

Untermiete: Rechte und Pflichten



Die Untermiete ist in der Schweiz ein häufig praktiziertes Mietmodell und wird besonders in den Städten genutzt. Es ist für beide Seiten eine Win-Win Situation: Der Hauptmieter spart Mietkosten und der Untermieter kommt einfacher zu einer Wohnung oder einem Zimmer.

Bei der Untermiete bleibt der Hauptmieter gegenüber dem Hauseigentümer oder der Verwaltung in allen Rechten und Pflichten allein verantwortlich. Dazu gehören die Bezahlung der Miete für die Wohnung als Ganzes, die Leistung eines Mietzinsdepots und die Haftung für allfällige Schäden an der Wohnung.

Grundsätzlich ist die Untermiete erlaubt und darf im Mietvertrag nicht generell ausgeschlossen werden. Allerdings muss der Mieter im Vorfeld beim Vermieter oder der Verwaltung die Zustimmung einholen und die Mietbedingungen offen legen.

Nach Art. 262 Abs. 2 des Obligationenrechts kann eine Untermiete nur aus drei gesetzlich abschliessend aufgeführten Gründen verweigert werden wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind. D.h., wenn die Mietzinseinnahmen zu einer höheren Verzinsung als gesetzlich erlaubt führen. Dies nennt man in der Fachsprache «Übersetzter Ertrag».
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen

Es ist empfehlenswert, die Untermiete in einem schriftlichen Mietvertrag festzuhalten, um das Zusammenleben zu regeln. Darin sollten die Kündigungsbedingungen sowie deren Fristen- und Termine ersichtlich sein. Ausdrücklich festzuhalten sind neben den vom Untermieter allein genutzten Räumen auch die zur Mitbenutzung stehenden Räume, wie beispielsweise Küche und Badezimmer. Der Hauptmieter darf eine Mietkaution von höchstens 3 Monatsmieten verlangen, welche auf ein Sperrkonto einbezahlt wird. Es gilt die gesetzlich vorgeschriebene Mindestkündigungsfrist von 3 Monaten auf Monatsende. Es sei denn, es wurde eine andere Vereinbarung im Vertrag fixiert.

Eine Vorlage für einen Untermietvertrag finden Sie auch auf unserer Website:

[Mietvertrag für Wohnräume \(zollinger.ch\)](https://www.zollinger.ch/mietvertrag-fur-wohnräume)

Haben Sie Fragen an unser kompetentes Bewirtschaftungsteam?

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](https://www.zollinger.ch/kontakt)