

08.03.2019 - 14:24 Uhr

HEV Schweiz: HEV Schweiz begrüßt den Verzicht auf praxisferne Regulierung

Zürich (ots) -

Der Bundesrat hat entschieden, auf die vorgeschlagene Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in Hinblick auf wiederholte kurzzeitige Unter Vermietungen über Onlineplattformen zu verzichten. Der Hauseigentümerverband begrüßt, dass der Bundesrat damit der in der Vernehmlassung vorgebrachten Kritik Rechnung getragen hat.

Der HEV Schweiz begrüßt die grundsätzlich liberale Haltung des Bundesrates gegenüber Beherbergungsplattformen. Die Online-Plattformen für Beherbergungsdienstleistungen stellen eine interessante zusätzliche Vermittlungsmöglichkeit dar und bieten neue Chancen, beispielsweise zur Verminderung «kalter Betten» im Zweitwohnungsbereich. Der Verband zeigt sich nur erfreut, dass der Bundesrat mit seinem Entscheid auf die Verordnungsänderung auch im Mietbereich auf zusätzliche Regulierungen und Zwänge für Vermieter verzichtet.

Das geltende Mietrecht gibt dem Mieter das Recht, dem Vermieter unter gewissen Bedingungen eine Unter Vermietung der Mietwohnung aufzuzwingen (Art. 262 OR). Die heutige Regelung ist sozialpolitisch motiviert. Es soll dem Mieter ermöglicht werden, während einer vorübergehenden Abwesenheit (z.B. einem Auslandaufenthalt), die Wohnung einem Dritten unter vermieten, bis er zurückkommt, damit er den Mietvertrag nicht kündigen muss. Oder wenn eine Wohnung aufgrund familiärer Veränderungen zu gross geworden ist, soll der Mieter einen Unter Mieter, der ihm hilft die Miete zu zahlen, aufnehmen können.

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Unter Vermietung dient jedoch nicht dazu, dem Vermieter eines zur Wohnnutzung vermieteten Objekts, dessen entgeltliche Gebrauchsüberlassung an eine wechselnde Personenschar für Ferien oder andere Kurzaufenthalte aufzuzwingen. Eine solche Nutzung widerspricht dem sozialschutz-motivierten Anspruch des Mieters auf Unter Vermietung und ist darüber hinaus bei Mietwohnungen in aller Regel auch vertragswidrig. Ein Wohnungsmietvertrag bezeichnet die Gebrauchsüberlassung der Räume zu Wohnzwecken und nicht die entgeltliche Unterbringung von Kurzzeitaufenthaltern. Solche Vermietungen sind kommerziell.

Vertragsfreiheit geht vor

Eine vom Vertragszweck abweichende Nutzung, etwa die Nutzung einer Mietwohnung zur Beherbergung von zahlenden Feriengästen/Kurzaufenthaltern, darf nur im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Mieter und Vermieter solche kommerziellen Kurzzeitvermietungen über Beherbergungsplattformen im gegenseitigen Einvernehmen frei aushandeln. Dies gibt den Parteien die Möglichkeit, die Konditionen, unter welchen der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis zu solchen «Online-Beherbergungen» erteilen will, festzulegen. Ein solches Vorgehen ist sachgerecht. Dabei lassen sich die konkreten Umstände (Wohnumfeld, Mieterstruktur, Mietzinshöhe etc.) sowie auch die Bedürfnisse der Parteien berücksichtigen. Es braucht mithin keine Verordnungsänderung und keine einseitige Regulierung, welche neue Zwänge für Vermieter schafft und das geltende Gesetz auf dem Verordnungsweg unterläuft. Der Entscheid des Bundesrates ist daher sachgerecht.

Kontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch