



Rathaus, Marktplatz 9
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62
Fax: +41 61 267 85 72
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch
www.regierungsrat.bs.ch

Per E-Mail an das Bundesamt für Wohn-
wesen (recht@bwo.admin.ch)

Basel, 27. Juni 2018

Regierungsratsbeschluss vom 26. Juni 2018
Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt

Sehr geehrter Herr Alvares

Mit Schreiben vom 21. März 2018 haben Sie uns die Unterlagen für die Vernehmlassung zur Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen zukommen lassen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unseren Antrag und unsere Bemerkungen zukommen.

1. Grundsätzliche Einschätzung

Wir teilen die Einschätzung, dass bei der kurzzeitigen Untervermietung über neue Buchungsplattformen wie Airbnb die Zustimmung der Vermieterschaft gemäss Art. 262 OR nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Aus diesem Grunde ist der Vorschlag des Bundesrates, wonach bei Bedarf künftig eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung eingeholt werden kann, nachvollziehbar. Damit müsste der Mieter¹ nicht mehr für jede einzelne kurzzeitige Untervermietung eine Zustimmung einholen. Dies würde auch zu einem günstigen Beherbergungsangebot und zur guten Auslastung des Wohnraums beitragen.

Gleichzeitig kann eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung jedoch für die anderen Mietparteien oder für den Vermieter auch negative Auswirkungen zeitigen². So kann insbesondere die Wohnqualität der anderen Mietparteien durch die wiederholt kurzzeitige Untervermietung gemindert oder die Liegenschaft stärker abgenutzt werden. Dies räumen auch die Erläuterungen des BWO zur Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ein³. Die Vermutung liegt sogar nahe, dass ein bedeutender Anteil der Mieter es nicht gutheissen würde, wenn in der von ihnen bewohnten Liegenschaft kurzzeitige Gäste unbeschränkt ein- und ausgingen. So gesehen ist die heutige Lösung, bei welcher der Vermieter freiwillig eine generelle Zustimmung für die wiederholte kurzzeitige Untervermietung geben kann, sinnvoll. Dazu kommt, dass mit den Buchungsplattformen kein Wohnbedürfnis befriedigt wird, sondern dasjenige einer kurzzeitigen Beherbergung von Personen, die andernorts wohnen.

¹ Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form genannt; sie bezieht sich jeweils immer auf beide Geschlechter.

² Einerseits können Vermieter betroffen sein, sofern sie selbst Bewohner ihres Hauses sind. Stellvertretend für die Bewohnerschaft des Hauses stehen diesbezüglich in der vorliegenden Stellungnahme die Mietparteien. Eine Beeinträchtigung der Mietparteien wird sich zudem aber auch regelmässig indirekt auf die Vermieter auswirken (Kündigungen, Mietzinsreduktionen, Wertminderung der Liegenschaft).

³ Vgl. Kap. 2. und Bericht des Bundesrates über die Regulierung in der Beherbergungswirtschaft vom 15. November 2017

Der vorgeschlagene Art. 8a E-VMWG trägt diesen negativen Auswirkungen nicht genügend Rechnung. Deshalb steht der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt der Vorlage in der jetzigen Form ablehnend gegenüber.

Der Regierungsrat könnte sich jedoch mit der Einführung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Vermietung einverstanden erklären, wenn die Interessen der anderen Mietparteien und des Vermieters besser berücksichtigt und geschützt werden. Nachfolgend wird konkretisiert, welche Massnahmen eine entsprechende Vorlage enthalten müsste.⁴

Nachfolgend werden zunächst die oben erwähnten Nachteile näher ausgeführt, welche durch die Einführung einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung entstehen können (vgl. Kapitel 2). Danach wird aufgezeigt, mit welchen Massnahmen diesen Nachteilen wirksam begegnet werden kann (vgl. Kapitel 3).

