

## Die Untermiete

### Untermiete ist grundsätzlich erlaubt

Seit 1.7.1990 kann der Mietvertrag die Untermiete von Wohnung und Geschäftslokal nicht mehr gültig verbieten. Mit Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin kann das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermietet werden. Gemäss Art. 262 Abs. 2 OR kann diese Zustimmung nur in drei Fällen verweigert werden.

- ▶ Wenn die Mieterin oder der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- ▶ Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag missbräuchlich sind (die Hauptmieterin verdient an der Untermiete).
- ▶ Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (z.B. Zweckentfremdung des Mietobjekts, aus Wohnung wird Probelokal oder Geschäft mit viel Kundenverkehr etc.).

Liegt kein solcher Grund vor, kann der Vermieter die Untermiete nicht verhindern.

### Wer gilt als UntermieterIn?

Nahe Familienangehörige, Ehegatten und Konkubinatspartner gelten nicht als UntermieterInnen und dürfen ohne weiteres einziehen, solange die Wohnung nicht überbelegt ist. Dem Vermieter sollten jedoch die Personalien der neuen MitbewohnerInnen gemeldet werden.

### Wann und wie muss ich die Zustimmung des Vermieters einholen?

Wenngleich das Gesetz keine Form vorschreibt, erfolgt die Anfrage mit Vorteil schriftlich im voraus (manche Verträge verlangen ohnehin die Schriftform). Wer untervermietet, sollte dem Vermieter von sich aus alle Modalitäten (Personalien, Mietzins, betroffene Räume etc.) mitteilen.

### Was passiert, wenn ich die Zustimmung nicht einhole?

Die Zustimmung des Vermieters ist formlos gültig, kann also auch mündlich oder durch Dulden erteilt werden. Es empfiehlt sich jedoch, eine schriftliche Zustimmung einzuholen oder die mündliche Zustimmung schriftlich zu bestätigen.

### Was passiert, wenn der Vermieter die Zustimmung verweigert?

Ist keiner der oben genannten Verweigerungsgründe gegeben, kann der Vermieter die Untervermietung nicht verweigern. Wenn er auf die Untervermietung mit einer Kündigung reagiert, kann diese bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich

angefochten werden. **Achtung:** Wer ganz oder zeitweise auszieht und untervermietet, sollte unbedingt eine Vertrauensperson bevollmächtigen, die fristgerecht rechtliche Schritte einleiten kann!

### Darf ich untervermieten, wenn ich die Wohnung definitiv verlassen habe?

Sind die Voraussetzungen für die Untermiete erfüllt, können Wohnung oder Geschäftslokal ganz oder teilweise untervermietet werden. Die Absicht des Mieters oder der Mieterin, später selber in die Mieträume zurückzukehren, ist nicht Voraussetzung der Untermiete. **Achtung:** Wer nach dem definitiven Auszug des Hauptmieters als UntermieterIn einzieht, geht ein Risiko ein. Ob eine allfällige Kündigung des Hauptmietverhältnisses mit Erfolg angefochten werden kann oder ob Erstreckung gewährt wird, ist offen.

### Wann ist der Untermietpreis missbräuchlich?

Der Untermietpreis muss in einem objektiv begründbaren Verhältnis zum Hauptmietzins stehen; indem z.B. aus der vom Untermieter anteilmässig benutzten Fläche (und evtl. Zuschläge für gemeinsam benutzte Räume) der Untermietpreis errechnet wird.

Für die Benützung des Mobiliars können Sie in der Regel einen Aufschlag von höchstens 20% des Untermietzinses vornehmen. Über die eigentliche Miete hinaus können Sie selbstverständlich auch einen Anteil für Stromkosten oder Gebühren verlangen.

### Kann eine Kautio n verlangt werden?

Die Kautio n des Untermieters darf drei Monatsuntermietzins nicht übersteigen. Sie muss zudem auf einem speziellen Mietzinskonto, lautend auf den Untermieter, deponiert werden.

### Muss der Vermieter einen bisherigen Untermieter als neuen Mieter übernehmen?

Wer seine Mieträume kündigt, muss rechtzeitig vorher auch das Untermietverhältnis kündigen. Wie beim «vorzeitigen Auszug» kann er dem Vermieter den oder die UntermieterIn als NachfolgemietterIn vorschlagen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, diesen zu übernehmen.

### Was für Rechte und Pflichten haben UntermieterInnen?

UntermieterInnen haben gegenüber dem Hauptmieter resp. der Hauptmieterin im

Prinzip dieselben Rechte und Pflichten, wie sie der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter hat. Im Verhältnis zum Untermieter ist der Hauptmieter in der Rolle des Vermieters.

### Wer haftet gegenüber dem Vermieter?

Hauptmieterin und Hauptmieter behalten gegenüber dem Vermieter alle ihre Rechte und Pflichten. Sie müssen dem Vermieter auch dann die Miete bezahlen, wenn der/die UntermieterIn gegenüber dem Hauptmieter in Zahlungsrückstand ist. Die HauptmieterInnen bleiben auch für alle Schäden an der Mietsache verantwortlich, selbst dann, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden. Ausserdem garantiert die Hauptmietpartei gegenüber dem Vermieter, dass die Mietsache nur in der vom Hauptmietvertrag vorgesehenen Art und Weise genutzt wird.

### Welche Kündigungsfristen gelten bei der Untermiete?

Wie zwischen Vermieter und Mieter beträgt die minimale Kündigungsfrist zwischen Mieter und Untermieter:

- ▶ für Geschäftsräume: 6 Monate
- ▶ für Wohnräume: 3 Monate
- ▶ für möblierte Zimmer: 2 Wochen

### Wie kann sich die Untermietpartei gegen eine Kündigung wehren?

Der Untermietpartei stehen gegenüber dem Hauptmieter die gleichen Möglichkeiten offen, wie dem Hauptmieter gegenüber dem Vermieter (Recht auf Anfechtung bzw. Erstreckung des Mietverhältnisses). Dies mit der Einschränkung, dass das Untermietverhältnis nicht über die Dauer des Hauptmietverhältnisses hinaus erstreckbar ist. Darum sollte sich die Hauptmietpartei im Interesse der Untermietpartei gegen eine Kündigung durch den Vermieter zur Wehr setzen.

### Untermiete in Genossenschaftswohnungen

Die Zulässigkeit der Untermiete in Genossenschaftswohnungen wirft besondere Probleme auf. Hier empfiehlt sich eine Beratung bei Ihrem MieterInnenverband.

### Weitere Informationen!

Weitere Informationen enthält die Broschüre «Gemeinsam Wohnen / Untermiete». Sie kann beim Schweiz. MieterInnenverband, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 01/291 09 37 (Fr. 8.–, MV-Mitglieder Fr. 6.– + Porto) bestellt werden.