

Empfehlungen des SVIT Schweiz

## Umgang mit Buchungsplattformen im Mietwesen

Stand: 11.11.2017

Gemäss Information der Buchungsplattform Airbnb werden in der Schweiz 26'000 aktive Unterkünfte auf der Plattform gelistet (Stand Juni 2017), davon rund 60% einzelne Zimmer und 40% ganze Wohnungen. Der durchschnittliche Anbieter vermietet seine Unterkunft 23 Tage und verdient 2800 CHF brutto pro Jahr.

Der SVIT Schweiz geht davon aus, dass ein Teil des Angebots auf Mietwohnungen entfällt. Die nachfolgenden Ausführungen und Empfehlungen beschränken sich auf die mietrechtlichen Fragen.

### Grundsätzliches

Der SVIT Schweiz stellt sich auf den Standpunkt, dass sich das Angebot auf Vermietungsplattformen an eine unbestimmte Zahl von möglichen Vertragspartnern richtet und damit kommerziell ist. Es kann grundsätzlich von einer Gewinnorientierung ausgegangen werden.

### Gesetzliche Grundlage

#### Art. 262 OR (Untermiete)

- 1 Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- 2 Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
  - a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
  - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
  - c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- 3 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.

### Auslegung

Eine Vermietung über Vermietungsplattformen erfordert grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf diese Zustimmung verweigern. Dabei ist es aus Sicht des Verbandes unerheblich, ob die Dauer des Angebotes – beispielsweise während der Sommermonate oder einer Messe – beschränkt ist. Der Vermieter kann seine Ablehnung pauschal für alle Mietobjekte oder auf Anfrage im Einzelfall kundtun.

Hier die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

1. Für die Untervermietung der Mietsache ist grundsätzlich die Zustimmung des Vermieters erforderlich, wobei er diese aus den in Art. 262 OR erwähnten Gründen verweigern darf.
2. Der Zweck der Mietsache im Wohnbereich ist i.d.R. auf die Wohnnutzung beschränkt. Eine kommerzielle Nutzung, etwa ein Coiffeurbetrieb, ein Büro usw. – ob in der gesamten Wohnung oder in einem Zimmer als Teil der übrigen Wohnnutzung – erfordert die Zustimmung des Vermieters und die Abklärung über die Zonenkonformität. Eine kommerzielle Nutzung kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Home Office eines Mieters fällt hingegen unter die Wohnnutzung.
3. Kann die kommerzielle Nutzung nicht für die gesamte Liegenschaft ausgeschlossen werden oder will der Vermieter den Ausschluss nicht generell festlegen, so kann die Zustimmung zur Untervermietung über Buchungsplattformen aus folgenden Gründen verweigert werden:

- a. Der Mieter muss die Bedingungen der Beherbergung gem. Art. 262 Abs 2 lit. a bekanntgeben. Dies bedeutet, dass der Mieter die Preise des Zimmers bzw. der Wohnung offenlegt. Tut er dies nicht, kann der Vermieter die Untervermietung verweigern.
- b. Zu den Bedingungen der Einwilligung zählt im Weiteren, dass der Mieter die Person des Untermieters nennen muss. Für die Einwilligung oder Ablehnung muss der Mieter dem Vermieter einen vernünftigen Zeitraum – in der Regel dürften 2-3 Arbeitstage angemessen sein – einräumen. Dies ist für die Untervermietung über Buchungsplattformen nicht praktikabel. Die grundsätzliche Verweigerung der Einwilligung ist aus diesem Grund rechtmässig.
- c. Der Preis für die Untervermietung darf nicht missbräuchlich sein, d.h. der Mieter muss sich am Mietzins für die Wohnung orientieren. Ein übersetzter Preis für die Beherbergung kann eine Begründung für die Ablehnung darstellen.
- d. Im Übrigen hat der Vermieter das Recht, den übersetzten Mietzins vom Mieter herauszufordern.

Es ist der weitere Verlauf des parlamentarischen Geschäfts «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» (Parlamentarische Initiative, NR Hans Egloff, [15.455](#), eingereicht am 18.06.2015) zu beachten.

## Empfehlung

- Der Nutzungszweck der Mieteinheit sollte im Mietvertrag umschrieben sein (z.B. ausschliessliche Wohnnutzung).
- Die Information an alle Mieter, dass eine Untermiete für kommerzielle Nutzungen (Beherbergung usw.) nicht erlaubt ist, ist empfehlenswert.
- Erfährt der Vermieter von einer unerlaubten Untervermietung, ist der Mieter schriftlich auf das generelle Verbot bzw. auf die Bewilligungspflicht hinzuweisen. Hier ist ein Hinweis auf die Folgen des Zuwiderhandelns (Kündigungsandrohung) notwendig.

## Formulierungsvorschlag

für Information an die Mieter

Geschätzte Mieterin, geschätzter Mieter

Wie sie wissen, verzeichnen Buchungsplattformen wie Airbnb für die Beherbergung von Gästen in Wohnungen und Zimmern auch in der Schweiz ein beachtliches Wachstum. In Mehrfamilienliegenschaften kommt es durch die Vermietung immer wieder zu Lärmbelästigungen und einem erhöhten Publikumsverkehr, was zu Streitigkeiten führt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass diese kommerzielle Beherbergung von Gästen in unseren Mietliegenschaften nicht erlaubt ist. Dies gilt sowohl für die permanente wie auch für die vorübergehende Vermietung (z.B. während Messen) auf Buchungsplattformen. Ein Verstoß gegen diesen Ausschluss kann zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

## Haftungsausschluss

Der SVIT Schweiz weist darauf hin, dass die genannten Empfehlungen auf der rechtlichen Einschätzung des Verbandes beruhen und ohne Gewähr erfolgen. Es sind zur Frage der Buchungsplattformen noch keine höchstrichterlichen Urteile ergangen.