Die vorgeschlagenen Massnahmen würden vorliegend wohl den von Art. 262 OR vorgegebenen Rahmen sprengen. Aus diesem Grunde wird vorliegend darauf verzichtet, konkrete Änderungsanträge auf Verordnungsstufe zu formulieren. Die aufgezeigte Berücksichtigung der Interessen der anderen Mieter und der Vermieter müsste wohl auf Gesetzesebene umgesetzt werden.

2. Nachteile für die anderen Mietparteien und für den Vermieter

Durch die häufigen Wechsel und die geringere Verweildauer der Gäste sind insbesondere die Unverbindlichkeit und die Anonymität bei einer kurzzeitigen Untervermietung grösser als bei einer über mehrere Wochen oder Monate andauernden Untervermietung. Dies dürfte vor allem die Sicherheit generell und das Schutzgefühl in den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Treppenhaus, Waschküche etc.) mindern. Dies würde nicht nur Seniorenresidenzen und Wohnhäuser, in denen junge Familien wohnen⁵, betreffen, sondern die meisten Liegenschaften, in welchen sich die Mietparteien gegenseitig (er)kennen. Wenn damit argumentiert wird, dass kurzzeitige Gäste in urbanen Wohnblöcken nicht auffallen⁶, so wäre gerade eine solche Anonymität nicht im Interesse des guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens, auf welches der Kanton Basel-Stadt mit verschiedenen Massnahmen hinarbeitet. Das Gefühl, dass man sich nicht mehr „zuhause“ fühle, weil häufig Unbekannte ein- und ausgingen, lässt sich jedoch nicht objektiv einfangen, und es kann ihm in der nachfolgenden Formulierung von konkreten Voraussetzungen, die erfüllt sein müssten, nur teilweise Rechnung getragen werden. Ebenfalls würde eine mit einer generellen Zustimmung gemäss Vorlage einhergehende Gleichgültigkeit gegenüber dem Geschehen in der Nachbarschaft den üblichen diesbezüglichen Empfehlungen der Polizei zuwiderlaufen.⁷

Die Wahrscheinlichkeit, dass kurzzeitige zahlende Gäste in ihrem Verhalten Rücksicht auf die anderen Mietparteien nehmen, ist ebenfalls geringer als bei der klassischen Untermiete⁸. Denn die Beachtung insbesondere von Ruhezeiten in der Hausordnung dürfte für den Untermieter eine ähnliche Rolle spielen wie für den Mieter, während das Interesse des kurzzeitigen Gasts dafür geringer ausfallen dürfte. Bereits heute ist jedoch die Hellhörigkeit der Wohnräume der bedeutendste Grund für die Unzufriedenheit der Mieter, wie eine aktuelle Befragung des online-Vergleichsdiensts comparis zeigt. Auch bei den „Ärgernissen rund ums Haus“ rangieren der Lärmpegel in der Umgebung und die Nachbarschaft an zweiter und dritter Stelle.⁹

⁴ Das Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Basel-Stadt sieht bereits heute die Bewilligungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnräumen vor. Je nach Dauer und Umfang der betroffenen Wohnräume wird die wiederholte kurzzeitige Untervermietung als gewerbsmässige Vermietung eingestuft und damit bewilligungspflichtig. Es erscheint jedoch sinnvoller, dass mögliche negative Auswirkungen einer generellen Zustimmung direkt im Mietrecht geregelt werden und nicht Rekurs auf die Zweckentfremdungsbestimmungen genommen werden muss, um den negativen Auswirkungen für die anderen Mietparteien und den Vermieter Rechnung zu tragen.

⁵ Vgl. D. Jud/I. Steiger, Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht? in: Jusletter 30. Juni 2014.

⁶ Ein „städtischer Wohnblock mit durchschnittlich 20 Mietwohnungen“ bei welchem ein „Wochenendbesuch“ von Airbnb-Nutzern „kaum auffallen und als wesentlicher Nachteil“ betrachtet würde (vgl. ebenda) ist daher nicht erstrebenswert.

⁷ Als Beispiel sei hier „Eine aktive Nachbarschaft schützt vor Einbruch“ der Polizei des Kantons Bern erwähnt. Vgl. <http://www.einbruch.police.be.ch/home.html>

⁸ Beispielhaft sei folgender Vorfall erwähnt, der sich effektiv zugetragen hat: Ein Airbnb-Nutzer sperrte seine Hunde tagsüber in der angemieteten Wohnung eines Mehrfamilienhauses ein, während er nicht anwesend war. Die Hunde störten durch ihr Gebell die übrigen Bewohner des Hauses. Ist nun der untervermietende Mieter selber für einen längeren Auslandsaufenthalt abwesend, so könnte sich die Behebung dieser Situation über längere Zeit hinstrecken.

⁹ <https://www.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2018/immobilien/unzufriedene-mieter/wohnsituation>

Wenn diese Nachteile auftreten, so dürften sie sich auch auf den Vermieter auswirken, indem sich diese mit Beschwerden der betroffenen Mietparteien auseinandersetzen oder gar Mietzinsenkungen gewähren müssten. Darüber hinaus kann der Vermieter zum Beispiel auch durch eine stärkere Abnutzung der Liegenschaft¹⁰ oder zusätzliche Umtriebe bei verlorenen Schlüsseln betroffen werden. Die Position der Vermieter würde allgemein geschwächt, indem der bereits starke Druck zur Genehmigung der Untermiete weiter verstärkt würde.

Der Vermieter könnte bei Verletzung der geltenden Bestimmungen dem betreffenden Mieter die Zustimmung entziehen oder das Mietverhältnis kündigen¹¹, jedoch erscheinen diese Massnahmen aufgrund der damit verbundenen Fristen (Mitteilung 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist von drei Monaten) als zu langfristig angelegt für eine unzumutbare Situation¹². Auch wenn ein allfälliges Fehlverhalten von Mietern oder klassischen Untermietern ebenfalls ausgehalten werden muss, scheint die Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der anderen Mieter bei der wiederholten kurzzeitigen Untervermietung aufgrund der bereits erwähnten unterschiedlichen Interessenlage der kurzzeitige Gäste gegenüber klassischen Untermietern oder den Mietern höher.

3. Konkrete Begleitmassnahmen

Aufgrund obiger Überlegungen werden nachfolgend Massnahmen formuliert, mit welchen den erwähnten Nachteilen Rechnung getragen werden kann.

3.1 Option einer zeitlich begrenzten Zustimmung

Alternativ zur generellen Zustimmung sollte auch eine zeitlich begrenzte Zustimmung zur kurzzeitigen Untermiete möglich sein. Als Begrenzung würde eine Dauer von 21 Tagen vorgeschlagen. Diese Tage sollten frei über das Jahr verteilt werden können, was dem Mieter die Möglichkeit gäbe, von Perioden hoher Nachfrage auf dem Beherbergungsmarkt profitieren zu können. Die begrenzte Zustimmung sollte dabei an dieselben Bedingungen geknüpft sein, wie die klassische Untermiete. Insbesondere sollte der Vermieter die begrenzte Zustimmung nur unter Gründen, wie sie in Artikel 262 Absatz 2 OR aufgeführt sind – und nicht unter den nachstehend neu vorgeschlagenen – verweigern können.

Die Dauer von 21 Tagen würde es ermöglichen, die Wohnung beispielsweise während einer dreiwöchigen Ferienabwesenheit untervermieten zu können. Fühlen sich die anderen Mietparteien in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt, so kann ein längerer Zeitraum schnell einmal unzumutbar werden. Für eine längere einmalige Untervermietung (zum Beispiel aufgrund eines längeren Auslandsaufenthalts), bestünde nach wie vor die Möglichkeit, einen klassischen Untermietvertrag abzuschliessen.

3.2 Zurverfügungstellung weiterer Informationen

Zusätzlich zu den in Abs. 2 Art. 8a E-VMWG aufgeführten Unterlagen, sollte die an einer wiederholten kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei weitere Informationen zur Verfügung stellen, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz der anderen Mietparteien und damit auch den Interessen des Vermieters entgegen kommen würden.

