

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. E. Pahud und Ersatzrichter Dr. M. Isler sowie
Gerichtsschreiberin MLaw L. Altermatt

Urteil vom 19. Mai 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

gegen

B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____

betreffend **Untermiete**

**Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Winterthur vom 2. April 2025 (MJ240012)**

Rechtsbegehren:

(act. 7/1 S. 2)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger die Zustimmung zur nicht gewerblichen, generellen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C. _____-strasse ... in D. _____ über Airbnb und/oder ähnliche Plattformen für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monat möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tagen pro Monat) zu erteilen.
2. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die Zustimmung zur nicht gewerblichen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C. _____-strasse ... in D. _____ über Airbnb und/oder ähnliche Plattformen in jedem angefragten Einzelfall, für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monat möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tagen pro Monat), zu erteilen, sobald der Beklagten mittels ID/Passkopie oder Aufenthaltsbewilligung die Personalien des Untermieters gemäss Ziffer 9 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume bekannt gegeben wurde[n].
3. Subeventualiter sei festzustellen, dass der Kläger generell zur nicht gewerblichen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C. _____-strasse ... in D. _____ über Airbnb oder ähnliche Plattformen für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monat möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tage pro Monat) berechtigt ist und die Beklagte ihre Zustimmung zur nicht gewerblichen generellen Untervermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen zu Unrecht verweigert hat.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Barauslagen und MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes:

(act. 6)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 3'300.– festgesetzt.
Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
3. Die Kosten des Entscheids werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Ein allfälliger Restbetrag wird

dem Kläger zurückerstattet; vorbehalten bleibt das Verrechnungsrecht des Staates.

4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 4'100.– (exkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. (Mitteilung).
6. (Rechtsmittel).

Berufungsanträge des Berufungsklägers und Klägers:

(act. 2 S. 2 f.)

- "1. Dispositiv Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012 sei aufzuheben und die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger die Zustimmung zur nicht gewerblichen, generellen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.____-strasse ... in D.____ über Airbnb und/oder ähnliche Plattformen für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monat möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tagen pro Monat) zu erteilen.

Eventualiter sei die Beklagte in Aufhebung von Dispositiv Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012, zu verpflichten, dem Kläger die Zustimmung zur nicht gewerblichen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.____-strasse ... in D.____ über Airbnb und/oder ähnliche Plattformen in jedem angefragten Einzelfall, für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monat möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tagen pro Monat) zu erteilen, sobald der Beklagten mittels ID/Passkopie oder Aufenthaltsbewilligung die Personalien des Untermieters gemäss Ziffer 9 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume bekannt gegeben wurde[n].

Subeventualiter sei in Aufhebung von Dispositiv Ziffer 1 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012, festzustellen, dass der Kläger generell zur nicht gewerblichen Untervermietung seiner 2.5 Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.____-strasse ... in D.____ über Airbnb oder ähnliche Plattformen für die Dauer von 24 Monaten während 20% bis maximal 30% der in einem Monate möglichen Vermietungstage (mithin zwischen 6 und 9 Tagen pro Monat) berechtigt ist und die Beklagte ihre Zustimmung zur nicht gewerbli-

chen generellen Untervermietung über Airbnb oder ähnliche Plattformen zu Unrecht verweigert hat.

2. Dispositiv Ziffer 2 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012, sei aufzuheben, die erstinstanzliche Entscheidgebühr sei auf CHF 1'383.00 festzulegen und der Beklagten aufzuerlegen.
3. Dispositiv Ziffer 3 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012, sei aufzuheben, die Kosten des Entscheids seien der Beklagten aufzuerlegen und dem Kläger sei der von ihm geleistete Kostenvorschuss vollumfänglich zurückzuerstatten.
4. Dispositivziffer 4 des Urteils des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 im Verfahren MJ240012, sei aufzuheben und die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung (zzgl. Barauslagen und MwSt.) in der Höhe von CHF 1'797.00 zu bezahlen.
5. Eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an das Bezirksgericht Winterthur zurückzuweisen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Barauslagen und MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Berufungsanträge der Berufungsbeklagten und Beklagten:

(act. 15 S. 2)

- "1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und es sei das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht, vom 2. April 2025 (MJ240012-K) zu bestätigen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten des Berufungsklägers."

Erwägungen:

1.

