

Die Untermiete

Untermiete ist grundsätzlich erlaubt

Bestimmungen im Mietvertrag, die die Untermiete von Wohnung und Geschäftslokal ausschliessen, sind ungültig. Mit Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters 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/die MieterIn sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag missbräuchlich sind (die/der HauptmieterIn verdient an der Untermiete).
- Wenn der/dem VermieterIn aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (z.B. Zweckentfremdung des Mietobjekts, aus Wohnung wird Probelokal oder Geschäft mit viel Kundenverkehr usw.).

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

Muss die/der UntervermieterIn Formalitäten einhalten?

In Kantonen, die für die Mitteilung des Anfangsmietzins ein amtliches Formular eingeführt haben, muss dieses Formular zwingend dem Mietvertrag beigelegt werden. Das gilt auch für den Untermietvertrag. Das Formular findet man auf der amtlichen Homepage des Kantons oder auf mietrecht.ch/Formulare.

Für die Kündigung durch die/den UntervermieterIn und Mietzinserhöhungen sowie andere Vertragsänderungen braucht es in der ganzen Schweiz ein amtliches Formular. Ausnahme: Für Mietzinssenkungen braucht es kein Formular, es genügt eine schriftliche Mitteilung.

Wer gilt als UntermieterIn?

Nahe Familienangehörige, Ehegatten und KonkubinatspartnerInnen gelten nicht als UntermieterInnen und dürfen ohne Weiteres einziehen, solange die Wohnung nicht überbelegt ist. Der/dem VermieterIn sollten jedoch die Personalien der neuen MitbewohnerInnen gemeldet werden.

Wann und wie muss ich die Zustimmung der Vermieterin bzw. 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 der/dem VermieterIn 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 die/der VermieterIn die Zustimmung verweigert?

Ist keiner der oben genannten Verweigerungsgründe gegeben, kann die/der VermieterIn die Untervermietung nicht verweigern. Wenn sie/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?

Die/der VermieterIn darf die Zustimmung zur Untermiete verweigern, wenn die/der UntervermieterIn nicht glaubhaft macht, dass sie/er in absehbarer Zeit wieder in die Wohnung zurückkehrt. Wenn die/der MieterIn die Wohnung bereits gekündigt hat und sie nur bis zum Kündigungstermin untervermieten will, darf die/der VermieterIn die Zustimmung nicht verweigern.

Wann ist der Untermietzins missbräuchlich?

Der Untermietzins muss in einem objektiv begründbaren Verhältnis zum Hauptmietzins stehen. Beispielsweise wird er aus der von der/vom UntermieterIn anteilmässig benutzten Fläche (und allfälligen Zuschlägen für gemeinsam benutzte Räume) errechnet.

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

Wann müssen Nebenkosten bezahlt werden?

Nebenkosten schulden Sie nur, soweit diese im Untermietvertrag ausdrücklich und detailliert aufgeführt werden. Ansonsten ist die betreffende Leistung schon durch den Mietzins abgegolten.

Kann eine Kautions verlangt werden?

Die Kautions der Untermieterin bzw. des Untermieters darf drei Monatsuntermietzinse nicht übersteigen. Sie muss zudem auf einem speziellen Mietzinskonto, lautend auf die/den UntermieterIn, deponiert werden.

Muss die/der VermieterIn eineN bisherigeN UntermieterIn als neueN MieterIn übernehmen?

Wer seine Mieträume kündigt, muss rechtzeitig vorher auch das Untermietverhältnis kündigen. Wie beim «vorzeitigen Auszug» kann er der/dem VermieterIn die/den UntermieterIn als NachfolgemietterIn vorschlagen. Die/der VermieterIn ist jedoch nicht verpflichtet, dieseN zu übernehmen.

Was für Rechte und Pflichten haben UntermieterInnen?

UntermieterInnen haben gegenüber der/dem HauptmieterIn im Prinzip dieselben Rechte und Pflichten, wie sie die/der HauptmieterIn gegenüber der/dem VermieterIn hat. Im Verhältnis zur/zum UntermieterIn ist die/der HauptmieterIn in der Rolle der Vermieterin bzw. des Vermieters.

Wer haftet gegenüber der/dem VermieterIn?

HauptmieterInnen behalten gegenüber der/dem VermieterIn alle ihre Rechte und Pflichten. Sie müssen der/dem VermieterIn auch dann die Miete bezahlen, wenn die/der UntermieterIn gegenüber der/dem HauptmieterIn 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 der/dem VermieterIn, dass die Mietsache nur in der vom Hauptmietvertrag vorgesehenen Art und Weise genutzt wird.

Welche Kündigungsfristen gelten bei der Untermiete?

Wie zwischen VermieterIn und MieterIn beträgt die minimale Kündigungsfrist zwischen MieterIn und UntermieterIn:

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

Achtung: Die/der 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 der/dem HauptmieterIn die gleichen Möglichkeiten offen wie der/dem HauptmieterIn gegenüber der/dem VermieterIn (Recht auf Anfechtung bzw. Erstreckung des Mietverhältnisses). Dies mit der Einschränkung, dass das Untermietverhältnis nicht über die Dauer des Hauptmietverhältnisses hinaus erstreckbar ist. Kündigt die/der VermieterIn 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.

Untermietvertrag

1. Vertragsparteien

1.1. HauptmieterIn

Vorname/Name: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

Vertreten durch: _____

1.2. UntermieterIn

Vorname/Name: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

2. Mietobjekt

2.1. Wohnung

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

Vertreten durch: _____

Stockwerk _____

Anzahl Zimmer ganze Wohnung: _____

2.2. VermieterIn:

3. Untervermietet wird

die ganze Wohnung

Keller (ganz/zur Mitbenützung)*

mit Garage/Einstellplatz*

Estrichabteil (ganz/zur Mitbenützung)*

Teile der Wohnung, nämlich:

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

Zimmer: _____

inkl. Mitbenützung von:

Wohnzimmer

Küche

Bad/Dusche*

Waschküche

Telefon

Estrich/Keller*

möbliert gemäss nachfolgender Inventarliste:

unmöbliert

Inventarliste

Übergebene Schlüssel (Anzahl)

Haustür _____

Wohnung _____

Zimmer _____

Briefkasten _____

Keller _____

4. Mietdauer

4.1. Mietbeginn:

am _____

(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

4.2. Mietdauer:

auf unbestimmte Zeit

feste Vertragsdauer bis _____

4.3. Kündigungs-

bestimmungen

Kündigungsfrist:

drei Monate

Kündigungstermin(e):

auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember

auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende _____

