



## Die kurzzeitige Untervermietung aus rechtlicher Sicht

Das kurzzeitige Untervermieten von Wohnungen und Zimmern per Internet erfreut sich auf Plattformen wie Airbnb u.a. seit Jahren grosser Beliebtheit. Parallel damit einhergegangen sind auch die rechtlichen Problematiken. Die Politik verzichtet vorläufig auf Anpassungen in der entsprechenden Verordnung. von Ralf Capeder

In einem jüngeren Entscheid hat das Zürcher Mietgericht einen Mieter verurteilt, der seine Wohnung mehrfach auf Internetbuchungs-Plattformen inseriert hatte. Er musste nachträglich den erzielten Gewinn an den Vermieter abgeben. Zudem verbot ihm das Gericht grundsätzlich, Untervermietungen über solche Buchungsplattformen anzubieten.

### Zulässigkeit von Untervermietung

Das gelegentliche Weitervermieten von Wohnraum ist aus rechtlicher Sicht als grundsätzlich zulässiges Untermietverhältnis zu qualifizieren. Indessen muss der Mieter vor jeder einzelnen Untervermietung die Bewilligung des Vermieters einholen. Dieser darf sie nur verweigern, wenn sich der Mieter weigert, ihm die Bedingungen des Untermietvertrags bekannt zu geben oder die Bedingungen, insbesondere die Mietzinshöhe, im Vergleich zur Hauptmiete missbräuchlich ist. Ein Zuschlag bis zu 20 Prozent ist jedoch erlaubt, wenn möbliert untervermietet wird, was bei kurzfristigen Untervermietungen über Buchungsplattformen üblicherweise der Fall ist.

Ferner kann der Vermieter die Bewilligung verweigern, wenn aus der Unter-



Das Untervermieten von Wohnungen und Zimmern ist nicht einfach so erlaubt. Es gilt verschiedene Einschränkungen zu berücksichtigen.

Bild Tero Vesalainen/Pixabay

vermietung wesentliche Nachteile entstehen. Wenn etwa eine kleine Einzimmerwohnung an vier Personen untervermietet werden soll, würde das zu einer

Überbelegung führen, die sich der Eigentümer nicht gefallen lassen muss – auch nicht für wenige Tage. Unter Umständen könnte schon ein regelmässiger Mieter-

wechsel in kurzen Abständen als wesentlicher Nachteil gelten. Schliesslich muss der Vermieter auch nicht in die Untervermietung einwilligen, wenn der Mieter permanent untervermieten will und er mithin keine Absicht mehr hat, die Wohnung später wieder selber zu bewohnen.

### Gäste haften für Schäden

Wer seine Wohnung untervermietet, gleichgültig, ob mit oder ohne Bewilligung des Vermieters, haftet für das Verhalten seiner Gäste, beispielsweise wenn sie grössere Schäden an der Wohnung oder am Hausrat verursachen.

Für kurzzeitvermietungswillige Stockwerkeigentümer gestaltet sich die Ausgangslage folgendermassen: Sie dürfen grundsätzlich frei über ihre Wohnung verfügen. Eingeschränkt werden kann das Verfügungsrecht indessen allenfalls durch Gesetze (etwa Nachbarrecht, Raumplanung), durch das Verwaltungsreglement, die Hausordnung und Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie durch Verträge mit Dritten. Ein generelles Kurzzeitvermietungsverbot kann die Gemeinschaft nicht festlegen, wohl sind aber Einschränkungen möglich. Es kann zum Beispiel unter- sagt werden, dass permanent und ge-

werbsmässig über Internetplattformen vermietet wird, wenn Lärm oder andere Nachteile für die anderen Stockwerkeigentümer zu befürchten sind. Darum gilt nicht nur, aber insbesondere für Stockwerkeigentümer, dass die Nachbarn über die Beherbergung von Fremden im Haus informiert sind.

### Verordnung wird nicht angepasst

Angesichts der sich in der Praxis stellenden Fragen wollte der Bundesrat die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) an die neuen Gegebenheiten anpassen. Entsprechend sollte eine generelle Zustimmung zur wiederholten kurzzeitigen Untervermietung ausreichen.

Das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens fiel allerdings negativ aus, weshalb der Bundesrat zumindest vorläufig auf eine Ergänzung der erwähnten Verordnung verzichtet. Er wird die weitere Entwicklung in diesem Bereich beobachten und die Frage allenfalls bei künftigen Gesetzgebungsarbeiten erneut prüfen.

