

# Vermieten der Mietwohnung auf Airbnb

**Der Sohn zieht aus und die Tochter verreist für einen Sprachaufenthalt ein halbes Jahr ins Ausland. Die gemietete 4½-Zimmer-Wohnung weist auf einmal leere Zimmer auf. Was tun mit den freigewordenen Räumen? Sich selbst in den Zimmern verwirklichen oder aber ganz modern ein Zimmer über die weltweit immer stärker genutzte Onlineplattform Airbnb an Leute aus aller Welt vermieten? Die Verlockung ist gross und die Nachfrage vorhanden. Doch die rechtlichen Grundlagen dürfen dabei nicht ausser Acht gelassen werden. Denn: Der Vermieter hat ein Wörtchen mitzureden und muss die Untermiete nicht in jedem Fall erlauben.**

Mietrechtlich gesehen ist das Untervermieten der Wohnung das Recht eines jeden Mieters. Das Vermieten von Zimmern über Airbnb gilt als eine spezielle Art der Untermiete. Da bis heute in der Schweiz noch keine klaren Gesetze für die Untervermietung von Mieträumlichkeiten über

die Onlineplattform Airbnb bestehen, werden die selben rechtlichen Bestimmungen wie bei der klassischen Untermiete vorausgesetzt.

Bevor das Airbnb-Projekt überhaupt starten kann, muss der Mieter vorgängig das Einverständnis des Vermieters einholen. Dazu müssen diesem verschiedenste Informationen preisgegeben werden. So darf der Vermieter wissen, zu welchen Bedingungen bzw. zu welchem Mietzins das Zimmer oder allenfalls die ganze Wohnung vermietet wird. Verlangt der Mieter einen übersetzten Mietzins und erzielt dadurch einen sachlich ungerechtfertigten Gewinn, so kann der Vermieter die Untermiete verbieten. Ein Zimmer einer 3½-Zimmer-Wohnung darf also nicht für monatlich CHF 1450.00 untervermietet werden, wenn der Hauptmieter dem Vermieter bloss CHF 1500.00 für die ganze Wohnung zahlen muss. Im Gegenzug darf jedoch das gesamte 1-Zimmer-Studio,

welches nun möbliert untervermietet wird, zu einem leicht höheren Mietzins, als der selbst bezahlte, angeboten werden.

Wenn sich der Mieter sträubt, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, so darf der Vermieter die Untermiete ebenfalls ablehnen. Ausserdem dürfen für den Vermieter durch die Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen. So kann er zum Beispiel verbieten, dass in eine 2-Zimmer-Wohnung, die aktuell von einer Person bewohnt wird, langfristig eine fünfköpfige Familie einzieht, da die Mietsache damit überbelegt und einer übermässigen Abnutzung ausgesetzt wäre.

Der Vermieter hat also durchaus die Möglichkeit, seinem Mieter das Airbnb-Projekt zu verwehren. Wenn sich der Mieter jedoch an die rechtlichen Vorschriften und üblichen Verhaltensregeln hält und ein bisher einwandfreies Mietverhältnis vor-

weisen kann, steht einer Zustimmung durch den Vermieter kaum mehr etwas im Wege. Was dem Vermieter jedoch ein Dorn im Auge sein könnte: Durch das tageweise Vermieten einer Wohnung entsteht in der Überbauung eine Art «Hotelcharakter». Wöchentlich oder gar täglich gehen fremde Leute in der Überbauung ein und aus. Die bestehenden Mieter könnten sich dadurch gestört fühlen und müssen es nicht hinnehmen, dass ihre Wohnüberbauung zu einer Art Hotel umfunktioniert wird.

Ganz entscheidend ist, dass Airbnb-Gäste über die Hausordnung und die gängigen Regeln in der Überbauung aufgeklärt werden. Wenn sie rücksichtsvoll mit der Wohnung und den Nachbarn umgehen, werden sich wohl weder Vermieter noch Nachbarn an ihnen stören. Und wer weiss, vielleicht können letztere sogar von der einen oder anderen spannenden Begegnung mit Besuchern aus aller Welt profitieren.



Livia Koller  
Bewirtschaftung  
Immobilien

**Sonnenbau Gruppe**  
**Moosstrasse 1**  
**CH-9444 Diepoldsau**  
**Tel. 071 737 90 70**

[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau