

LEGAL UPDATE REAL ESTATE

Von Dr. Wolfgang Müller MBA | Denise Läubli, lic.iur.
Datum Zürich, 29. Juni 2018

Betreff **Aktuelle Entwicklungen**

Vorgesehene Anpassung der VMWG aufgrund von Buchungsplattformen (Airbnb)

In unserem Newsletter vom 23. Juni 2017 haben wir auf das Urteil des Mietgerichts, MG16009, vom 9. Februar 2017 aufmerksam gemacht, worin das Gericht die Beherbergung von zahlenden Airbnb-Gästen als Untermiete im Sinne von Art. 262 OR qualifizierte. Möchte der Mieter seine Wohnung untervermieten, so muss er dafür nach geltendem Recht stets die Zustimmung des Vermieters einholen (vgl. Art. 262 Abs. 1 OR). Diese Bestimmung hat im Zusammenhang mit Airbnb immer wieder zu Diskussionen geführt, weshalb nun die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) hinsichtlich der Untermiete angepasst bzw. ergänzt werden soll.

Neu soll in Ergänzung zu Art. 262 OR (Untermiete) Art. 8a in die VMWG aufgenommen werden. Gemäss Art. 262 Abs. 1 OR muss der Mieter – will er das Mietobjekt untervermieten – die Zustimmung des Vermieters einholen. Mit dem neuen Art. 8a VMWG soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass der Vermieter auf Gesuch des Mieters hin die Zustimmung zu wiederholten kurzzeitigen Untermieten generell erteilen kann. Dafür muss der Mieter dem Vermieter in einem Gesuch die Bedingungen der Untermiete (Höhe des Mietzinses, betroffene Räumlichkeiten sowie die Belegung) bekannt geben, wobei der Mieter jeweils die maximalen Werte nennen muss. Neu soll es also möglich sein, dass der Mieter – erhält er die generelle Zustimmung vom Vermieter – das Mietobjekt im Rahmen der im Gesuch genannten Bedingungen der Untermiete wiederholt und nach seinem Gutdünken untervermieten darf. Die generelle Zustimmung kann gemäss dem Erläuterungsbericht des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) auch zeitlich befristet werden.

Im Gegenzug soll dem Vermieter sodann aber auch das Recht eingeräumt werden, diese Zustimmung gänzlich zu verweigern, wenn ihm aus der Nutzung einer Buchungsplattform als solcher oder den Auswirkungen dieser Nutzung wesentliche Nachteile entstehen. Die wesentlichen Nachteile können auch indirekter Natur sein, wenn der Vermieter beispielsweise objektiv nachweisen kann, dass sich die wiederholt kurzzeitige Untervermietung über eine Buchungsplattform negativ auf die anderen Mietparteien auswirkt. Ein wesentlicher Nachteil aus der Nutzung einer Buchungsplattform kann beispielsweise im Veröffentlichen von Fotos des entsprechenden Hauses oder in der ständigen Weitergabe von Schlüsseln bzw. eines Zugangscodes zu einem Haus an unbekannte Personen bestehen. Weiter kann die starke Gästefluktuations aber auch mit negativen Auswirkungen auf die Wohnräume (Abnutzung), gemeinschaftlichen Teile eines Miethauses sowie die anderen Mietparteien einhergehen. Wird die Zustimmung wegen wesentlicher Nachteile aus der Nutzung einer Buchungsplattform oder der sich daraus ergebenden Auswirkungen verweigert, so ist der Vermieter gehalten, dies sachlich zu begründen.

Einerseits wird mit dem neuen Art. 8a VMWG der regen Nutzung von Plattformen wie Airbnb Rechnung getragen, indem eine administrative Vereinfachung herbeigeführt und die Untervermietung über Buchungsplattformen erleichtert werden soll. Denn bei einer Buchungsanfrage auf Airbnb hat der Gastgeber grundsätzlich 24 Stunden Zeit, diese anzunehmen, was kaum ausreicht, um die Zustimmung des Vermieters nach geltendem Recht einzuholen. Andererseits wird durch die Einführung von Art. 8a VMWG aber auch der Weg geöffnet, um wiederholte kurzzeitige Untervermietungen zu verbieten bzw. die diesbezügliche Zustimmung zu verweigern.

Durch die Möglichkeit, eine generelle Zustimmung des Vermieters für die wiederholte Untervermietung zu erhalten und entsprechend den administrativen Aufwand gering zu halten, könnte erreicht werden, dass die Mieter die geplante regelmässige Untervermietung des Öfteren beim Vermieter melden. Entsprechend entstünde eine bessere Übersicht betreffend die Untervermietung über Buchungsplattformen. Denn es ist zu vermuten, dass zurzeit – entgegen der rechtlichen Situation – Untervermietungen über Buchungsplattformen teilweise ohne die Zustimmung des Vermieters erfolgen. Dies obwohl dem Vermieter in diesen Fällen das Recht zusteht, die Herausgabe des Gewinns aus missbräuchlicher Untervermietung nach den Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu verlangen.

Jedoch scheint sich die Änderung des Untermietrechts dem Bedürfnis nach stärkerer Regulierung nach Vermietung von Wohnraum auf Plattformen wie Airbnb nicht anzunehmen. Auf eine zeitliche Begrenzung der Vermietung von Wohnraum auf Internetplattformen wird beispielsweise bewusst verzichtet. Eine solche Begrenzung müsste daher durch das kommunale Recht eingeführt werden. Die Stadt Bern beispielsweise geht dies nun an, indem sie im Rahmen der Revision der Bauordnung die Wohnnutzung in der Altstadt stärker regulieren möchte. Gemäss der vorgesehenen Revision sollen künftig in Gebäudeteilen, in denen nach der Bauordnung „Wohnen“ vorgeschrieben und entsprechend keine andere Nutzung zulässig ist, temporäre Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Zweitwohnungen i.S.v. Art. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen sollen nicht mehr erstellt werden können, wenn sie regelmässig für eine Dauer von höchstens drei Monaten vermietet werden. Dies würde aber auch bedeuten, dass die Umwandlung einer Erst- in eine Zweitwohnung zur regelmässigen kurzen Vermietung an Dritte eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung darstellen würde. Zweitwohnungen, die bereits heute regelmässig für kurze Dauer vermietet werden, sollen jedoch Besitzstandsgarantie geniessen. Die Stadt Bern versucht somit, eine Lösung über das öffentliche Recht herbeizuführen, obwohl es sich bei der Untermiete um ein privatrechtliches Institut handelt. Hinzu kommt, dass es kein Kontrollorgan geben wird, welches die Vermietungen überprüfen wird. Ob durch die angedachte Regelung in der Bauordnung die erhoffte Wirkung erzielt werden kann, muss daher bezweifelt werden.

Die rege Nutzung von Buchungsplattformen und der Umstand, dass plötzlich jeder selbst – auch als Mieter – zum (bezahlten) Gastgeber werden kann, zeigt, dass das Recht eine entsprechende Anpassung an diesen Trend erfahren sollte. Die Vernehmlassung betreffend Art. 8a VMWG dauert noch bis zum 3. Juli 2018.

Revision der Luftreinhalteverordnung – Auswirkungen auf die Heizkosten

Am 1. Juni 2018 trat die neue Luftreinhalteverordnung (LRV) in Kraft. Verschiedene Vorschriften der LRV zielen primär darauf ab, unnötige Luftschadstoffemissionen sowie Beeinträchtigungen durch Abgase zu vermeiden und entsprechend den Feinstaubausstoss zu verringern.

Es gelten somit schärfere Regeln für Heizungsabgase, weshalb zu prüfen ist, ob die in einer Liegenschaft verwendete Heizanlage noch gesetzeskonform ist oder ob ein Ersatz der Heizanlage notwendig wird. Die ordentliche Sanierungsfrist beträgt 5 Jahre; für Anlagen, die gemäss der Änderung vom 11. April 2018 sanierungspflichtig wurden, aber bereits die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen aufgrund der bisherigen Bestimmungen erfüllen, gewährt die Behörde sodann grundsätzlich eine Sanierungsfrist von 10 Jahren.

Sollten Sanierungen notwendig werden, ist Folgendes zu beachten: Ein Hauseigentümer, welcher die Mieträumlichkeiten vermietet, darf die Kosten für einen Heizungsersatz nicht über die Nebenkosten auf den Mieter abwälzen; die Kosten für die Amortisation der Heizanlage sind im Mietzins zu berücksichtigen. Hingegen sind die eigentlichen Heizkosten und wohl auch die Messkosten im Rahmen der Nebenkosten auf die Mieter überwälzbar. Entsprechend sollten die Nebenkosten aufgrund der Revision der LRV nicht ansteigen. Anders sieht es aus, wenn der Preis des Heizöls weiter ansteigen sollte – diese Kosten können auf die Mieter überwält werden.

Verzicht auf eine Revision der Lex Koller

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2018 entschieden, dass er auf eine Revision der Lex Koller, also des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, verzichtet. Dies ist die Konsequenz aus der Vernehmlassung, in der sich herausstellte, dass die grosse Mehrheit keinen Handlungsbedarf sieht. Das logische Ende einer von Anfang an „verkorksten“ Vorlage.

Neue Publikationen

Construction & Real Estate Review 2018, Who's Who Legal Switzerland 2018 (Wolfgang Müller, Alexander Vogel, Walter Häberling)

http://www.mll-legal.com/uploads/tx_x4epublication/Construction_and_Real_Estate_Review_2018_UPDATED.PDF

Guide of Commercial Leases – Switzerland, TELFA Country by Country Guide of Commercial Leases, 2018, Wolfgang Müller, Philippe Prost, Cosima Trabichet-Castan, Denise Läubli

http://www.mll-legal.com/uploads/tx_x4epublication/E-book_TELFA_c-by-c_guide_commercial_leases.pdf