



Newsletter Februar 2018

INHALT

Untervermietung einer Wohnung über Airbnb	1
Radon – was ist das und was ist zu beachten?	2

MIETRECHT

Untervermietung einer Wohnung über Airbnb

Kathrin Häcki, Rechtsanwältin, LL.M.

Die Vermietung von Wohnraum über Airbnb ist heute auch in der Schweiz weit verbreitet. Doch ist ein Mieter überhaupt berechtigt, seine Mietwohnung über Airbnb anzubieten? Wann und wie kann ein Vermieter, der damit nicht einverstanden ist, gegen eine solche Untervermietung vorgehen?

Bei Zurverfügungstellung einer Mietwohnung über Buchungsplattformen wie Airbnb liegt rechtlich gesehen ein Untermietverhältnis vor. Die Frage der Zulässigkeit einer solchen Untervermietung bestimmt sich somit in der Schweiz nach den Regeln des schweizerischen Mietrechts, namentlich nach den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR).

Einseitig zwingende Gesetzesbestimmung

Die für die Untervermietung einschlägige Bestimmung des Obligationenrechts (Art. 262 OR) schreibt vor, dass ein Mieter die Mietsache nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten darf, wobei der Vermieter seine Zustimmung nur (aber immerhin) aus drei Gründen verweigern darf:

1. Wenn der Mieter sich **weigert**, die Bedingungen der Untervermietung **bekanntzugeben**.
2. Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags **missbräuchlich** sind.
3. Wenn dem Vermieter aus der Untermiete **wesentliche Nachteile** entstehen.

Diese Bestimmung von Art. 262 OR ist zu Gunsten des Mieters zwingend. Das bedeutet, dass die Zulässigkeit einer Untervermietung nicht zu Ungunsten des Mieters strenger geregelt werden darf, als dies das Gesetz vorsieht. Eine zu Gunsten des Mieters grosszügigere Regelung - beispielsweise eine generelle Zustimmung des Vermieters zu einer Untervermietung - ist jedoch zulässig.

Gerichtliche Urteile, welche diese gesetzlichen Regeln in Bezug auf die Untervermietung via Airbnb konkretisieren, gibt es erst wenige.

Generelle Zustimmung unter Bedingungen

Aus Sicht des Mieters empfiehlt es sich zu versuchen, mit dem Vermieter Bedingungen für eine generelle Zustimmung zur Untervermietung via Airbnb auszuhandeln, so dass nicht in jedem Einzelfall die vorgängige Einholung einer Zustimmung notwendig ist, was bei einer kurzfristigen Vermietung via Airbnb oft kaum möglich ist.

Der Vermieter seinerseits ist jedoch nach herrschender Lehre nicht zu einer solchen generellen Zustimmung verpflichtet. Er muss die Zulässigkeit der Untervermietung grundsätzlich nur im Einzelfall prüfen und gegebenenfalls seine Zustimmung dazu geben. Einzelne Lehrmeinungen bejahen demgegenüber eine Pflicht zur Erteilung einer generellen Zustimmung des Vermieters, sofern der Mieter die Bedingungen der Untermiete detailliert darlegt.

Gründe für eine Verweigerung der Zustimmung

In einem im letzten Jahr ergangenen Urteil des Zürcher Bezirksgerichts (Urteil vom 09.02.2017, ZMP 2017 Nr. 2) wurde die mehrfache Untervermietung einer Mietwohnung über Airbnb untersucht und vom Gericht als unzulässig eingestuft.

Im Entscheid wurden folgende Gründe genannt, welche den Vermieter insbesondere zu einer Verweigerung seiner Zustimmung zur Untervermietung via Airbnb berechtigen können:

- stärkere Abnützung der Mietsache bei höherer Belegung (Nutzung der Wohnung durch mehrere Personen anstelle eines nur an einigen Tagen anwesenden Mieters);
- stetig wechselnde Gäste stören durch ihr Verhalten die Mitmieter in einer ruhigen und gehobenen Wohnumgebung (Lärm auf Balkonen, Falschparkieren);
- der Mieter erzielt einen sachlich nicht gerechtfertigten Überschuss aus der Untervermietung, d.h. er erzielt einen höheren Ertrag als er selbst dem Vermieter als Mietzins schuldet. Ein den Mietzins übersteigendes Entgelt kann jedoch sachlich gerechtfertigt sein, wenn damit zusätzliche Leistungen des Untervermieters wie Möblierung, Reinigung oder Verwaltungsaufwand abgegolten werden.

Folgen einer Untervermietung ohne Zustimmung des Vermieters

Wird eine Mietwohnung ohne Einholung der Zustimmung des Vermieters weitervermietet, stellt dies eine Verletzung des Mietvertrags dar.

Der Vermieter kann den Mieter, sobald er von der Untervermietung erfährt, zur Bekanntgabe der Bedingungen des Untermietvertrags auffordern. Kommt der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, oder ist der Vermieter berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern, so kann er dem Mieter ausserordentlich kündigen. Ein Teil der Lehre erachtet eine ausserordentliche Kündigung des Vermieters gar als zulässig bei einer Untervermietung ohne vorgängige Einholung der Zustimmung des Vermieters, auch wenn dieser an sich (bei einer entsprechenden Anfrage des Mieters) zu einer Erteilung der Zustimmung verpflichtet gewesen wäre.

Bevor eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen wird, empfiehlt es sich jedoch, den Mieter zuerst schriftlich abzumahnern.

