

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 92 (2017)
Heft: 7-8: Aussenraum

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Neue Gerichtsentscheide im Mietrecht

Was die Gerichte bezüglich Begründung einer ordentlichen Kündigung und Untervermietung über Buchungsplattformen entschieden haben – und welche Schlüsse die Genossenschaften daraus ziehen können.



Martin Bachmann, MLaw
Rechtsanwalt

**Telefonische
Auskünfte:**
044 360 28 40
Mo-Do 8.30–11.30 Uhr

Gültigkeit der ordentlichen Kündigung ohne Begründung

Diesem Bundesgerichtsurteil¹ liegt eine Kündigungsanfechtung zugrunde. Die Kündigung wurde mit dringenden Sanierungsarbeiten der Gipsdecken in sämtlichen Wohnungen einer Überbauung begründet. Das Bundesgericht nahm dieses Verfahren zum Anlass, seine Rechtsprechung zur Begründung von ordentlichen Kündigungen im Mietrecht und insbesondere bei Kündigungen im Hinblick auf Sanierungs- und Umbauarbeiten deutlich zu machen.

Nach der allgemeinen auf Kündigungen bezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichtes bedarf eine ordentliche Kündigung keiner Begründung, um gültig zu sein. Sie ist jedoch auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Eine mangelhafte oder fehlerhafte Begründung führt nicht automatisch zur Rechtswidrigkeit der Kündigung, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht.

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass eine Kündigung wegen Sanierungs- und Umbauarbeiten rechtens ist, wenn der Verbleib der Mieterschaft im Mietobjekt

bautechnische und organisatorische Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zieht. Darüber hinaus muss im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt bestehen. Es wird aber nicht verlangt, dass dazu schon die erforderlichen Bewilligungen vorliegen.²

Das Bundesgericht stellt klar, dass die Sanierungskündigung ohne Begründung gültig ist. Weiter hält es daran fest, dass sogar im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren zusätzliche Kündigungsgründe vorgebracht werden können. Trotz diesen Klarstellungen sind Genossenschaften gut beraten, Sanierungskündigungen un- aufgefördert genau und vollständig zu begründen.

Zulässigkeit eines Verbots der Untervermietung über Airbnb

Lange wurde darüber diskutiert, nun liegt ein erster Gerichtsentscheid (des Mietgerichts Zürich)³ vor. In Anwendung der Regeln über die Untervermietung gemäss Art. 262 OR klärte das Gericht, ob dem Mieter die Untervermietung über Airbnb und www.booking.com verboten werden kann. Zudem hatte es die Frage zu beantworten, ob der Mieter den Gewinn, den er für die Vermietung der Wohnung eingenommen hat, dem Vermieter herauszugeben hat.

Was den Sachverhalt angeht, sah es das Gericht als erwiesen an, dass die Wohnung mindestens zwölfmal über Airbnb an andere Personen vermietet

worden war. Nicht nur, dass der Mieter falsche Angaben über die Konditionen der Untermiete machte, die Wohnung durch die Untervermietung massiv stärker abgenutzt worden war und durch das potentiell anhaltende Verhalten der Gäste dem Vermieter wesentliche Nachteile entstanden sind, auch der auf Airbnb verlangte Preis von Fr. 220.–/Nacht zuzüglich Reinigungspauschale von Fr. 60.– oder 80.– und bei einer Belegung ab vier bis maximal sechs Personen mit Zuschlag von je Fr. 45.–/Person/Nacht erwies sich als missbräuchlich.

Dabei ist massgeblich, dass mit der Untervermietung an sich kein Gewinn erzielt werden darf. Ausgehend von einem Bruttomietzins von Fr. 2914.40 beträgt der kostendeckende Mietzins pro Tag um die Fr. 100.– (Fr. 2914.40 geteilt durch 30 Tage). Berücksichtigt man Kosten für Möbel und Reinigung sowie eine Risikoprämie (Untermietzinsausfall oder Gefahr übermässiger Abnutzung der Mietsache), liegt der verlangte Untermietzins weit über dem noch Zulässigen. Unter diesen Umständen untersagte das Gericht dem Mieter die Untervermietung der Wohnung über Buchungsplattformen wie Airbnb oder www.booking.com. Zudem verpflichtete es den Mieter, dem Vermieter gestützt auf Art. 423 Abs. 1 OR den durch die eigenmächtige Untervermietung erzielten missbräuchlichen Gewinn herauszugeben.

Der Untervermietung über Buchungsplattformen wie Airbnb und www.booking.com ist die Erzielung eines Gewinnes inhärent. Es liegt eine eigentliche gewerbmässige Verwendung der Wohnung zur Beherbergung zahlender Gäste vor. Insbesondere deswegen ist meines Erachtens ein generelles Verbot dieser Art von Untermiete gerechtfertigt. ■

Anzeige



Lehner+Walpen AG
Telefon: 044 422 51 25

Malergeschäft
seit 1960

8008 Zürich, Forchstrasse 307
Telefon 044 422 51 25
Telefax 044 383 97 13
E-Mail info@lehner-walpen.ch

1 BGE 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017
(zur Publikation vorgesehen)

2 BGE 135 III 112 E. 4.2, 140 E. 4.1 und 4.2.1,
142 III E. 3.2.1

3 ZMP 2017 Nr. 2

modernisieren
bauen

7. - 10.09.2017, Messe Zürich
Halle 6, Stand Nr. D20

agenturamtlugnature.com



Schöb Holzbausysteme

Freude, die bleibt.



www.schoeb-ag.ch