

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **89 (2014)**

Heft 7-8: **Wohnen im Alter**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

ICH BIN AUCH EIN BED & BREAKFAST

Dank neuen Internetportalen ist es einfach geworden, Wohnungen an Touristen unterzuvermieten. Muss eine Baugenossenschaft dies tolerieren?

Viele Genossenschaftsmieterinnen und -mieter verreisen im Sommer in die Ferien. Da bietet es sich doch an, die Wohnung für einige Tage oder Wochen, allenfalls auch lediglich an den Wochenenden, Touristen zur Verfügung zu stellen. Dieses Anbieten von Wohnungen oder einzelner Zimmer ist ein Trend, der auch in der Schweiz Einzug gehalten hat. Man inseriert seine Wohnung beispielsweise auf der Domain www.bnb.ch und führt dann mit relativ kleinem Aufwand ein sogenanntes Bed & Breakfast. Damit wird der eigene Mietzins von den Gästen mitgetragen, und zusätzlich verdient man allenfalls noch ein wenig «Ferien-geld».

Zustimmung erforderlich

Aber ist das zulässig? Überlässt ein Mieter das Mietobjekt oder Teile davon entgeltlich an einen Gast, liegt grundsätzlich ein Untermietverhältnis gemäss Artikel 262 OR vor. Dies gilt dann, wenn die konkret vereinbarte Leistung im Wesentlichen die Überlassung des Mietobjekts zu Wohnzwecken darstellt und nicht schwerpunktmässig noch weitere Dienstleistungen angeboten werden. Gemäss Art. 262 Abs. 1 OR kann ein Mieter die Sache untervermieten. Hierzu bedarf es jedoch der Zustimmung des Vermieters. Wird die Zustimmung allerdings nicht eingeholt und liegt kein Verweigerungsgrund im Sinne von Art. 262 Abs. 2 OR vor, so hat die Untervermietung vorerst keine Folgen für den Mieter. Nur wenn die Zustimmung nicht eingeholt wird, obwohl ein Verweigerungsgrund vorliegt, kann ihm gekündigt werden.¹ Die Untermiete kann verboten werden, wenn ein Verweigerungsgrund besteht. Die Verweigerungsmöglichkeiten sind allerdings sehr begrenzt. Sie umfassen lediglich die folgenden drei Punkte (Art. 262 Abs. 2 OR):

1. Der Mieter weigert sich, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben (lit. a).

2. Die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zur Hauptmiete sind missbräuchlich (lit. b).

3. Dem Vermieter erwachsen aus der Untermiete wesentliche Nachteile (lit. c).

Die Pflicht, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, umfasst namentlich den Untermietzins, den Verwendungszweck, die Vertragsdauer und die Anzahl der Benutzer.² Dabei muss gemäss Gesetz die Zustimmung des Vermieters für jede einzelne Untermiete beziehungsweise jeden einzelnen Gast vorliegen. Bietet ein Mieter seine Wohnung auf Internetportalen an, so sind Reservationen auch sehr kurzfristig möglich. Es kann

Untervermietungsgewinn? Immer dann, wenn der Untermietzins über dem Hauptmietzins liegt, ist die Differenz auf deren Rechtfertigung zu prüfen. Der Mieter beziehungsweise Untervermieter darf allerdings gewisse Risiken (Untermietzinsausfall oder Gefahr übermässiger Abnutzung der Mietsache) im Mietzins berücksichtigen. Ausserdem ist der Mieter berechtigt, mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Mobiliar, Telefonanlage usw.) abgelten zu lassen. Abzulehnen ist ein Pauschalzuschlag von 10, 20 oder 30 Prozent des Hauptmietzinses.³ Das Bundesgericht hat bereits festgestellt, dass ein Gewinn zwischen 30 und 40 Prozent missbräuchlich sei.⁴ Wo die Grenze der Missbräuchlichkeit genau liegt, wird erst die Gerichtspraxis zeigen. Es lohnt sich deshalb vorerst für Genossenschaften, die Grenze in einem Vermietungsreglement festzuhalten.

Stellt nun ein Mieter sein «Bed & Breakfast» nur während zwei Wochenenden pro Monat zur Verfügung und verlangt 80 Franken pro Tag, so hat er bei voller Auslastung 320 Franken generiert. Gehen wir davon aus, dass der Mietzins für die Wohnung 1500 Franken beträgt. Auf den ersten Blick erzielt der Mieter keinen Gewinn. Der effektiv vom Mieter zu entrichtende Mietzins pro Tag beträgt allerdings lediglich 50 Franken. Der Mieter erwirtschaftet demnach meiner Meinung nach einen Gewinn von rund 60 Prozent. Es handelt sich damit um einen unzulässig übermässigen Gewinn. Dieser Gewinn muss an die Genossenschaft herausgegeben werden.

Heute gibt es zu den kurzfristigen Untermiet-Reservationsystemen noch keine Gerichtspraxis. Es wird sich erst zeigen, wie vor allem Schlichtungsbehörden die Gewinnberechnungen vornehmen werden. ■

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

dem Vermieter einerseits nicht zugemutet werden, dass er jeweils innerhalb von wenigen Tagen eine Prüfung vornimmt, andererseits würde eine Bed-and-Breakfast-Untervermietung den Vermieter dauernd und damit übermässig beschäftigen. Kurzfristige Reservationssysteme lassen deshalb die rechtzeitige Überprüfung der einzelnen Untermieter nicht zu, weshalb ein Verstoß gegen Art. 262 Abs. 2 lit. a OR vorliegt. Ein solcher Verstoß berechtigt zur ordentlichen Kündigung.

Knackpunkt Gewinn

Ist der Vermieter bereit, Untervermietungen dieser Art zuzulassen, so darf der Mieter aus der Untermiete keinen übermässigen Gewinn erzielen. Wann aber ist ein Untermietzins ein missbräuchlicher

1 BGer 4A_687/2011 E. 6
2 CHK-Heinrich, Art. 262 N 6, Svit-Komm., Art. 262 N 16
3 SVIT Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 262 N 17
4 Urteil 119 II 243 E. 6f Seite