Sowohl bei einer ordentlichen wie auch bei einer ausserordentlichen Kündigung sind die Formvorschriften einzuhalten. Die Kündigung des Vermieters hat somit schriftlich unter Verwendung des amtlichen Formulars zu erfolgen.

Als weitere Folge einer unzulässigen Untervermietung besteht unter Umständen ein Anspruch des Vermieters auf **Herausgabe des missbräuchlich erzielten Mehrertrags** durch den Mieter. Im hiervor zitierten Urteil des Zürcher Bezirksgerichts wurde der Mieter vom Gericht verurteilt, die eingenommenen Mehrerträge (d.h. die Einnahmen aus der Untervermietung, welche den vom Mieter selbst bezahlten, monatlichen Mietzins zuzüglich eines Betrags für die weiteren Unkosten des Mieters übersteigen) dem Vermieter herauszugeben.

Fazit

Die Zurverfügungstellung einer Wohnung über Airbnb bedarf der Zustimmung des Vermieters. Diese darf vom Vermieter insbesondere verweigert werden, wenn die Untervermietung eine stärkere Abnützung der Mietsache zur Folge hat oder wenn der Mieter aus der Untervermietung einen übermässigen Gewinn erzielt.

Mieter tun somit gut daran, vor einer Zurverfügungstellung ihrer Mietwohnung über Airbnb die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Bei einer Vermietung ohne Zustimmung des Vermieters drohen eine Kündigung

des Mietvertrags und allenfalls gar die Pflicht zur Herausgabe des durch die Untervermietung erzielten Gewinns.

Steht ein Vermieter einer Untervermietung via Airbnb kritisch gegenüber, wird empfohlen, die entsprechenden Buchungsplattformen periodisch zu prüfen, bei einer Vermietung via Airbnb vom Mieter die Bekanntgabe der Bedingungen des Untermietvertrags zu verlangen, und die Zustimmung zur Untervermietung bei Vorliegen eines Verweigerungsgrunds ausdrücklich zu verweigern.

Empfehlung von Häusermann + Partner

Haben Sie Fragen im Zusammenhang mit einer Vermietung via Airbnb oder ein anderes mietrechtliches Problem? Gerne stehen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

UMWELT UND BAUEN

Radon – was ist das und was ist zu beachten?

Thomas J. Wenger, Notar

Radon ist ein natürliches, im Boden vorkommendes radioaktives Gas. Heute ist Radon nach dem Rauchen die häufigste Ursache für Lungenkrebs.

Der Gesetzgeber hat betreffend Radon daher Bestimmungen in der Strahlenschutzverordnung festgelegt. Mit der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen [revidierten Strahlenschutzverordnung](#) werden diese Bestimmungen an die neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse, an die technischen Weiterentwicklungen und an internationale Richtlinien und die Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation (WHO) angepasst.

Neu gilt an Stelle des bisherigen Grenzwerts von 1000 Bq/m³ und des Richtwerts von 400 Bq/m³ ein verschärfter Referenzwert von 300 Bq/m³ in Räumen, in welchen sich Personen regelmässig für mehrere Stunden aufhalten. Dieser Referenzwert ist vor allem bei

Neubauten und Renovationen zu berücksichtigen. Für Kindergärten, Schulen und Arbeitsplätze gelten Sondervorschriften.

Die Baubewilligungsbehörden sind verpflichtet, Bauherrschaften über die Radonproblematik und radonsicheres Bauen zu informieren; die Anpassungsfrist für die kantonale Gesetzgebung beträgt zwei Jahre. Neu- und Umbauten haben nach Stand der Technik so zu erfolgen, dass Radonbelastungen über dem Referenzwert vermieden werden. Vom BAG ausgebildete [Radonfachpersonen](#) beraten Bauherrschaften über vorsorgliche bauliche Massnahmen zum Schutz vor Radon bei Neubauten, sowie über Sanierungsmöglichkeiten.

Wird eine Überschreitung des Referenzwertes festgestellt, muss der Gebäudeeigentümer die notwendigen Sanierungsmassnahmen treffen. Über die Dringlichkeit der Sanierung wird eine Empfehlung abgegeben. Bleibt der Eigentümer untätig, so kann der Kanton die Radonsanierung auf Kosten des Eigentümers anordnen.

Eine Überschreitung des Referenzwerts kann beispielsweise für einen Grundstückverkäufer, einen Vermieter oder auch einen Arbeitgeber Gewährleistungs- oder Haftungsansprüche zur Folge haben. Es ist daher sinnvoll, sich über die damit verbundenen Risiken und die konkrete Belastungssituation zu informieren. Dabei ist zu beachten, dass die Radonbelastung grundsätzlich in jedem Haus anders ist. Selbst eng beieinander stehende Häuser gleicher Bauart können völlig verschiedene Radonwerte aufweisen. Die Radonbelastung eines Raumes kann durch eine einfache Messung bestimmt werden. Für ein Einfamilienhaus kostet eine anerkannte Radonmessung ca. 100 bis 200 Franken. Die vom BAG [anerkannten Messstellen](#) garantieren die Einhaltung der Anforderungen an eine anerkannte Radonmessung. Besonders empfohlen wird eine Messung in Gebieten mit hoher Radongefährdung und in Häusern mit hohem Risiko (Naturböden, undichte Gebäudehülle etc.). Radonsanierungen sind oft mit einfachen Mitteln möglich.

Weitere Informationen

Weitergehende Informationen finden Sie auch auf der Homepage des Bundesamts für Gesundheit BAG. www.ch-radon.ch.