

## „Wohnzimmer-Beizen“ stören auch Vermieter

Sogenannte „Wohnzimmer“-, „Atelier“- oder „Underground“-Beizen sind *in*. Sie bedeuten Vielen Lebendigkeit und Kreativität der Gastroszene jenseits ausgeleierter Convenience-Schienen. Wie im Artikel <<Underground-Gastronomie“ – Ist Bewirten fremder Leute in der „Wohnzimmer-Beiz“ illegal?>> ausgeführt, bedürfen auch „Outlaw“-Gastronomen einer behördlichen Bewilligung, insoweit ihr Private-Dining über den blossen Bagatell-Charakter hinausgeht.

### **Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn**

Es sind nicht bloss die für die Einhaltung gastgewerblicher Vorschriften zuständigen Polizeibehörden, die ob zuviel gastronomischer Bedenkenlosigkeit die Stirne runzeln: Findet nämlich die Wohnzimmer- oder Atelier-Beiz in gemieteten Lokalitäten statt, stellt sich rasch auch die Frage nach der vertragskonformen Nutzung. Nichts einzuwenden ist natürlich, wenn ein Wohnungsmieter hin und wieder seine Freunde und Bekannten zum Essen einlädt – sofern darunter die Hausordnung nicht unzumutbar leidet. Andernfalls werden die Hausbewohner und Nachbarn gemeinhin nicht bloss bei der Polizei vorstellig, sondern eben auch beim Vermieter.

### **Mietvertragskonformer Gebrauch**

Ein Mieter muss die Mietsache „sorgfältig“ gebrauchen (Art. 257f OR). Das bedeutet in erster Linie, dass deren Nutzung vertragskonform sein muss. Es liegt auf der Hand, dass der Betrieb eines „Wohnzimmer-Restaurants“ nicht der üblicherweise vorausgesetzten Wohnungsnutzung entspricht. Einerseits, weil das Mietobjekt nicht einem solchen Gebrauch gewidmet und daher in aller Regel nicht dafür eingerichtet und zudem störend ist. Andererseits, weil eine solche Nutzung – wie in der letzten Ausgabe erwähnt – der staatlichen Bewilligung bedarf. Und überdies, weil u.U. durch die Gebrauchsüberlassung an Gäste ein Ertrag erzielt wird, welcher in einem Missverhältnis zum Mietzins steht, den die Wohnzimmer-Wirtin selber für die Wohnung zu bezahlen hat. Nb. ist dies häufig auch der Fall beim Betrieb eines „Privat-Hotels“.

### **Einwilligung des Vermieters**

Bei aller Spontaneität tut also der Outlaw-Beizer oder -Hotelier gut daran, seine Pläne rechtzeitig im Voraus – nebst mit den zuständigen Gemeindebehörden – auch mit dem Vermieter zu besprechen. Verstösst er nämlich bei seinem unbewilligten Tun gegen die mietvertraglichen Regeln, muss er – nebst einer Busse - damit rechnen, vom Vermieter schriftlich abgemahnt zu werden. Im Wiederholungsfall kann der Vermieter den Mietvertrag sogar kurzfristig kündigen, falls ihm oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Dieselben Grundsätze gelten *nota bene* auch bei der Umwandlung von gemieteten Atelier- oder Büro-Räumlichkeiten in ein Gelegenheits-Gastrolokal.

30.12.2013

Dr. iur. Peter P. Theiler

In SwissCuisine 1/14 - GastroRecht