1.1. Der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) und die Beklagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) sind die Parteien eines Mietvertrages. Gegenstand dieses Verfahrens bildet die Frage, ob der Berufungskläger als Mieter zur Untervermietung der Wohnung über die Buchungsplattform Airbnb oder ähnliche Plattformen berechtigt ist.

1.2. Der Berufungskläger ist alleiniger Mieter der streitgegenständlichen 2 1/2 Zimmer-Wohnung im 1. OG in einem Mehrfamilienhaus in der Gemeinde D. _____ (act. 7/13/3). Vermieterin ist die Berufungsbeklagte. Mietbeginn war der 1. Juli 2020. Die letzte in den Akten liegende Mietzinsänderung ist jene per 1. April 2024 auf monatlich Fr. 1'704.– brutto (act. 7/13/4). Ebenfalls seit dem 1. Juli 2020 mietet der Berufungskläger einen Einstellplatz. Gemäss Vertrag beträgt die Parkplatzmiete monatlich Fr. 140.– netto (act. 7/13/5), der Berufungskläger führt teilweise einen Mietzins von monatlich Fr. 130.– netto an (act. 7/1 Rz. III. 1. 4. Absatz bzw. Rz. III. 1. 3. Absatz). Der Parkplatz ist fester Bestandteil des Wohnungsvertrages (act. 7/13/5). Nach dem Vertragswortlaut wird die Wohnung vermietet "zur Benützung als Wohnzweck" mit "Personenzahl: 1" (act. 7/13/3).

1.3. Mit Schreiben vom 23. Januar 2024 ersuchte der Berufungskläger "die Eigentümerschaft formell um Zustimmung zur Untervermietung" der Wohnung. Wie die Verwaltung selbst in Erfahrung gebracht habe, habe er die Wohnung in der Vergangenheit auf Airbnb ausgeschrieben, einstweilen sei das Inserat aber pausiert. Während der Untervermietung halte er sich bei seiner Partnerin auf (act. 7/3/3). Mit Schreiben vom 25. Januar 2024 teilte die Verwaltung der Berufungsbeklagten dem Berufungskläger mit, dass es ihm nicht erlaubt sei, die Wohnung auf Airbnb anzubieten (act. 7/3/5).

1.4. Der Berufungskläger gelangte mit Eingabe vom 31. Januar 2024 an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Winterthur. Diese erteilte am 12. August 2024 – mangels Einigung – die Klagebewilligung (act. 7/3/2).

1.5. Mit Klage vom 12. September 2024 und eingangs erwähnten Rechtsbegehren gelangte der Berufungskläger an das Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) (act. 7/1). Mit Verfügung vom 17. September 2024 wurde dem Berufungskläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 1'400.– und der Berufungsbeklagten Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 7/4). Nach Eingang des Kostenvorschusses und der Stellungnahme wurden die Parteien zur Hauptverhandlung vorgeladen (act. 7/14). Mit Verfügung vom 5. März 2025 wurde der Kostenvorschuss auf insgesamt Fr. 3'300.– erhöht (act. 7/18). Nach Durchführung der Hauptverhandlung am 19. März 2025 (Protokoll Vorinstanz S. 6 ff.) wurde die Klage mit Urteil vom 2. April 2025 abgewiesen (act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/29). Die begründete Fassung des Entscheids wurde dem Berufungskläger am 5. Juni 2025 zugestellt (act. 7/30).

1.6. Mit Berufungsschrift vom 7. Juli 2025 erhob der Berufungskläger rechtzeitig bei der Kammer Berufung (act. 2). Mit Verfügung vom 20. August 2025 wurde dem Berufungskläger Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses in der Höhe von Fr. 2'100.– angesetzt (act. 10), welcher rechtzeitig einging (act. 12). Mit Verfügung vom 13. Oktober 2025 wurde der Berufungsbeklagten Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 13), welche am 13. November 2025 rechtzeitig eingereicht wurde (act. 15). Die Berufungsantwort wurde dem Berufungskläger mit Verfügung vom 28. November 2025 zugestellt (act. 18 f.). Es erfolgte innert angesetzter Frist keine weitere Eingabe. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen berufungsfähigen Entscheid (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO; vgl. zum Streitwert E. 6.). Der Berufungskläger ist beschwert und zur Berufung legitimiert.

2.2. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt über unbeschränkte Kognition bezüglich Tat- und Rechtsfragen, einschliesslich der Frage richtiger Ermessensausübung. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht allerdings grund-

sätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Parteien haben mittels klarer Verweisungen auf die Ausführungen vor Vorinstanz zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Bestreitungen und Einreden erhoben haben. Sie haben die von ihnen kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids wie auch die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützen, genau zu bezeichnen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_580/2015 vom 11. April 2016 E. 2.2.). In rechtlicher Hinsicht ist das Berufungsgericht bei dieser Prüfung jedoch weder an die Erwägungen der ersten Instanz noch an die mit den Rügen vorgebrachten Argumente der Parteien gebunden, sondern es wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Das Berufungsgericht kann die Rügen der Parteien auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen (BGer 2C_124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.2.). Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch unter den restriktiven Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO vorgebracht werden. In diesem Rahmen ist auf die Parteivorbringen einzugehen, soweit dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass nach Art. 262 Abs. 1 OR der Mieter die Sache mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten könne. Gemäss Abs. 2 der genannten Norm könne die Vermieterin die Zustimmung nur verweigern, wenn der Mieter sich weigere, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben (lit. a), wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich seien (lit. b) oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstünden (lit. c). Zulässig sei eine vertragliche Regelung der Modalitäten des Ersuchens und der Erteilung der Zustimmung, solange kein verstecktes Verbot der Untermiete resultiere (act. 6 E. IV. 1.). Für die Untervermietung über Buchungsplattformen würden die Regeln von Art. 262 OR gleichermassen gelten (act. 6 E. IV. 2.).

3.2. Die Parteien hätten – so die Vorinstanz weiter – in den allgemeinen Vertragsbedingungen vereinbart, dass der Mieter die Mietobjekte nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten dürfe und dass der Mieter der Vermieterin die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die Personalien des Untermieters mittels ID/Passkopie/Aufenthaltsbewilligung vorgängig bekanntzugeben habe; nach dem Zustandekommen des Untermietvertrages sei der Vermieterin ausserdem eine Vertragskopie zuzustellen (mit Verweis auf act. 7/13/6 Ziffer 9) (act. 6 E. IV. 3.1.). Bei dieser Sachlage ziele das Hauptbegehren, mit welchem der Berufungskläger eine generelle Zustimmung zur künftigen Untervermietung an nicht individualisierte Personen für die Dauer von 24 Monaten verlange, auf eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen ab. Mangels gesetzlicher Grundlage für einen Anspruch auf Änderung der vertraglichen Abmachungen sei das klägerische Hauptbegehren abzuweisen (act. 6 E. IV. 3.2.).

3.3. Die Vorinstanz erwog weiter, dass auch mit dem Eventualbegehren (gerichtet auf eine generelle Verpflichtung der Vermieterin im Voraus, beabsichtigten künftigen Untermietverhältnissen zuzustimmen, sobald ihr die Personalien des Untermieters bekannt gegeben worden seien) eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen verlangt werde. Der Vermieterin sei für die Prüfung der Unterlagen zu einem beabsichtigten Untermietverhältnis eine Frist von zwei bis vier Wochen zu gewähren. Dass dies für kurzfristig über Buchungsplattformen wie Airbnb gebuchte Aufenthalte wenig praktikabel sei, sei hinzunehmen. Das Institut der Untermiete sei nach der Konzeption des Gesetzgebers nicht dafür gedacht, dass jede Abwesenheit, und sei sie noch so kurz, den Mieter berechtigen würde, das Mietobjekt unterzuvermieten (act. 6 E. IV. 3.3.).

3.4. Das Subeventualbegehren des Berufungsklägers (Feststellungsbegehren) sei sodann – abgesehen davon, dass der Berufungskläger weder einen vertraglichen noch einen gesetzlichen Anspruch auf eine generelle Zustimmung zu künftigen Untermietverhältnissen mit unbestimmten Personen habe – abzuweisen, weil die regelmässige Untervermietung während 6 bis 9 Tagen pro Monat nicht mehr vom vertraglich vereinbarten Wohnzweck gedeckt sei. Zum einen handle es sich bei einer regelmässigen Untervermietung über Buchungsplattformen, mit welcher

ein wesentlicher Teil der Mietkosten gedeckt werden soll, um eine gewerbliche Untervermietung. Zum anderen werde mit der regelmässigen Vermietung über Buchungsplattformen "wegen der notorisch lauten Besucher in Ferienstimmung" ein mässig störendes Gewerbe im Sinne des Bau- und Planungsrechts betrieben, jedenfalls wenn die zur Diskussion stehende Wohnung während rund einem Drittel des Jahres in dieser Art genutzt werden soll. Die Liegenschaft befinde sich in einer reinen Wohnzone, welche der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen sei. Art. 43 Lärmschutzverordnung teile das Baugebiet in verschiedene Empfindlichkeitsstufen ein. In der Stufe II sei nur nicht störendes Gewerbe erlaubt. Mässig störende Gewerbe seien ab der Stufe III erlaubt (act. 6 E. IV. 4.1.). Selbst wenn die regelmässige Vermietung über Buchungsplattformen während 6 bis 9 Tagen pro Monat als nichtgewerblich qualifiziert würde, könne die Vermieterin die Zustimmung zur regelmässigen Untervermietung über Buchungsplattformen verweigern, da ihr wesentliche Nachteile entstünden (stärkere Abnutzung durch hohe Gästefluktuations; Lärmklagen) (act. 6 E. IV. 4.2.).

3.5. Entsprechend wies die Vorinstanz die Klage des Berufungsklägers vollumfänglich ab.

4.

4.1. Der Berufungskläger rügt, dass es sich bei der angebehrten Untervermietung von 6 bis 9 Tagen pro Monat für insgesamt 24 Monate um keine gewerbliche Untervermietung handle (act. 2 Ziff. III. 2. - 4.). Er erziele keinen Gewinn, sondern halte lediglich seine Ausgaben für das Wohnen während seiner Abwesenheiten tief (act. 2 Ziff. III. 5.). Die Vermietung über Airbnb führe zu keiner stärkeren Abnutzung. Im Übrigen sei er im Schadensfall ohnehin ersatzpflichtig gegenüber der Vermieterin. Er vermiete ausserdem maximal an zwei Gäste, was die gleiche Anzahl sei wie er und seine Partnerin, welche teilweise bei ihm übernachtete (act. 2 Ziff. III. 6.). Das Mietobjekt liege nicht in einer ruhigen Wohngegend, da sich die Liegenschaft neben einem Schulgebäude und einem Schiessplatz befinde (act. 2 Ziff. III. 7.). Mit seinem Eventualbegehren nehme er ausserdem explizit auf Ziffer 9 der allgemeinen Vertragsbedingungen als Vertragsbestandteil Bezug (act. 2 Ziff. III. 8.). Die Vorinstanz habe sodann die Prozesskosten falsch festgesetzt. Für

die Streitwertberechnung sei massgebend, welches objektive, ökonomische Interesse eine Partei an der Klage habe. Dieses sei in den Nettomieteträgen zu sehen, was zu einem Streitwert in der Höhe von Fr. 7'380.– führe. Entsprechend seien Gerichtsgebühr und Parteientschädigung tiefer (vgl. Rechtsbegehren eingangs) festzusetzen (act. 2 Ziff. III. 9. - 11.).

4.2. Die Berufungsbeklagte beantragt die Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei, und bringt zunächst vor, dass sich der Berufungskläger nicht genügend mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetze (act. 15 Rz. 3-5) und kein Feststellungsinteresse habe (act. 15 Rz. 6). Im Weiteren sei von einer gewerblichen und damit unzulässigen Untermiete auszugehen. Selbst wenn von einer nicht gewerblichen Untermiete ausgegangen würde, lägen wesentliche Nachteile im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. c OR vor aufgrund der starken Abnutzung der Wohnung und der Reklamationen von direkten Nachbarn (act. 15 Rz. 11-12). Der Berufungskläger habe das Mietobjekt als Wohnung für eine Person gemietet und nicht wie bei der Untervermietung beabsichtigt für zwei Personen. Eine Untermiete an 9 Tagen pro Monat führe zu 18 Gästen pro Monat, was eine übermässige Nutzung sei (act. 15 Rz. 19). Die streitgegenständliche Liegenschaft sei auf ruhiges Wohnen ausgelegt (act. 15 Rz. 22). Mit seinem generell gehaltenen Gesuch unterlasse es der Berufungskläger, der Berufungsbeklagten die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben (act. 15 Rz. 24). Die Berufungsbeklagte verzichtete darauf, sich zum Streitwert zu äussern (act. 15 Rz. 26).

5.

5.1. Mit den Erwägungen der Vorinstanz, wonach sämtliche Rechtsbegehren des Berufungsklägers auf eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen abzielen, was einer spezifischen gesetzlichen Grundlage bedürfe, und dass Art. 262 OR dem Berufungskläger kein Recht auf eine generelle Zustimmung zu zukünftigen Untermietverhältnissen mit unbestimmten Personen verleihe, setzt sich dieser in seiner Berufungsschrift nicht auseinander. Er führt lediglich aus, dass im Eventualbegehren nichts beantragt werde, was die gesetzlichen Bestimmungen und die vertragliche Vereinbarung nicht vorsehen würden (vgl. act. 2 Ziff. III. 8.). Eine Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Begründung fehlt. Seine Beru-

fungsschrift genügt damit den Begründungsanforderungen nicht (vgl. E. 2.). Auf die Berufung ist diesbezüglich nicht einzutreten.

5.2. Selbst wenn auf die Berufung eingetreten würde, wäre diese abzuweisen. Dies aus folgenden Gründen: Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ist auch bei der Untermiete über digitale Buchungsplattformen wie bei der "klassischen" Untermiete auf Art. 262 Abs. 2 OR abzustellen, zumindest solange neben der Überlassung der Wohnung keine wesentlichen Nebenleistungen angeboten werden. Gestützt auf Art. 262 Abs. 2 OR kann die Untermiete über Airbnb durch die Vermieterin verweigert werden, wenn einer der drei Gründe nach lit. a-c (Weigerung der Bekanntgabe der Bedingungen der Untermiete, missbräuchliche Bedingungen im Vergleich zum Hauptmietvertrag, wesentliche Nachteile für die Vermieterin) vorliegt. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz wesentliche Nachteile für die Vermieterin erblickte, wenn in der streitgegenständlichen Liegenschaft (einem beschaulichen Mehrfamilienhaus in ländlicher, ruhiger Umgebung) an rund 30 % der Tage eines jeden Monats stetig wechselnde Airbnb-Gäste in einer Wohnung übernachten, mithin in der Liegenschaft ein parahotelleristischer (vgl. BGE 145 III 400 E. 4.2) oder zumindest der Parahotellerie sich annähernder Betrieb erfolgt. Insbesondere würde, wie bereits die Vorinstanz zutreffend feststellte, an neun Tagen pro Monat eine Untervermietung an jedem Wochenende während des ganzen Jahres erlaubt. Es ist der Vermieterin im vorliegenden Einzelfall deshalb erlaubt, eine solche Untervermietung über Airbnb zu verbieten. Offen bleiben kann indes, inwiefern auch die weiteren vorinstanzlichen Erwägungen zu bestätigen wären, insbesondere, ob auch eine unzulässige gewerbliche Untervermietung vorliegen würde.

6.

6.1. Zuletzt ist auf die Rüge des Berufungsklägers einzugehen, der Streitwert sei auf Fr. 7'380.– festzusetzen und die Prozesskosten seien entsprechend zu reduzieren. Dieser entspreche den Nettomieteträgen, welche sich wie folgt zusammensetzen würden: Die Wohnung werde samt Parkplatz für maximal Fr. 77.40 brutto pro Tag vermietet bei einer durchschnittlichen Mietdauer von 6.33 Tagen pro Monat. Vom Bruttotagesertrag rechnet der Berufungskläger folgende Eigen-

leistungen ab: Fr 8.20 (für Reinigungsaufwand), Fr. 11.60 (für Mobiliar), Fr. 2.– (für Internetnutzung), Fr. 4.35 (für Parkplatz). Dies ergibt gemäss Rechnung des Berufungsklägers einen Nettotagesertrag von Fr. 51.25. Für eine Vermietung über 24 Monate gelangt der Berufungskläger zu einem Total von Fr. 7'380.– (Fr. 51.25 x 6 [Tage] x 24 [Monate]) (act. 2 Ziff. III. 9.). Die Berufungsbeklagte hat darauf verzichtet, sich zum Streitwert zu äussern (act. 15 Rz. 26).

6.2. Die Vorinstanz ging von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 22'128.– aus (act. 6 E. V. 2.). Dies entspreche dem wirtschaftlichen Wert der beabsichtigten Untermiete von mindestens der Hälfte des monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 1'844.– für die Dauer von 24 Monaten. Begründet hat sie dies damit, dass es nicht nachvollziehbar sei, dass der Berufungskläger mit der von ihm beabsichtigten Untermiete nicht einmal den von ihm in der entsprechenden Zeit zu bezahlenden Mietzins erzielen wolle (act. 6 E. V. 2.).

6.3. Wie der Berufungskläger zu Recht rügt, lässt sich aus der Argumentation der Vorinstanz nicht nachvollziehen, warum für die Berechnung die Hälfte des Monats herangezogen werden soll, nachdem die Zustimmung zur Untermiete für maximal neun Tage pro Monat beantragt wurde. Auch die Berechnung des Berufungsklägers überzeugt allerdings nicht vollumfänglich. Entgegen der Vorinstanz und den Parteien ist von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 12'528.– auszugehen: Fr. 77.40 (üblicher Bruttomiettertrag gemäss bisherigen Buchungen) ./ Fr. 5.80 (vom Berufungskläger behaupteter zusätzlicher Reinigungsaufwand von rund 1.5 Stunden pro Monat à Stundensatz Fr. 35.–, entsprechend Fr. 52.–, geteilt durch 9 Tage) ./ Fr. 11.60 ("Mitvermietung" des Mobiliars des Berufungsklägers [15 % des Bruttomiettertrages]) ./ Fr. 2.– (Pauschalbetrag für die Nutzung des Internetangebots des Berufungsklägers) = Fr. 58.– (Nettomiettertrag). Die Berücksichtigung des Parkplatzes bei der Berechnung bringt der Berufungskläger erstmals in der Berufung und damit verspätet vor. Ohnehin ist dieser als in den üblichen Bruttomiettertrag inkludiert zu betrachten. Der Nettomiettertrag ist mit den beantragten maximalen Anzahl Tage Untermiete pro Monat (9 Tage) und der beantragten Anzahl Monate Untermiete insgesamt (24 Monate) zu multiplizieren.

7.

7.1. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'528.– (vgl. E. 6.) ist die erstinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 2'100.– zu reduzieren. Die Parteientschädigung für das erstinstanzliche Verfahren ist auf Fr. 2'700.– (exkl. Mehrwertsteuer; vgl. act. 6 E. V. 5.) zu reduzieren. Die Berufung des Berufungsklägers ist in diesem Punkt teilweise gutzuheissen.

7.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1-2 und § 12 Abs. 1-2 GebV OG auf Fr. 2'100.– festzusetzen und ausgangsgemäss den Parteien aufzuerlegen. Der Berufungskläger erreicht mit seiner Berufung eine Reduktion der vorinstanzlichen Prozesskosten (Entscheidgebühr und Parteientschädigung) von Fr. 7'400.– auf Fr. 4'800.– (statt der von ihm beantragten Fr. 3'180.– [Fr. 1'383.– + Fr. 1'797.–]). In seinen Hauptanträgen unterliegt er vollständig. Es rechtfertigt sich deshalb, dass der Berufungskläger 90 % und die Berufungsbeklagte 10 % der Kosten für das Berufungsverfahren tragen (vgl. Art. 106 Abs. 2 ZPO).

7.3. Die Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren ist in Anwendung von § 2 Abs. 1-2 i.V.m. § 4 Abs. 1-2 i.V.m. § 13 Abs. 1-2 AnwGebV und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Berufungsbeklagte im Kostenpunkt unterliegt, auf Fr. 1'200.– (zzgl. Mehrwertsteuer) festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Berufung werden die Dispositiv-Ziffern 2 und 4 des Urteils des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Winterthur vom 2. April 2025 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 2'100.– festgesetzt.
Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.

[...]

4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 2'700.– (exkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen."
2. Im Übrigen wird auf die Berufung nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'100.– festgesetzt und dem Berufungskläger zu 90 % (Fr. 1'890.–) und der Berufungsbeklagten zu 10 % (Fr. 210.–) auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden aus dem vom Berufungskläger geleisteten Vorschuss von Fr. 2'100.– bezogen. Der Überschuss (Fr. 210.–) wird dem Berufungskläger erstattet. Der Rest wird von der Berufungsbeklagten bezogen.

4. Der Berufungskläger wird verpflichtet, der Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– (zzgl. Mehrwertsteuer) zu zahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'528.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw L. Altermatt

versandt am: