

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnraumangebote im Internet: wenn Mieter zu Vermietern werden



Rahel Zemp
Immobilienbewirtherin mit eidg. FA
Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung

Beherbergungsplattform Airbnb

Dank der Digitalisierung kann heute jeder Mieter in seiner Wohnung für eine beschränkte Zeit Gäste aufnehmen. Vermittlungsplattformen wie Airbnb und Couchsurfing stellen weltweit den Kontakt her zwischen Anbietern und Nachfragern von Wohnraum. Während



Couchsurfing bis 2011 ein Gastfreundschaftsnetzwerk war, mit dem Ziel, durch das Anbieten von Unterkunft Freunde zu gewinnen, so stand bei Airbnb von Anfang an der Profit im Vordergrund. Diese Form der Sharing Economy soll einer hochmobilen, multilokal wohnhaften und digital vernetzten Gesellschaftsgruppe einen Zusatznutzen bringen. Gleichzeitig wird das Wohnungsangebot ausgedehnt, ohne Neubauten erstellen zu müssen. Wird Wohnraum über eine derartige Plattform angeboten, so entsteht eine neue Fallgruppe von Untermietverhältnissen (Art. 262 OR), und es stellt

sich die Frage nach einer allfälligen Revision des Mietrechts.

Regelung der wiederholten kurzzeitigen Untervermietung

Die geltenden Regeln zur Untermiete sind vor der Kommerzialisierung des Internets entstanden und klassischerweise für Fälle gedacht, wo die Mieter über eine längere Zeitdauer, z.B. aus berufs- oder ausbildungsbedingten Gründen, abwesend sind. Sie bestimmen das Verhältnis zwischen

Internetplattformen vermitteln Anbieter und Nachfrager nach Unterkünften.

Mieter und Vermieter, nicht aber dasjenige zwischen Mieter und Untermieter, weshalb sich der Bundesrat entschlossen hat, die wiederholte kurzzeitige Untermiete ausdrücklich zu regeln. Er hat die Vernehmlassung für eine entsprechende Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) eröffnet. Der neue Art. 8a würde dem Mieter erlauben, vom Vermieter die Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten mit Angabe der maximalen Höhe des Mietzinses, der maximal betroffenen Räumlichkeiten und der maxima-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2018



www.realit.ch

Wohnraumangebote im Internet: wenn Mieter zu Vermietern werden

len Belegung einzuholen. Der Vermieter kann die generelle Zustimmung nur verweigern, wenn ihm aus der Nutzung der Buchungsplattform wesentliche Nachteile entstehen.

Neudefinierung der Untermiete

Wie oben erwähnt, soll die heutige Regelung dem Mieter ermöglichen, während einer vorübergehenden Abwesenheit, z.B. einem Auslandsaufenthalt, die Wohnung einem Dritten unterzuvermieten, damit er nicht kündigen muss oder, wenn eine Wohnung zu gross wird, soll der Mieter einen Untermieter aufnehmen können, der ihm hilft, die Miete zu zahlen. Das Gesetz erlaubt dem Mieter jedoch nicht, dem Vermieter eines Wohnobjekts dessen Nutzung durch eine wechselnde Personenschar für Ferien



oder zur Unterbringung von Kurzzeitaufenthalten aufzuzwingen. Das Gesetz hält denn auch unmissverständlich fest, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, das Mietobjekt nur so zu gebrauchen, wie es der Mietvertrag mit dem Vermieter gestattet. Im folgenden wird kritisch auf einige Punkte der geplanten Regelung eingegangen.

Kritik des Vorschlags

Aus der Sicht des HEV geben die neu vorgeschlagenen Bestimmungen (siehe Text oben rechts) keine angemessenen Antworten auf die sich aus der kurzzeitigen Untermiete ergebenden Fragen:

– Nur wenn der Vermieter den im Vertrag vereinbarten Nutzungszweck kennt, kann er prüfen, ob diese Nutzung des Miet-

objekts mit dem Hauptmietvertrag übereinstimmt, z.B. verbotene kommerzielle Ferienstatt vereinbarter Wohnnutzung.

– Zur Beurteilung der Nichtmissbräuchlichkeit des Untermietzinses im Verhältnis zum Mietzins braucht es die Angabe von Art und Umfang allenfalls zusätzlicher Leistungen, wie z.B. Kochen des Mieters, und die Höhe der Entschädigung dafür. Der Untermietpreis muss objektiv begründbar sein, z.B. indem er sich aus der anteilmässig benutzten Fläche sowie allfälliger benutzter Nebenräume errechnet. Ein Gewinn von maximal 3 % oder CHF 100.- pro Monat wird als zulässig erachtet.

– Neben der Angabe der effektiven Gesamtdauer der Kurzzeitbeherbergungen ist auch deren Anzahl während dieser Gesamtdauer nötig. Eine Vielzahl von sehr kurzen Aufenthalten wechselnder Personen wirkt sich in Bezug auf Immissionen, Abnutzung, Sicherheit, etc. anders aus als bei Beherbergung nur einer Person über die gleiche Gesamtdauer.

– Mit der Angabe der Identität des Untermieters kann dieser direkt und unmittelbar zur Einhaltung des mietvertraglichen Gebrauchszweckes angehalten werden.

Der Mieter hat diese Angaben ohnehin für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten wie melden von beherbergten Personen, Einkommenssteuer, allfällige Kurtaxen, etc. zusammenzustellen und zu dokumentieren.



Diese und andere Gründe bewegen die Realit in der Neubearbeitung ihrer Allg. Bestimmungen zum Mietvertrag dazu, die Untervermietungsart Airbnb nicht zu erlauben.

Vorschlag des Bundesrates zur Änderung der VMWG:

Art. 8a Generelle Zustimmung zur wieder (Art. 262 OR) holten kurzzeitigen Untermiete

¹ Auf Gesuch des Mieters kann der Vermieter die Zustimmung gem. Art. 262 OR zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten generell erteilen.

² Das Gesuch hat die Bedingungen der Untermieten zu enthalten, namentlich die maximale Höhe des Mietzinses, die maximal betroffenen Räumlichkeiten und die maximale Belegung.

³ Der Vermieter kann die generelle Zustimmung nur aus den Gründen, die in Art. 262 Abs. 2 OR genannt sind, verweigern, namentlich wenn ihm aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch