

Untermiete

Das Merkblatt informiert über die verschiedenen Formen von geteiltem Wohnen und gibt Auskunft über Rechte und Pflichten unter den Wohnpartnern und im Verhältnis zum Vermieter. Die Wahl der besten Form hängt von den konkreten Bedürfnissen im Einzelfall ab. Es lohnt sich allerdings, diese Wahl bewusst zu treffen und sich die Konsequenzen im Konfliktfall mit Mitbewohnern und Vermieter genau zu überlegen.

Die Ausführungen gelten auch für gemeinsame Geschäftsmieten (Bürokollektive usw.). Diese haben zudem das Recht, das Mietverhältnis mit Zustimmung des Vermieters auf Dritte zu übertragen. Mit dieser Zustimmung tritt der Dritte in das Mietverhältnis ein. Der bisherige Mieter haftet noch bis zum ordentlichen Ablauf – höchstens jedoch für zwei Jahre – gegenüber dem Vermieter solidarisch mit dem Dritten. Zudem beträgt bei Geschäftsmietverhältnissen die Mindestkündigungsfrist 6 Monate.

Aus Gründen der Einfachheit werden weibliche und männliche Formen «Mieterinnen/Mieter», «Vermieterinnen/Vermieter» etc. abwechslungsweise verwendet. Selbstverständlich treffen die jeweils gemachten Ausführungen auch auf das andere Geschlecht zu.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Welche Form passt zu welchen Wohngemeinschaften?

Untermiete und **Mitmiete** sind die verbreitetsten Formen des «gemeinsamen Wohnens». Diese beiden Formen geben dem Wohnpartner oder der Wohnpartnerin den Schutz des Mietrechtes.

Daneben gibt es aber auch **Dauergäste** und **Lebenspartner(innen) ohne Mietverträge**. Sie sind von diesem Schutz ausgeschlossen.

Einer Lebensgemeinschaft, welche auf Dauer angelegt ist (z.B. **Konkubinatspaare**¹, **dauerhafte WG's** etc.), entspricht die Mitmiete (oft auch Solidarmiete genannt). Damit werden alle Mitmieter gleichberechtigt. Allerdings auch mit den gleichen Pflichten, d.h. sie müssen allenfalls alleine für den gesamten Mietzins geradestehen.

Kündigen können Mitmieter und Mitmieterinnen nur gemeinsam. Dies kann im Falle der Trennung zu erheblichen Problemen führen:

- wenn z.B. der im Streit weggezogene Partner die Zustimmung zur Kündigung nicht erteilt oder wenn der zurückbleibende Partner den ausziehenden Partner nicht aus dem Vertrag entlassen will. In solchen Fällen kann die sich weigernde Person durch den Richter gezwungen werden, ihr Einverständnis zur Kündigung zu geben.
- wenn ein Mitmieter ausgezogen ist und (z.B. im Ausland) nicht mehr aufgefunden werden kann und sich der Vermieter weigert, die nicht von allen Mietparteien unterzeichnete Kündigung anzuerkennen. Es empfiehlt sich deshalb, beim ausziehenden Mitmieter eine Vollmacht zu verlangen (s. dazu das Muster unter „Der oder die Mitmieter“).

**Weitergehende
Schriftliche Unterlagen**

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

¹ Sonderfall «Familienwohnung»: Die Hauptwohnung eines *verheirateten* Paares gilt automatisch als Familienwohnung. Dies trifft auch zu, wenn ein bisher im Konkubinats lebendes Paar heiratet. Beide Partner sind dann gleichberechtigte Mieter und es gelten – vor allem bei Kündigung und Vertragsänderungen – besondere Bestimmungen.

Will der Vermieter die ausziehende Partei nicht aus dem Vertrag entlassen, bleibt einzig die gemeinsame Kündigung als Ausweg.

Die Untermiete ist angebracht, wenn die Dauer des Zusammenwohnens noch ungeklärt oder schon klar ist, dass es von kurzer Dauer sein soll. Jener Mieter oder jene Mieterin, welche in Untermiete wohnt, hat allerdings den grossen Nachteil, dass sie oder er im Konfliktfall am kürzeren Hebel sitzt: kündigt z.B. die Hauptmieterin die Wohnung, so wird das Untermietverhältnis spätestens auf denselben Zeitpunkt beendet.

Die Errichtung eines Untermietverhältnisses ist auch dann ein Ausweg, wenn ein neuer Wohnpartner zuzieht und der Vermieter dessen Aufnahme als Mitmieter in den Vertrag verweigert.

WICHTIG NICHT NUR DIE VERTRAGLICHEN ABMACHUNGEN MIT DEM VERMIETER SIND WICHTIG, SONDERN AUCH EBENSO KLARE ABSPRACHEN ZWISCHEN DEN WOHNPARTNERN UND WOHNPARTNERINNEN KÖNNEN IM KONFLIKTFALL HELFEN.

Welche Formen der Miete sind zu unterscheiden?

Der Gast

Wenn in Ihrer Wohnung jemand absolut gratis wohnt, spricht man von einer Gebrauchsleihe. Diese Person ist verpflichtet, die übliche Sorge zur Wohnung zu tragen und allfällige Schäden dem Wohnungsmieter zu melden. Die Gastfreundschaft kann jederzeit aufgekündigt werden.

WICHTIG DER GAST DARF KEINERLEI GELDWERTE LEISTUNGEN (UND SEIEN DIESE AUCH NUR SYMBOLISCH ODER BESTEHEN SIE IN ARBEITSLAUFLEISTUNGEN) ERBRINGEN. TUT ER DIES, SO BESTEHT EIN UNTERMIEVERHÄLTNISS (ODER ALLENFALLS EIN VERTRAGSVERHÄLTNISS, DAS SICH NACH DEN REGELN FÜR SOGENANNT EINFACHE GESELLSCHAFTEN RICHTET).

Merke: Nur der Gast, der absolut gratis wohnt, kann jederzeit wieder aus der Wohnung gebeten werden.

Der Untermieter

Der Untermieter benutzt die Wohnung oder einen Teil davon gegen Entgelt. Der Untermietvertrag bestimmt den Mietzins und den Umfang des Benutzungsrechts.

Rechtlich gesehen wird der Wohnungsmieter in einem solchen Vertrag zum Vermieter und der Untermieter zum Mieter. Um Missverständnisse zu vermeiden, sprechen wir in diesem Merkblatt im Zusammenhang mit der Untermiete immer von «Hauptmieter» und «Untermieter».

Die zwingenden Mieterschutzbestimmungen gelten auch zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. D.h. der Hauptmieter muss gegenüber dem Untermieter alle Formalitäten einhalten und dessen Rechte beachten, wie wenn er Vermieter wäre. Umgekehrt hat der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter dieselben Rechte (und Pflichten) wie ein «normaler» Wohnungsmieter seinem Vermieter gegenüber.

Dies bedeutet z.B.:

- Dass der Hauptmieter der Untermieterin eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular anzeigen muss. Missbräuchliche Mietzinserhöhungen des Hauptmieters kann die Untermieterin anfechten.
- Dass der Hauptmieter dem Untermieter mit amtlichem Formular und unter Einhaltung von Fristen und Terminen kündigen muss und der Untermieter diese Kündigung anfechten oder Erstreckung verlangen kann.
- Ein Untermietverhältnis kann von vornherein nur so lange dauern, als das Hauptmietverhältnis besteht. Kündigt der Hauptmieter seinen

Wohnungsmietvertrag, ohne gleichzeitig dem Untermieter spätestens auf denselben Zeitpunkt zu kündigen, wird der Hauptmieter gegenüber dem Untermieter schadenersatzpflichtig. Der Untermieter kann jedoch nicht gegen den Willen des Vermieters in der Wohnung bleiben.

- Hauptmieter und Untermieter sind an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden:
 - möblierte Zimmer ohne Mitbenützung von Bad und Küche können mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden.
 - Im übrigen gelten die gesetzlich vorgeschriebenen, Mindest-Kündigungsfristen von 3 Monaten auf den vertraglichen Kündigungstermin. Bei fehlender Absprache oder bei fehlender vertraglicher Abmachung kann nur auf den ortsüblichen Kündigungstermin gekündigt werden.
- Diese Kündigungsfristen können durch vertragliche Abmachungen verlängert, aber nicht verkürzt werden.
- Der Untermieterin steht zwar das Recht des «vorzeitigen» oder «ausserterminlichen» Auszuges zu, jedoch werden an die von ihr zu stellenden Nachfolgemieterin höhere Anforderungen an die «Zumutbarkeit» gestellt, als bei einem «normalen» Mietverhältnis.
 - Der Untermieterin stehen bei Schäden und Mängeln sämtliche Mängelrechte gegen die Hauptmieterin offen. Diese ist verantwortlich, dass die Mängel behoben werden.

Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter

Nach neuem Mietrecht kann die Untermiete nicht durch eine Bestimmung im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Es besteht also immer die Möglichkeit, die Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten. Dazu ist jedoch vorgängig (sicherheitshalber schriftlich) die **Zustimmung des Vermieters** einzuholen und ihm die Personalien des Untermieters und die Untermietbedingungen bekanntzugeben. Am einfachsten ist, wenn ihm eine Kopie des Untermietvertrages zugestellt wird. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur in folgenden drei Fällen gültig verweigern:

- Wenn sich der Hauptmieter weigert, die Bedingungen des Untermietvertrages bekanntzugeben.
- Wenn vom Untermieter ein übersetzter Mietzins verlangt wird. An der Untermiete darf nichts verdient werden; neben den reinen Mietkosten dürfen jedoch weitere Leistungen wie Elektrisch/PTT usw. oder ein Zuschlag für die Mobiliarbenützung (in der Regel bis höchstens 20% der Miete) dem Untermieter in Rechnung gestellt werden.
- Wenn die Untermiete dem Vermieter wesentliche Nachteile bringt. Dies ist bei Überbelegung oder Nutzungsänderungen denkbar. Vermietereinwände gegen die Person des Untermieters sind in aller Regel unbeachtlich.

Reagiert der Vermieter auf Ihre Mitteilung nicht, so ist seine Zustimmung formlos gültig. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zu Unrecht, kann sich der Hauptmieter an die Schlichtungsbehörde wenden. Ebenso kann eine Kündigung wegen Untermiete bei der Schlichtungsbehörde mit Erfolg angefochten werden. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung ohne Begründung, so sollten Sie von ihm schriftlich eine Angabe des Grundes verlangen.

Der Hauptmieter bleibt gegenüber dem Vermieter für den gesamten Mietzins und alle übrigen Forderungen zu 100% haftbar. Nur der Hauptmieter kann Mietzinserhöhungen, Kündigungen usw. anfechten oder Mängelrechte gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Auch kann die Wohnung gegenüber dem Vermieter nur durch den Hauptmieter gekündigt werden.

VORSCHLAG OFT WIRD EINE WOHNUNG WEGEN LÄNGEREM AUSLANDAUFENTHALT UNTERVERMIETET. IN DIESEM FALLE IST ES RATSAM, EINE VERTRAUENSPERSON ZUR STELLVERTRETUNG GEGENÜBER DEM VERMIETER ZU BEVOLLMÄCHTIGEN UND FÜR DIE WEITERLEITUNG ALLFÄLLIGER VERMIETERSCHREIBEN AN DIESE VERTRAUENSPERSON BESORGT ZU SEIN (DIESE BENÖTIGT GEGENÜBER DER PTT SICHERHEITSHALBER EBENFALLS EINE VOLLMACHT DER ABWESENDEN PERSON).

Der Untermieter muss seine Forderungen immer an den Hauptmieter richten, da er in keiner vertraglichen Beziehung zum Vermieter steht.