■ Ralf Capeder ist lic. iur. und MAS UZH in Real Estate und Standortleiter Verit Immobilien AG, Chur

## Wohnen in der Region

### CHURER RHEINTAL

ZU VERKAUFEN

#### DOMAT/EMS

Zu verkaufen

an bevorzugter Lage

grosse

**3½-Zimmer-Wohnung**  
renovationsbedürftig, mit Lift

**Hardegger Treuhand AG**  
Alexanderstrasse 18, Chur  
Tel. 081 252 69 69

Zu verkaufen in Felsberg  
**Rebberg-Anteile**

Erwerb auch durch Nicht-Landwirte möglich.

Chiffre 917927, Somedia Promotion AG,  
Postfach 491, 7007 Chur

**Blut spenden hilft  
Leben retten**

### MITTELBÜNDEN

ZU VERKAUFEN

#### Lenzerheide-Valbella und Umgebung

Aktuelle Verkaufsangebote

##### Lenzerheide 1½-Zimmer-Wohnung

sehr schön renoviert, mit Cheminée,  
ca. 42 m<sup>2</sup>, 1. OG, möbl., moderne Küche,  
DU/WC, Personenlift, Garage, ruhige,  
sonnige Lage Nähe Heidsee, LL-Loipen,  
Bushaltestelle, Sessel- und Skilifte,  
Fr. 445 000.-

##### Lenzerheide / Lain 2-Zimmer-Wohnung

möbl., ca. 50 m<sup>2</sup>, 2. OG, Wohn-/Esszimmer mit  
Schwedenofen, 1 Schlafzimmer, Bad/WC,  
Küche, Garage, Fr. 390 000.-

##### Churwalden 2-Zimmer-Wohnung

möbl., ca. 65 m<sup>2</sup>, 2. OG, Wohn-/Esszimmer mit  
Schwedenofen, 1 Schlafzimmer, moderne  
Küche, DU/WC, Parkplatz im Freien, zentrale  
Lage, Nähe Einkaufsläden etc., unweit von  
Skilift, Skipiste usw., KP 290 000.-

Weitere Kaufobjekte auf Anfrage.  
**Treuhand Rischatsch, 7078 Lenzerheide,**  
Tel. 081 384 23 39

KAUFGESUCHE

#### Gesucht wird Stall und etwas Land

für Schafhaltung zu pachten.  
Tel. 075 414 05 71

### CHURER RHEINTAL

ZU VERMIETEN



#### Untervaz

Zu vermieten nach Vereinbarung im  
Chriesibühl 5

**3½-Zimmerwohnungen im  
2. und 3. OG mit 84 und 88m<sup>2</sup>**  
MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'720.-



Die Wohnungen überzeugen durch den  
modernen Innenausbau, die Grundris-  
se sowie durch die grossen Loggias.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich  
weitere Auskünfte.

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch

#### Chur, Dahliastrasse zu vermieten

##### 2½-Zimmer-Wohnung

Fr. 1220.- inkl. NK

Telefon 081 252 90 48

#### Chur

Zu vermieten per sofort  
oder nach Vereinbarung  
an zentraler Lage in Bahnhofsnähe

#### 3½-Zimmer-Wohnung

(ca. 65 m<sup>2</sup>)

für 1-2 Personen  
Nichtraucher

Helle Wohnung mit Balkon.

Miete Fr. 1465.- inkl. NK

(Newhome Immo code 2302529)  
**Auskunft unter Tel. 079 331 14 99**



#### Domat/Ems

Zu vermieten nach Vereinbarung an der  
Via Burgaisa 5A

#### 2.5-Zimmerwohnung, EG

MZ inkl. Nebenkosten CHF 1'340.-



Lichtdurchflutete Wohnung mit  
modernem Innenausbau sorgt für ein  
angenehmes Wohnen.

Gerne erteilen wir Ihnen unverbindlich  
weitere Auskünfte.

**Conrad + Magnin AG**  
Sägenstrasse 121, CH-7000 Chur  
T +41 81 533 05 05, info@cmimmo.ch



**Maienfeld / Graubünden  
MFH im Schellenberg  
"Residenza del Sole"**

**Neubau 2 Mehrfamilienhäuser  
mit grosszügigen Eigentumswohnungen  
an Top Lage in Maienfeld**

ca. 4'000 m<sup>2</sup> Umschwung - [www.residenzadelsole.ch](http://www.residenzadelsole.ch)



montana@montana-invest.ch  
[www.montana-invest.ch](http://www.montana-invest.ch)  
Tel. +41 (0)81 256 07 07

