



F8 – Untermiete

Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

3.3 Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Änderungen im Gebrauch bedürfen der vorgängig schriftlichen Zustimmung des Vermieters, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen. Der Mieter ist gehalten das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Schaden zu bewahren, regelmässig zu reinigen und richtig zu lüften (siehe Hausordnung-Lüften). Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer frei zu halten (insbesondere auch Ameisen auf Loggiaböden und Gartensitzplätzen). Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung/ Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist nicht Abhilfe schafft. Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjektes hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren und alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Insbesondere sind unter Möbelstücken zweckmässige Unterlagen anzubringen. Bei Aussenwänden ist genügend Abstand zur Vermeidung von Feuchtigkeitsproblemen einzuhalten (Luftzirkulation), siehe auch Hausordnung Lüften und Schimmelbildung. Widrigenfalls haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehenden Schäden.

3.9 Untermiete

Sofern dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen, ist der Mieter unter den Voraussetzungen von Art.262 OR berechtigt, die Mietsache mit vorgängig einzuholender schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise zu untervermieten. Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf die Einholung der Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung, den zum Abschluss vorgesehenen Untermietvertrag im vollen Wortlaut sowie sämtlichen mit dem Untermieter zusätzlich getroffenen Vereinbarungen, insbesondere soweit darin gegenseitige Leistungspflichten geregelt werden, unaufgefordert und vollständig vorzulegen.

Erweist sich nach erteilter Zustimmung, dass der Vermieter bei Einholung der Zustimmung unvollständig oder nicht wahrheitsgemäss über sämtliche im Zusammenhang mit der Untervermietung gegenseitig vereinbarte Rechte und Pflichten orientiert worden ist, so berechtigt dies den Vermieter zur Auflösung des Mietvertrages aus wichtigen Gründen (Art.266g OR) oder gestützt auf eine andere Rechtsgrundlage, die bei Vertragsverletzung eine Vertragsauflösung rechtfertigt.

3.11 Nutzungsänderung

Dem Mieter sind ohne vorgängig schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie der zuständigen Behörde die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.

3.12 Haustiere

Es gilt die Hausordnung. Eine Tierhaltungsbewilligung muss auf jeden Fall schriftlich vorliegen. Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden. Zur Unterhaltung von Aquarien bedarf es einer Versicherung gegen Wasserschäden.

Allgemeines: Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gilt die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

1. Untermiete

Eine Untermiete ist grundsätzlich erlaubt unter Einhaltung folgender Vorkehrungen

- A) Es muss ein Untermietvertrag erstellt werden. Es gibt diverse Vorlagen hierfür. Eine gute Vorlage finden Sie bei www.mietrecht.ch / <https://www.mietrecht.ch/index.php?id=6>
- B) Der Untermietvertrag muss dem Hauseigentümer Vermieter unaufgefordert vorgängig mit genügend Frist (14 Tage) zur Prüfung und Bewilligung vorgelegt werden.
- C) Die Personalien und Kontaktangaben (Gültige Telefonnummer und Emailadresse) müssen vollständig angegeben werden, inkl. Kopie eines gültigen Passes oder ID. Der Vermieter muss jederzeit wissen wer in der Wohnung wohnt. Empfehlung: Am besten und am einfachsten ist es, wenn das Formular auf unserer Homepage ausgefüllt wird. Diese Angaben werden von jedem Bewohner benötigt. <https://www.dieimmo.ch/anmeldeformular-mietinteresse.html>

Die Merkblätter der „Die Immo AG“: dienen zu Informationszwecken und wurden mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt. Dennoch wird für die Merkblätter keine Gewähr für Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte übernommen. Die Immo AG lehnt jegliche Haftungsansprüche ab.



- D) Einhaltung des gesamten Mietvertrages insbesondere Pos 3.3 / 3.9 / 3.11 / 3.12.
- E) Einhaltung der Hausordnung
- F) Keine gewerbliche Nutzung (Pos 3.11) (Siehe auch nachfolgend Airbnb)
- G) Kein Gewinn aus Untermiete erlaubt. (Siehe auch nachfolgend Airbnb)
- H) Keine Überbelegung (Mietvertrag maximale Anzahl erwachsene Personen)

2. Hausordnung und Mietvertrag

- A) Die Hausordnung und der Mietvertrag sind für jeglichen Untermieter verbindlich und müssen zwingend dem Untermietvertrag beigelegt werden.
- B) Der Mietvertrag muss jedem Untermietvertrag beigelegt und vom Untermieter auf jeder Seite unterzeichnet werden.
- C) Jeder Mieter hat den Untermieter ausführlich und detailliert über sämtliche Punkte des Mietvertrages und der Hausordnung zu informieren. Der Mieter muss besorgt sein, dass ein Untermieter diese strikt einhält.
- D) Für sämtliche Aufwendungen, welche für die Verwaltung durch Nichteinhaltung der Hausordnung oder Mietvertrag entstehen, muss der Mieter aufkommen und entrichten.

3. Airbnb

Grundsätzlich wird Airbnb von Ihren Nachbarn und Mitbewohnern nicht gewünscht. Es bedeutet niemals einen Vorteil für ihre Mitbewohner, im Gegenteil. Die Immissionen werden auf jeden Fall höher. Man kennt sich nicht mehr im Haus, was insbesondere bei älteren Bewohnern zu Verunsicherungen führt. Im Sinne des guten Mietverhältnisses im Haus und der Rücksichtnahme (Hausordnung Position 1) auf die weiteren Hausbewohner ist Airbnb zu unterlassen oder nur in geringem Ausmass zu tätigen.

Airbnb wird seitens der Hauseigentümer nicht verboten unter Einhaltung des Mietrechtes und den hier aufgeführten Positionen 1-3.

Airbnb ist im Grundsatz eine Untermiete und somit so zu handhaben. Es gelten alle vertraglich bereits festgelegten und gemäss Mietrecht gültigen Bestimmungen (alles vorgängig und im Mietvertrag und Hausordnung Aufgeführte.)

Es wird als sinnvoll empfunden, mit dem Hauseigentümer einen Vertrag abzuschliessen, welcher die Häufigkeit und die Miete regeln. Zum Beispiel: Maximal 2 Wochen je Quartal (3 Monate) zum maximalen Preis (2Wochen=50% des Mietvertragspreises zzgl. Max. 10-20% Möblierungskosten) von CHF.... je Woche. Eine Überschreitung des Vorschlages ist teilweise mietrechtlich nicht erlaubt und seitens der Hauseigentümer nicht erwünscht. Sämtliche entstehenden Mehraufwendungen seitens der Verwaltung werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Der Mieter muss sich bewusst sein, dass er das gesamte Risiko und die Verantwortung für die Untermieter trägt. Wir empfehlen deshalb eine Versicherung abzuschliessen, welche das nicht unerhebliche Risiko und mögliche hohen Kosten (in Millionenhöhe wie Brandfall-Wasserschaden etc.) abdeckt. Es gibt bereits verschiedene Gerichtsurteile hinsichtlich Thema Airbnb, jedoch bisweilen keine rechtsgültigen Gesetze.

Vergessen sie nicht, bei jedem Airbnb-Mieter muss eine ausführliche Übergabe und Abnahme bei verlassen erfolgen (analog Ihrer eigenen Wohnungsübergabe), z.B. wie und wo Abfall entsorgt wird mit Gebührensäcken, Bedienung von Heizung, Elektrogeräten, sachgerechter Umgang mit den verbauten Materialien (Reinigung Granit, Kunststeinrückwand, Chromstahl, Nanobeschichtung Duschwand, etc.), Hinweis auf die behördlich festgelegten Ruhezeiten, Treppenhausordnung, Hinweis auf nicht vorhandene Parkiermöglichkeiten innerhalb der Überbauung. Usw.

Wir empfehlen deshalb dem Mieter sich diesbezüglich genauestens zu informieren. Geeignete Quellen sind sicherlich Mieterverband und Hauseigentümerverband oder Mietrecht.ch.