

Die Untermiete

Untermiete ist grundsätzlich erlaubt

Bestimmungen im Mietvertrag, die die Untermiete von Wohnung und Geschäftslokal ausschliessen, sind ungültig. 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 bzw. der Hauptmieter verdient an der Untermiete).
- Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (z.B. Zweckentfremdung des Mietobjekts, aus Wohnung wird Probeklokal oder Geschäft mit viel Kundenverkehr usw.).

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 usw.) mitteilen.

Was passiert, wenn ich die Zustimmung nicht einhole?

Wenn Sie das Einholen der Zustimmung versäumen, riskieren Sie die Kündigung.

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?

Nein, Sie müssen glaubhaft darlegen, dass Sie die Absicht haben, eventuell zurückzukehren.

Wann ist der Untermietpreis missbräuchlich?

Der Untermietpreis muss in einem objektiv begründbaren Verhältnis zum Hauptmietzins stehen. Beispielsweise wird aus der vom Untermieter anteilmässig benützten Fläche (und allfälligen Zuschlägen für gemeinsam benutzte Räume) der Untermietpreis errechnet.

Für die Benützung des Mobiliars können Sie einen Aufschlag vornehmen, der dem Wert und der Lebensdauer des vermieteten Mobiliars entspricht (in der Regel höchsten 20% des Untermietzinses). Über die eigentliche Miete hinaus können Sie selbstverständlich auch einen Anteil für Stromkosten oder Gebühren verlangen.

Kann eine Kautions verlangt werden?

Die Kautions des Untermieters darf drei Monatsuntermietzinse 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 NachfolgemietlerIn vorschlagen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, diese zu übernehmen.

Was für Rechte und Pflichten haben UntermieterInnen?

UntermieterInnen haben gegenüber dem Hauptmieter bzw. der Hauptmieterin im Prinzip dieselben Rechte und Pflichten, wie sie der/die HauptmieterIn gegenüber dem Vermieter hat. Im Verhältnis zum/zur UntermieterIn ist der/die HauptmieterIn 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 MieterIn beträgt die minimale Kündigungsfrist zwischen MieterIn und UntermieterIn:

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

Achtung: Der Untervermieter/die Untervermieterin muss für die Kündigung das amtliche Formular verwenden. Dieses finden Sie auf der Website Ihres Kantons oder über www.mietrecht.ch.

Wie kann sich die Untermietpartei gegen eine Kündigung wehren?

Der Untermietpartei stehen gegenüber dem/der HauptmieterIn die gleichen Möglichkeiten offen wie dem/der HauptmieterIn 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. Kündigt der Vermieter der Hauptmietpartei, wird dieser in der Regel keine Erstreckung gewährt, wenn die Wohnung untervermietet ist.

Untermiete in Genossenschaftswohnungen

Die Zulässigkeit der Untermiete in Genossenschaftswohnungen wirft besondere Probleme auf. Hier empfiehlt sich eine Beratung bei Ihrem Mieterinnen- und Mieterverband.

Weitere Informationen!

Die Broschüre «Gemeinsam Wohnen und Untermiete» enthält weitere Informationen und kann beim Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz unter Telefon 043 243 40 40 oder www.mieterverband.ch bestellt werden (Fr. 8.–, MV-Mitglieder Fr. 6.–).