Insbesondere sollte die interessierte Mietpartei dem Vermieter ein Sicherheitskonzept darüber vorlegen, wie sie die Weitergabe von Schlüsseln und Zugangscodes zum Haus plant, und dadurch den Zugang zur Liegenschaft vor Nichtberechtigten schützt. Ebenfalls wären der Vermieter und die anderen Mietparteien jeweils rechtzeitig vor der Anreise der jeweiligen Gäste über deren Identität und die Dauer ihres Aufenthalts in der betreffenden Liegenschaft zu informieren. Durch die Kenntnis dieser Informationen könnten die anderen Mietparteien besser einordnen, wer

¹⁰ Vgl. <http://www.20min.ch/schweiz/news/story/Russen-machten-in-Airbnb-Wohnung-Party-26838750>

¹¹ Vgl. Fussnote 2

¹² Vgl. Fussnote 7.

sich in den gemeinschaftlich genutzten Räumen aufhält. Im Falle der zeitlich begrenzten Zustimmung würde dadurch auch Rechnung über den Stand der bereits erfolgten kurzzeitigen Untervermietungen abgelegt. Diese Pflicht könnte beispielsweise dann als erfüllt gelten, wenn der Vermieter diese Informationen während den Bürozeiten des Ankunftstages der Gäste erhält und die anderen Mietparteien durch einen Aushang in der Liegenschaft informiert werden. Selbstverständlich müssten alle kurzzeitigen zahlenden Gäste vor der definitiven Buchung aus Datenschutzgründen über diese Pflicht informiert werden.

3.3 Zusätzliche Gründe für die Verweigerung der generellen Zustimmung

Aus einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung können mehr Nachteile für den Vermieter und die anderen Mietparteien resultieren, als aus einer konkreten Zustimmung zu einer „klassischen“ Untermiete. Daher sollte der Vermieter diese Zustimmung nicht nur aufgrund der in Art. 262 OR vorgesehenen „wesentlichen“ Nachteile verweigern können, sondern auch aufgrund spezieller weiterer Nachteile, welche nur im Zusammenhang mit der generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung und nicht bei einer zeitlich begrenzten Zustimmung als Verweigerungsgründe gelten können. Diese Nachteile sollten konkret und einzeln genannt werden, um die Rechtssicherheit zu erhöhen.

Folgende Nachteile/Umstände sind ein Grund zur Verweigerung der generellen Zustimmung:

- Die Möglichkeit höherer Lärmimmissionen, insbesondere aufgrund der Bauweise und Anordnung der Wohnräume in der Liegenschaft;
- Die stärkere Inanspruchnahme der Wohnräume sowie der gemeinschaftlichen Räume der Liegenschaft;
- Beschwerden der anderen Mietparteien über die Art oder Intensität der Benützung der betroffenen Mieteinheit durch die Untermieter;
- Der unterzuvermietende Wohnraum befindet sich in einer kleinen, bis zu sieben Wohneinheiten grossen Liegenschaft. Die Mietparteien solcher Liegenschaften dürften von einer hohen Gästefluktuations stark negativ betroffen sein, da diese grundsätzlich stärker ins Gewicht fällt als bei grossen Liegenschaften. Deshalb soll bei diesen Liegenschaften die generelle Zustimmung verweigert werden können.

3.4 Erteilung der generellen Zustimmung unter Auflagen/Bedingungen

Der Vermieter soll eine generelle Zustimmung auch an Auflagen und Bedingungen knüpfen können.

Beispiele hierfür sind:

- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass keine Fotos, Grundrisse oder Abbildungen der Liegenschaft veröffentlicht werden, aus denen sich direkt oder indirekt Informationen zu den Wohnungen der anderen Mietparteien ableiten lassen, da dies die Sicherheit anderer Mietparteien und den Datenschutz beeinträchtigen kann.
- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass den Untermietern die Weitergabe von Zugangscodes zu den allgemeinen Schliessanlagen untersagt wird, da dies ebenfalls die Sicherheit der anderen Mietparteien beeinträchtigen und zu Umtrieben für den Vermieter führen kann, falls der Zugangscodes immer wieder geändert werden muss.
- Der Vermieter kann die Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass die untervermietende Mietpartei ihm eine Kontaktperson nennt, an die er sich halten kann, wenn die untervermietende Mietpartei selber nicht erreichbar ist und die anderen Mietparteien sich beschweren oder wenn Handlungsbedarf besteht, weil der Vermieter selber Schaden erleidet.

4. Zusammenfassung

Der vorgeschlagene Art. 8a E-VMWG trägt den negativen Auswirkungen einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung nicht genügend Rechnung. Deshalb steht der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt der Vorlage in der jetzigen Form ablehnend gegenüber.

Der Regierungsrat steht jedoch dem der Vorlage zu Grunde liegenden Anliegen grundsätzlich positiv gegenüber und regt an, dieses Anliegen mit entsprechenden Begleitmassnahmen umzusetzen. Folgende Begleitmassnahmen werden empfohlen:

- Es sollte die Möglichkeit einer begrenzten Zustimmung von 21 Tagen angeboten werden. Damit könnte die an einer kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei ein gewisses Einkommen generieren. Zudem würde sichergestellt, dass unerwünschte Situationen nur für eine begrenzte Zeit toleriert werden müssten.
- Die an einer wiederholten kurzzeitigen Untervermietung interessierte Mietpartei sollte dazu beitragen, dass deren Nachteile für die anderen Mietparteien und für den Vermieter möglichst gering ausfallen. Dazu gehörte insbesondere ein Sicherheitskonzept mit Bezug auf Schlüssel und Zugangscodes. Um der Anonymität von kurzzeitigen Gästen entgegen zu wirken, müsste die interessierte Mietpartei den Vermieter und die anderen Mietparteien rechtzeitig vor Eintreffen der kurzzeitigen Gäste über deren Identität und Dauer des Aufenthaltes informieren. Dadurch würde im Falle der zeitlich begrenzten Zustimmung ebenfalls Rechnung über den Stand der bereits erfolgten kurzzeitigen Untervermietungen abgelegt.
- Da aus einer generellen Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung mehr Nachteile für den Vermieter und die anderen Mietparteien resultieren können, als aus einer „klassischen“ Untermiete, sollten über die Gründe, die Artikel 262 OR nennt, hinaus zusätzliche konkrete Gründe formuliert werden, weshalb die generelle Zustimmung verweigert werden kann.
- Es soll die Möglichkeit angeboten werden, die Zustimmung unter Bedingungen/Auflagen zu erteilen, um den Bedürfnissen der anderen Parteien Rechnung zu tragen.

Schliesslich erlauben wir uns den Hinweis, dass die wesentlichen Nachteile aus der wiederholten kurzzeitigen Untermiete nicht nur der Vermieterschaft oder der übrigen Mieterschaft erwachsen können: Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum können die Nachteile bei der wiederholten kurzzeitigen Vermietung (durch den Stockwerkeigentümer direkt oder über eine Untervermietung) für die übrigen Stockwerkeigentümer gewichtig sein. Die Reglemente von Stockwerkeigentümerschaften tragen dem neuen Phänomen meist keine Rechnung und ihre Änderung kann für die betroffenen Stockwerkeigentümer beschwerlich oder faktisch unmöglich sein. Wir regen deshalb an, parallel zur geplanten mietrechtlichen Regelung zur wiederholten kurzzeitigen Untermiete einen analogen Regelungsvorschlag zur wiederholten kurzzeitigen Miete im Recht des Stockwerkeigentums zu prüfen

5. Antrag

Die Ergänzung der VMWG mit dem vorgeschlagenen neuen Artikels 8a ist in dieser Form abzulehnen. Es ist eine alternative Lösung auf Gesetzesstufe zu suchen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Regula Küng, regula.kueng@bs.ch, Tel. 061 267 88 91, von der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentialdepartement des Kantons Basel-Stadt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin