

Kommission für Rechtsfragen
des Nationalrates
Parlamentsgebäude
3003 Bern

Per Mail an:
Recht@bwo.admin.ch

Zürich, 06. Dezember 2021

Änderung des Obligationenrechts (OR): Umsetzung von vier parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht; Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Nationalrätinnen, sehr geehrte Nationalräte,
Sehr geehrte Frau Kommissionssekretärin,
Sehr geehrte Damen und Herren,

GastroSuisse, der grösste Branchenverband der Schweiz mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und vier Fachgruppen, nimmt im obengenannten Vernehmlassungsverfahren gerne wie folgt Stellung:

I. Allgemeine Würdigung

Im Interesse gastgewerblicher Betriebe unterstützt GastroSuisse die Bestrebungen, das Mietrecht für Mieter/Pächter und Vermieter/Verpächter effizienter zu gestalten und missbräuchliche Untermiete zu unterbinden. Allerdings stellt der Branchenverband fest, dass die geforderten Anpassungen der Parlamentarischen Initiative 15.455 (Egloff) zum Teil über das Ziel hinausschiessen und die Stellung des Mieters/Pächters zugunsten der Vermieter/Verpächtes massiv verschlechtern. Der Branchenverband schlägt nachfolgende Änderungen vor.

II. Vernehmlassungsvorlage 1 – Untermiete

GastroSuisse begrüsst die Ergänzungen von Art. 262 Abs. 1 bis 3 OR und Art. 291 Abs. 1 bis 3.

Art. 262 OR

- ¹ Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- ² Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:
 - a. die Namen der Untermieter;
 - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.
- ³ Er muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.

Art. 291

- ¹ Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten. Bei einer Vermietung muss die Zustimmung des Verpächters schriftlich erfolgen.
- ² Der Pächter muss ein Mietbegehren schriftlich beim Verpächter stellen; das Begehren muss enthalten:
 - a. die Namen der Mieter;
 - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Mietobjekt, den Gebrauchszweck, den Mietzins und die Mietdauer.

³ Er muss den Verpächter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Mietdauer informieren.

GastroSuisse begrüsst das Bestreben, die Untermiete transparenter zu gestalten. Dafür sind eine schriftliche Zustimmung des Vermieters/Verpächters und die Kommunikation relevanter Informationen dringend notwendig – gerade auch im Hinblick auf einen fairen Wettbewerb auf dem Beherbergungsmarkt. Gemäss verschiedener Studien des Walliser Tourismus Observatoriums hat die Zahl der auf Airbnb angebotenen Objekte kontinuierlich zugenommen. In dieser unkontrollierten, eigentlichen Schattenwirtschaft können – wie Beispiele im Ausland zeigen – Räume entstehen, aus denen die öffentliche Sicherheit gefährdet wird. Zudem entgeht dem Staat Steuersubstrat; insbesondere dann, wenn die ursprünglich private Vermietung von Wohnraum gewerbliche Ausmasse annimmt, die von den Behörden nicht erfasst werden.

GastroSuisse unterstützt den Vorschlag der Minderheit I (teilweise) sowie die Streichung von Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR bzw. Art. 291 Abs.4 Bst. d OR sowie die Streichung von Art. 262 Abs.6 OR bzw. Art. 291 Abs.6 OR

Art. 262

⁴ Der Vermieter kann die Zustimmung ~~insbesondere~~ **nur** verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;
- ~~eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.~~
d. eine Untermietdauer von weniger als 1 Monat vorgesehen ist. (neu)

⁵ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

~~⁶ Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.~~

Art. 291

⁴ Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume ~~insbesondere~~ **nur** verweigern, wenn:

- der Pächter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
- dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen;
- ~~eine Mietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.~~
d. eine Mietdauer von weniger als einem Monat vorgesehen ist. (neu)

⁵ Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter oder den Mieter unmittelbar dazu anhalten.

~~⁶ Erfolgt die Miete ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder hat der Pächter falsche Angaben gemacht oder den Verpächter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.~~

Die Ergänzungen zur «Vermeidung missbräuchlicher Untermiete» (15.455) stärken die Verhandlungsmacht der Vermieter auf Kosten der Mieter/Pächter. Besonders stossend ist, dass die Vermieter die Zustimmung «insbesondere» verweigern können. Dieser Wortlaut würde eine Aneinanderreihung von einseitigen und willkürlichen Verweigerungsgründen begünstigen, obwohl der Mieter grundsätzlich ein Recht auf Untervermietung hat. Um den Verweigerungsgründen einen konkreten rechtmässigen Rahmen zu geben, empfehlen wir, gemäss Minderheitenantrag I, «insbesondere» durch «nur» zu ersetzen.

GastroSuisse

Für Hotellerie und Restauration
Pour l'Hôtellerie et la Restauration
Per l'Albergheria e la Ristorazione

Wirtschaftspolitik
Blumenfeldstrasse 20 | 8046 Zürich
T 0848 377 111
wipo@gastrosuisse.ch | www.gastrosuisse.ch

Zudem ist die Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete aufgrund einer vorgesehenen (Unter)mietdauer von mehr als zwei Jahren eine zu starre Grenze und wir bitten Sie Art. 262 Abs. 4 Bst. d OR bzw. Art. 291 Abs. 4 Bst. d OR zu streichen. Die Untervermietung bietet den Geschäftsmieter oftmals eine Möglichkeit zur Schadensminderung. Sei es bei einem Wechsel des Mietobjektes im Laufe eines festen Mietvertrages, sei es bei Flächenreduktion. Insbesondere während der Pandemie mussten viele gastgewerbliche Betriebe ihre Kapazitäten gemäss Bundesratsentscheid anpassen oder sogar ihren Betrieb ganz einstellen und für eine gewisse Zeit zur Zwischennutzung untervermieten. Diese Flexibilität darf nicht eingeschränkt werden. Das bestehende Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung und zur Offenlegung der Bedingungen des Untermietvertrages genügt, es braucht keine Verschärfung, namentlich kein Verbot der Untermietdauer von mehr als zwei Jahren. Eventualiter empfiehlt GastroSuisse eine Erhöhung der maximalen Untermietdauer von zwei auf fünf Jahre.

Im Gegenzug erachtet es GastroSuisse als sinnvoll, eine Zustimmungsverweigerung zu ermöglichen, wenn die Untermiete weniger als einen Monat dauert. So behält der Vermieter die Möglichkeit, auf ständige Mieterwechsel zu reagieren und heimlich für touristische Zwecke organisierte Untermiete zu unterbinden.

Zudem bewertet GastroSuisse die Kündigungsfrist in Art. 262 Abs. 6 OR von mindestens 30 Tagen als problematisch: Der ausserordentliche Kündigungsgrund würde praktisch zum Normalfall. Es bedarf keines ausserordentlichen Kündigungsgrundes bei der Untervermietung. Es genügt die ausserordentliche Kündigung aus wichtigem Grund Art. 266g OR bzw. Art. 257f, denn die Vertragsverletzung des Untervermieters muss gravierend sein und die Fortsetzung des Hauptmietvertrages unzumutbar machen, um eine vorzeitige Kündigung zu rechtfertigen. Wenn Art. 262 Abs. 6 OR respektive Art. 291 Abs. 6 OR entsprechend angepasst werden, sind Bagatellkündigungen im Zusammenhang mit der Untervermietung ungehindert möglich.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung der Haltung von GastroSuisse.

Freundliche Grüsse



Casimir Platzer
Präsident



Daniel Borner
Direktor