Vereinbarung betreffend die Möglichkeit der Untermiete und die Bedingung derselben abschliessen, damit Unsicherheiten begegnet und Streitigkeiten vorgebeugt werden kann.

4.1.11 Jura

Die Regierung der Republik und des Kantons Jura stimmt der vorgeschlagenen Revision grundsätzlich zu, weil es alles in allem besser ist, zu regulieren als zu verbieten. Bei diesem Vorschlag werden sowohl die Interessen der Mieter sowie die des Vermieters, der die generelle Zustimmung zu gewissen Bedingungen verweigern kann, berücksichtigt. Diese Art der Vermietung kann aber langfristig eine Gefahr für den Wohnungsmarkt bedeuten, indem sich die Wohnknappheit in gewissen Regionen verschärft und damit die Mietpreise rasant ansteigen. Deshalb obliegt es den Behörden, die Weiterentwicklung dieser neuen Vermietungsformen zu observieren, um einen Einsturz des Wohnungsmarktes zu verhindern.

4.1.12 Luzern

Der Regierungsrat des Kantons Luzern verneint die Kompetenz des Bundesrats die gewerbsmässige Untervermietung durch die Einfügung von Artikel 8*a* in die VMWG zu regeln. Artikel 253*a* OR beschränkt die Verordnungskompetenz auf die Missbrauchsgesetzgebung. Mit Ausnahme der generellen Zustimmung enthält Artikel 8*a* VMWG keine Regelung, die nicht schon auf der Grundlage von Artikel 262 OR geklärt werden muss. Sowohl hinsichtlich des ersten als auch des zweiten Absatzes von Artikel 8*a* VMWG wird Konkretisierungsbedarf durch die Rechtsprechung gesehen. Als möglichen Streitpunkt erachtet der Regierungsrat des Kantons Luzern den angemessenen Mietzins für die Untervermietung. In Bezug auf Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG wird es als wünschenswert erachtet, wenn klare Verpflichtungen des Untervermieters formuliert werden. Es soll auch geprüft werden, ob der Vermieter die Wahlmöglichkeit hat, kurzfristige Vermietungen von wenigen Tagen generell zu verbieten.

4.1.13 Neuenburg

Der Staatsrat des Kantons Neuenburg unterstützt die vorgeschlagene Verordnungsänderung. Die Revision wird die Interessen der Miet- und Vermieterpartei nicht ins Ungleichgewicht bringen, da der Mieter die Möglichkeit erhält seine Räume unterzuvermieten und der Vermieter sich im nötigen Falle durch Ablehnung genügend wehren kann.

4.1.14 Nidwalden

Der Regierungsrat des Kantons Nidwalden begrüsst die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete.

4.1.15 Obwalden

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden ist mit der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete sowie den Ausführungen im erläuternden Bericht einverstanden.

4.1.16 St. Gallen

Der Regierungsrat des Kantons St. Gallen ist mit der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete einverstanden.

4.1.17 Schaffhausen

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen lehnt die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete in dieser Form ab. Es handelt sich um die Verankerung eines neuen Geschäftsmodells. Diese kann nicht auf der Stufe der Verordnung erfolgen. Eine Regelung auf Gesetzesstufe, welche die Differenzierungen vornimmt und die Interessen der Beteiligten berücksichtigt, sollte ins Auge gefasst werden. Sofern der neue Artikel 8*a* in die VMWG aufgenommen werden sollte, müssen sämtliche drei Absätze noch ergänzt bzw. angepasst werden.

4.1.18 Solothurn

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn unterstützt die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete. Die aktuellen Regelungen zur Untermiete entsprechend Artikel 262 OR stellen sich im Umgang mit der kurzfristigen Vermietung von Räumen an Gäste als nicht praktikabel heraus.

4.1.19 Tessin

Der Kanton Tessin ist der Ansicht, dass die bundesrätliche Vorlage nicht genügt, um Eigentümer und Mitmieter vor der ungewollten Nutzung des Gebäudes bei der wiederholten kurzzeitigen Untermiete zu schützen. Die bisher gültige Untermiete kann zudem nicht mit der wiederholten kurzzeitigen Untermiete im Sinne von Airbnb verglichen werden, da beide Formen unterschiedliche Zwecke aufweisen. Der Wille nach Wohnsitznahme unterscheidet diese beiden Vermietungsformen: Im Gegensatz zur klassischen Untermiete weist die wiederholte kurzzeitige Untermiete eine ähnliche Charakteristik wie die Vermietung von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen auf. Diese unterschiedlichen Gebrauchszwekke sind in einer Immobilie schwer vereinbar. Diesem Umstand trägt die bundesrätliche Vorlage zu wenig Rechnung, da der Vermieter die wiederholte kurzzeitige Untermiete erst nach erfolgtem Schaden (negative Auswirkung auf Mitmieter) verbieten kann. Deshalb muss dem Eigentümer a priori ermöglicht werden, darüber zu entscheiden, ob seine Liegenschaft grundsätzlich für die wiederholte kurzzeitige Untermiete geeignet ist.

4.1.20 Thurgau

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau ist mit der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete einverstanden.

4.1.21 Waadt

Der Staatsrat des Kantons Waadt lehnt die bundesrätliche Vorlage ab, auch wenn er grundsätzlich einsieht, dass das geltende Recht an die heutige Praxis der Vermietungen über Beherbergungsplattformen anzupassen ist. Er erachtet die bundesrätliche Vorlage als ungenügend, weil sie zu Missbräuchen führt. Unter anderem benötigt es eine Präzisierung von Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG. Der schlichte Verweis auf Artikel 262 Absatz 2 des OR ist ungenügend. Ebenfalls gefordert wird eine Ergänzung der Vorlage um die Dauer der Zustimmung sowie die Frequenz der kurzzeitigen wiederholten Untermieten. Betreffend die Dauer soll eine obere Grenze eingeführt werden und betreffend die Frequenz soll die Anzahl Tage im Jahr beschränkt werden. Damit wird das Risiko gemindert, dass dem Liegenschaftenmarkt Mietwohnungen entzogen werden. Des Weiteren muss in der Verordnung eine Meldepflicht bei den kantonalen Behörden aufgenommen werden, um die Kurtaxen zu regulieren.

4.1.22 Wallis

Der Kanton Wallis begrüsst die in Betracht gezogene Änderung, da die Zurverfügungstellung solcher Wohnungen das Potential hat, die Anzahl der warmen Betten («lits-chauds») zu erhöhen. Es ist durchaus vorstellbar, dass sich die meisten Nachteile erst nach der Vermietung oder nach dem Hochladen des Angebots auf der Online-Plattform bemerkbar machen. Deshalb wäre es dienlich zu erwähnen, dass die generelle Zustimmung, erst recht, wenn sie für eine bestimmte Dauer erteilt wurde, wieder unverzüglich zurückgezogen werden kann, sobald die wesentlichen Nachteile auftreten.

4.1.23 Zug

Der Regierungsrat des Kantons Zug stellt den Antrag die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete zu ergänzen. Vorzugsweise in Absatz 1 von Artikel 8*a* VMWG soll eine Norm aufgenommen werden, welche es der Vermieterschaft ermöglicht, zusammen mit der Zustimmung auch Auflagen wie eine Befristung der pauschalen Zustimmung, zu formulieren.

4.1.24 Zürich

Der Regierungsrat des Kantons Zürich lehnt die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete ab. Die Absicht des Bundesrates, im Rahmen der Untermiete eine Klärung der wiederholten kurzzeitigen Vermietung von Wohnräumen durch Mieterinnen und Mieter herbeizuführen wird dem Grundsatz nach begrüsst. Bedenken werden im Zusammenhang mit der Normstufe angemeldet. Artikel 253*a* Absatz 3 OR enthält eine Delegationsbefugnis, die sich auf Ausführungsvorschriften zur sogenannten Missbrauchsgesetzgebung beschränkt. Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete geht darüber hinaus. Eine entsprechende Anpassung hat im formellen Gesetzesrecht zu erfolgen. Die sachliche Notwendigkeit einer besonderen Regelung für kurzzeitige Untervermietungen wird verneint. Der Regierungsrat des Kantons Zürich sieht in Bezug auf die wesentlichen Nachteile gemäss Artikel 8*a* Absatz 3 VMWG Klärungsbedarf. Ein weiterer Einwand ergibt sich mit Blick auf die Rechtsposition der Eigentümer. Der Regierungsrat des Kantons Zürich schlägt vor, in der VMWG eine Differenzierung zwischen der klassischen nicht kommerziellen Untermiete und der Untermiete mit einer kommerziellen Zwecksetzung vorzunehmen. Im letzteren Fall soll den Vermietenden das Recht zur Ablehnung der generellen Zustimmung ohne Begründung gewährt werden.

4.2 In der Bundesversammlung vertretene politische Parteien

4.2.1 Christlichdemokratische Volkspartei der Schweiz (CVP)

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird im Grundsatz als sinnvoll erachtet. Als heikel angesehen wird hingegen, dass der Vermieter die generelle Zustimmung nur verweigern kann, wenn ihm aus der Nutzung der Buchungsplattform wesentliche Nachteile entstehen. Gefordert wird, dass der Vermieter Auflagen machen können muss und die Möglichkeit haben soll, die kurzzeitigen Untermieten nachträglich zu prüfen. Ebenso soll die Verordnungsbestimmung um eine zeitliche Befristung ergänzt werden.

4.2.2 FDP.Die Liberalen (FDP)

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Der neue Verordnungsartikel verbessert weder die Rechtssicherheit im Bereich der Untermiete, noch stellt er eine genügende Konkretisierung von Artikel 262 OR dar. Im Wesentlichen wird kritisiert, dass die mehrfache kurzzeitige Untervermietung eine vom Gesetzgeber nicht gewollte kommerzielle Nutzung darstellt, die Verweigerungsgründe des Vermieters im neuen Verordnungsartikel nicht genauer definiert werden und die Anforderungen an Gesuche der Mieter für eine Gebrauchsüberlassung der Mietobjekte an Dritte eher tief sind.

4.2.3 Grüne Partei der Schweiz (Grüne)

Der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird grundsätzlich zugestimmt. Gleichzeitig werden aber griffige raumplanerische Massnahmen, eine Meldepflicht oder eine Begrenzung der Beherbergungszeit verlangt, um den Verlust von erschwinglichen Wohnobjekten zu verhindern.

4.2.4 Grünliberale Partei Schweiz (glp)

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter die Wohnung über eine Beherbergungsplattform wie Airbnb untervermieten möchte, so ist das bereits nach geltendem Recht möglich. In bestimmten, relativ eng auszulegenden Fällen, hat der Mieter ein gesetzliches Recht auf Untervermietung, beispielsweise bei berufs- oder ausbildungsbedingten Abwesenheiten. In den übrigen Fällen kann im Rahmen der Vertragsfreiheit eine weitergehende Untervermietung mit dem Vermieter vereinbart werden. Damit wird den berechtigten Interessen beider Vertragsparteien angemessen Rechnung getragen. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht nicht.

4.2.5 Schweizerische Volkspartei (SVP)

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Das Bundesgericht wendet einen strengen Massstab auf das Institut der Untermiete an. Unmissverständlich müssen sich Vermieter die Untermiete nur innerhalb eines engen, sozialpolitischen Umfangs gefallen lassen. Eine weitergehende Untermiete bzw. die kommerzielle Nutzung im Sinne der «Beherbergungsplattformen» ist offensichtlich im Rahmen der Vertragsfreiheit zu regeln.

4.2.6 Sozialdemokratische Partei der Schweiz (SP)

Der bundesrätlichen Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird vorbehaltlos und ohne Änderungswünsche zugestimmt. Die vorgesehene administrative Erleichterung ist zeitgemäss und die Präzisierung der möglichen Ablehnungsgründe schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten und liegt auch deshalb im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

4.3 Gesamtschweizerische Dachverbände der Gemeinden, Städte und Berggebiete

4.3.1 Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird begrüsst und als wesentliche Verbesserung empfunden. Der gewählte Lösungsansatz wird als zweckmässig erachtet, um die rechtlichen Bestimmungen in Bezug auf die Untermiete der Angebotsentwicklung im Bereich der Beherbergungswirtschaft und den Auswirkungen der neuen Online-Vertriebskanäle anzupassen.

4.3.2 Schweizerischer Gemeindeverband (SGV)

Nach dem Studium der Unterlagen wurde auf eine inhaltliche Stellungnahme zur bundesrätlichen Vorlage verzichtet.

4.3.3 Schweizerischer Städteverband

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird grundsätzlich begrüsst und der damit einhergehende tiefere administrative Aufwand ebenso positiv beurteilt wie die Schaffung von Klarheit und Rechtssicherheit. Die vorgeschlagene Bestimmung soll jedoch in mehreren Punkten ergänzt werden. Im Zusammenhang mit dem zweiten Absatz soll das Gesuch des Mieters auch das Ausmass der Gesamtbeanspruchung im er-

suchten Bewilligungszeitraum enthalten. Zudem soll der Begriff «maximale Belegung» präzisiert werden. In Bezug auf den dritten Absatz hat ein Hinweis zur möglichen Verweigerung der Untermiete im Fall von kostengünstigen Mietverhältnissen, die an bestimmte Bedingungen geknüpft sind, zu erfolgen. Zur Erhebung von touristischen Abgaben und Schaffung entsprechender Grundlagen soll im selbigen Absatz ein weiterer Hinweis angebracht werden.

4.4 Gesamtschweizerische Dachverbände der Wirtschaft

4.4.1 Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAV)

Auf eine inhaltliche Stellungnahme zur bundesrätlichen Vorlage wurde verzichtet.

4.4.2 Schweizerischer Gewerbeverband (sgv)

Der sgv lehnt die vorgeschlagene Verordnungsrevision ab. Er begrüsst zwar die grundsätzlich liberale Haltung des Bundesrates in Bezug auf die Beherbergungsplattformen, denn sie sind Teil der wirtschaftlichen Weiterentwicklung. Es ist aber inakzeptabel, dass sich der Bundesrat von seiner liberalen Haltung entfernt, indem er den Vermietern neue Lasten auferlegt. Die neue Verordnungsbestimmung umgeht die Vertragsfreiheit, ist freilich zu unpräzise und verfehlt den Begriff der Untermiete.

Die neue Bestimmung fördert beim Mieter den rein gewinnbringenden Vermietungsgedanken. Gleichzeitig gehen dadurch in urbanen Gegenden Mietwohnungen verloren, da diese nur noch für kurzfristige Untermieten zur Verfügung gestellt werden. Die Möglichkeit zur generellen Zustimmung ist heute im Rahmen der Vertragsfreiheit schon möglich, doch mit dem Artikel 8*a* VMWG wird dem Vermieter die Verweigerungsmöglichkeit genommen. Dies kommt einer Bestrafung des Eigentümers gleich. Des Weiteren führt die fehlende Zeitbeschränkung der generellen Zustimmung zu einer Rechtsunsicherheit die nicht hingenommen werden kann.

Die Digitalisierung stellt keine neue unerwartete Herausforderung dar, sie gehört zur Entwicklung aller Wirtschaftssektoren und hat nicht separat geregelt zu werden. Der Markt muss sich selber durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage regulieren.

4.4.3 Schweizerischer Gewerkschaftsbund (SGB)

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird befürwortet. Gleichzeitig soll aber eine zeitliche Einschränkung von jährlich maximal 60 Tagen eingeführt werden, um den Befürchtungen der Vermieter, dass es bei exzessiver Nutzung des Untermietrechts schnell zu erheblichen Beeinträchtigungen der übrigen Mieter kommt, Rechnung zu tragen.

4.5 Weitere interessierte Organisationen

4.5.1 Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Die vorgeschlagene Verordnungsbestimmung widerspricht dem vom Gesetzgeber vorgesehenen (sozialpolitisch motivierten) Zweck des Rechts zur Untermiete gemäss Artikel 262 OR und ist gesetzeswidrig. Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann der Vermieter bereits heute seine Globalzustimmung zu wiederholten Kurzzeitvermietungen erteilen und auch die Konditionen hierfür festlegen. Dafür braucht es keine Verordnungsänderung. Eine neue Zwangsvorschrift hierzu wird abgelehnt. Die Vorlage schafft darüber hinaus weder Rechtssicherheit noch Transparenz in der Praxis der Untervermietung. Ebenso wenig wird damit der administrative Aufwand verringert. Konsequenz der vorgeschlagenen Bestimmung wären eine Zunahme der missbräuchlichen kommerziellen Nutzungen von Mietwohnungen.

4.5.2 hotelleriesuisse

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Zunächst sollen gleiche Rahmenbedingungen für die Hotellerie und gewerblichen Anbieter der sogenannten «neuen Beherbergungsplattformen im Onlinebereich» geschaffen werden. Durch die Lockerung des Zustimmungsverfahrens werden aber tendenziell noch mehr derartige gewerbliche Anbieter in den Markt eintreten und sich die ungleichen Wettbewerbsbedingungen im Vergleich zur klassischen Beherbergung verschärfen. Durch Sharing-Economy-Plattformen können zudem negative Folgen auftreten, wie die Nutzung von Wohnraum durch Touristen, der eigentlich für das permanente Wohnen vorgesehen ist. Dieser Wohnraum würde dann dem Wohnungsmarkt entzogen, was bei einem allfälligen zukünftigen Problem des «Overtourism» auch die Hotellerie betreffen und negative Stimmung gegen den Tourismus im Allgemeinen erzeugen würde. Mit der generellen Zustimmung der Vermieter zur kurzfristigen Untervermietung von Wohnungen werden auch die Fälle der missbräuchlichen Untermiete zunehmen und es ist für den Vermieter noch schwieriger einen Überblick über die untervermieteten Wohnungen und Zimmer zu behalten.

4.5.3 Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird begrüsst. Mieterinnen und Mieter erhalten leichter eine generelle Zustimmung für die Untervermietung über eine Buchungsplattform und werden zudem besser vor Kündigungen geschützt. Im Zeitalter der Digitalisierung ist die heutige Regelung, die für jede Untermiete eine neue Genehmigung vorsieht, überholt. Gleichzeitig sind aber raumplanerische Massnahmen, eine Meldepflicht und eine Begrenzung der Beherbergungszeit notwendig, um dem Verlust erschwinglicher Wohnobjekte entgegenzuwirken.

4.5.4 Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT Schweiz)

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Das grundsätzliche Recht zur regelmässigen kommerziellen Untervermietung an Gäste, wie es mit der Vorlage eingeräumt werden soll, stellt eine erhebliche Ausweitung der Nutzungsrechte des Mieters bzw. Einschränkung der Verfügungsgewalt und Eigentumsrechte des Eigentümers dar. Die Vorlage stellt keine Anpassung des Artikels 262 OR an die technologische und gesellschaftliche Entwicklung dar und sprengt den Rahmen des vom Gesetzgeber ursprünglich vorgesehenen Rechts auf Untervermietung. Das grundsätzliche Recht des Mieters zur kurzzeitigen Untervermietung und die Beweispflicht des Vermieters bei Ablehnung stellt eine Umkehr der heutigen Situation dar und legt dem Vermieter die Beweislast auf. Dies führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit und verursacht hohe Kosten. In Ballungszentren ist die Nachfrage nach Wohnraum für dauerhaften Aufenthalt und gleichzeitig nach kurzzeitigen Übernachtungsmöglichkeiten am grössten. Dies führt zu einer Konkurrenzierung der Wohnraumnachfrage. Das grundsätzliche Recht zur kurzzeitigen Untervermietung erhöht den Druck auf die Wohnungssuchenden, was in jeder Hinsicht unerwünscht ist. Dem Wohnungsmarkt würde durch die Anpassung Wohnraum entzogen. Wenn denn – was ebenfalls klar abgelehnt wird – generell ein Recht des Mieters auf kommerzielle Nutzung eines Mietobjekts geschaffen werden soll, so könnte dies nur auf Gesetzesebene und nicht auf dem Verordnungsweg legiferiert werden.

4.5.5 Stiftung für Konsumentenschutz (SKS)

Mangels Kapazitäten wurde auf eine inhaltliche Stellungnahme zur bundesrätlichen Vorlage verzichtet.

4.5.6 Verband Immobilien Schweiz (VIS)

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. 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.

4.5.7 wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Die Vorlage des Bundesrates für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Die Mieterschaft kann auch heute schon um generelle Zustimmung für kurzzeitige Vermietungen ersuchen. Der Entscheid darüber sollte aber bei der Vermieterschaft bleiben. Artikel 262 OR soll nicht für gewinnorientierte Geschäftsmodelle herangezogen werden können, indem man über den Verordnungsweg Prüfungsrechte der Eigentümer einschränkt. Zudem dürfte Artikel 8*a* VMWG folglich Artikel 253*a* Absatz 3 OR gegen das Legalitätsprinzip verstossen, da die Rechte der Vermieterschaft eingeschränkt werden. Hiernach ist der Bundesrat ermächtigt, Ausführungsbestimmungen zu erlassen, also keine neuen Rechte und Pflichten zu begründen. Regelungen im Zusammenhang mit kurzzeitigen Untervermietungen über Buchungsplattformen würden aber begrüsst, sofern sie darauf hinzielen, Transparenz und Rechtsicherheit zu schaffen. Die Eigentümer brauchen ein umfassendes Auskunftsrecht und ihnen müsste die Möglichkeit gegeben werden, kurzzeitige Untervermietungen ohne Angabe von Gründen zu verbieten.

4.5.8 Fédération Romande Immobilière (FRI)

Die Verordnungsrevision wird von der FRI abgelehnt. Die geltende Bestimmung zur Untermiete ist als Sozialnorm konzipiert. Dabei geht es darum, dass der Mieter bei Abwesenheit seine Wohnung absichern und danach einfacher wieder beziehen kann. Dies wird mit der Einführung des Artikels 8*a* VMWG fundamental geändert. Diese Bestimmung ermöglicht dem Mieter, auf Kosten des Vermieters Geschäfte zu machen. Weiter wird der Vermieter verpflichtet, der Untermiete zuzustimmen, auch wenn sie für ihn Nachteile nach sich zieht. Ebenfalls werden die Rechte anderer Mieter durch das Kommen und Gehen nicht berücksichtigt. Generell führt die Revision zu einem Wohnungsentzug am Wohnungsmarkt. Gleichzeitig strengt sich der Bund aber an, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das scheint widersprüchlich. Zuletzt fehlt eine zeitliche Beschränkung der generellen Zustimmung.

4.5.9 WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Die bundesrätliche Vorlage für eine generelle Zustimmung des Vermieters zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete wird abgelehnt. Die generelle Zustimmung zu mehreren Untermieten ist bereits heute im Rahmen der Vertragsfreiheit möglich. Ein zusätzlicher Zwang im Sinne der Vorlage soll für die Vermieter nicht geschaffen werden. Zudem wird der gesetzliche (sozialpolitische) Zweck der Untermiete gemäss Artikel 262 OR unterlaufen und ist die Verordnungsvorlage widersprüchlich. Entgegen dem Wortlaut des neuen Artikels 8*a* Absatz 1 VMWG kann nicht von einer echten Wahl des Vermieters, sondern von einer «Pflicht zur Zustimmung» gesprochen werden. Die eindeutig kommerziell motivierte wiederholte kurzzeitige Untermiete über digitale Buchungsplattformen widerspricht zudem dem gemeinnützigen Ansatz der Baugenossenschaften (Kostenmiete) und ist für gemeinnützigen Wohnbauträger zweckwidrig.

4.5.10 Chambre genevoise Immobilière (cgi)

Die cgi lehnt den Revisionsvorschlag ab. Das Anbieten von Wohnungen auf Beherbergungsplattformen wie Airbnb stellt keine Untermiete im Sinne von Artikel 262 OR dar. Vielmehr wurde früher der soziale Gedanke als Grundlage genommen. Mit der neuen Norm geht es jedem Mieter nur darum einen finanziellen Mehrwert zu schaffen. Aus dieser Sicht soll der Mieter gar nicht erst auf Buchungsplattformen kurzzeitig und wiederholt untervermieten dürfen. Soweit dennoch ein Revisionsbedarf besteht, ist nicht die Verordnung zu ändern, sondern das Obligationenrecht.

4.5.11 Union suisse des professionnels de l'immobilier (uspi)

Die uspi lehnt den Revisionsvorschlag ab. Der ursprüngliche soziale Normgedanke wird komplett zweckentfremdet, da der Mieter ermuntert wird, mit der ihm nicht gehörenden Wohnung, Geschäfte zu machen. Indes wird der Vermieter gezwungen die Zustimmung abzugeben. Weiter besteht die Gefahr, dass Wohnraum zweckentfremdet wird und mehrere kantonale Bestimmungen nicht mehr anwendbar sind. Es ist widersprüchlich, dass der Bundesrat am selben Tag zum einen den Vorschlag macht, in den Fonds de Roulement zu investieren und zeitgleich mit dem vorliegenden Revisionsvorschlag den Wohnungsmangel zu verstärken droht.

4.5.12 Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF)

Die bundesrätliche Vorlage wird aus formellen und materiellen Aspekten abgelehnt. Sie zielt lediglich darauf ab, Vermieter in ihren Rechten einzuschränken, um Mietenden einen wirtschaftlichen Vorteil zu erlauben. Somit widerspricht sie dem ausgewogenen Charakter der mietrechtlichen Bestimmungen. Hinzu kommt, dass die Verbreitung der wiederholten kurzzeitigen Untermiete, insbesondere in urbanen Zentren, eine Minderung von günstigem Wohnraum zur Folge hat. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Materie nicht auf Verordnungsebene, sondern auf Gesetzesstufe mittels Revision des Obligationenrechts geregelt werden muss.

Für den Fall, dass man die wiederholte kurzzeitige Untermiete dennoch zulassen will, werden verschiedene Ergänzungen vorgeschlagen. Eine solche besteht beispielsweise in der zeitlichen Begrenzung der wiederholten kurzzeitigen Untermiete.

4.6 Diverse Stellungnahmen

Ferner haben diverse nicht geladene Privatpersonen und Organisationen eine Stellungnahme abgegeben. Deren Standpunkte zur Verordnungsrevision sind online auf der Website des Bundes abrufbar (https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/ind2018.html#WBF).