

# Wohnung untervermieten wie ein Profi

## Nichts leichter als das!

Wer ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet, sollte ein paar Kniffe beachten. So ist bei deiner Rückkehr alles so, wie du es verlassen hast.

### Das solltest du beim Untervermieten beachten:

#### Einverständnis des Vermieters

Auch wenn es zwischen Mieter und Vermieter kaum Kontakt gibt, abgesehen von der monatlichen Mietüberweisung, und der Vermieter nicht im selben Haus oder in der Nähe wohnt: Er muss über den Plan der Untervermietung informiert werden und – ganz wichtig: sein Okay geben!

**Wichtig:** Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht dazu immer das Einverständnis des Vermieters. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Zimmer oder die komplette Wohnung untervermietet werden soll. Der Hauptmieter muss seinem Vermieter jeden neuen Untermieter melden. Wer ohne Erlaubnis oder Zustimmung des Vermieters untervermietet, droht im schlimmsten Fall die Kündigung!

**Nützlich:** Es gibt kein Verbot für eine Untervermietung. Der Gesetzgeber hat nichts dagegen! Und eine Klausel im Mietvertrag, falls es sie gibt, ist ungültig! Der Vermieter kann eine Untervermietung jedoch ablehnen, wenn

1. der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
2. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind. Im Klartext: Wenn sich der Mieter am Untermieter finanziell bereichert.
3. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

**Zebrabox-Tipp:** Beim Stichwort Untervermietung denken viele an Airbnb – und an die goldene Nase, die sich durch Untervermietung einer Wohnung in bester Innenstadtlage verdienen lässt. Das ist strafbar! Grundsätzlich ist es kein Problem, seine Wohnung auf längere Zeit zu sichern, indem man sie untervermietet. Aber nicht „ewig“. Man sollte auf jeden Fall die Absicht haben, später selbst wieder einzuziehen,

sonst könnte es Ärger geben. Dann ist eine Kündigung die bessere Alternative.

#### Mietvertrag

Es ist keine Pflicht oder rechtlich vorgeschrieben, dass Haupt- und Untermieter einen Mietvertrag abschliessen müssen. Für alle, die kein Risiko eingehen wollen, ist ein Mietvertrag jedoch ein Muss!

**Wichtig:** Ein Untermietvertrag ist wie ein normaler Mietvertrag und dient zur Absicherung beider Seiten. Er wird zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter geschlossen und erhält schriftlich alle wichtigen Informationen wie Rechte und Pflichten sowie individuelle Vereinbarungen. Auch Kleinigkeiten werden schriftlich festgehalten. Am besten nutzt man dazu den *Mustervertrag* <sup>☞</sup> für Untervermietung vom Schweizer Mieterinnen und Mieterverband. Da ist alles Wichtige drin!

**Nützlich:** Worauf es sonst noch ankommt? Zum Beispiel, dass Mietzins sowie die Nebenkosten (wie setzen sie sich zusammen?!) aufgeführt werden sollten. Keine Nebenkosten extra beschrieben? Dann sind sie schon im Mietzins inbegriffen. Alle wichtigen Elemente, die ein Mietvertrag enthalten sollte, stehen übersichtlich online bei der *Schweizer Behörde* <sup>☞</sup> aufgelistet.

**Zebrabox-Tipp:** Ein Feld für Bemerkungen bietet Platz für Sonderregelungen und spezielle Vereinbarungen. Das alles in doppelter Ausführung. Unterschrift nicht vergessen!

## Miete und Kautio

Vermietet man seine Wohnung unter, hat der Hauptmieter ein Recht auf Miete. Die Höhe darf er allerdings nicht selbst bestimmen – da gibt es klare Regeln!

**Wichtig:** Wer seine Wohnung untervermietet, darf etwas mehr verlangen, aber nur maximal 10 Prozent. Ist die Wohnung möbliert, ist ein Zuschlag von 20 Prozent erlaubt. Darin enthalten ist die Abnutzung des Mobiliars. Achtung: Wer zu einem höheren Mietzins untervermietet, kann dies teuer zu stehen kommen. Der Gewinn samt Zinsen muss dem Vermieter rückwirkend erstattet werden!

**Nützlich:** Der Hauptmieter haftet für die Miete! Zahlt der Untermieter die vereinbarte Mietsumme nicht oder unpünktlich, muss der Hauptmieter dafür aufkommen. Kommt es zum Zahlungsverzug der Miete, kann das weitreichende Folgen für den Hauptmieter nach sich ziehen: Die Kündigung – auch ohne Mahnung, da es sich um ein sogenanntes Dauerschuldverhältnis handelt! Von der Kündigung wäre allerdings auch der Untermieter selbst betroffen. Zahlt der Untermieter unpünktlich, kann ihm der Hauptmieter seinerseits ebenfalls kündigen. Unbedingt darauf achten, dass im Mietvertrag ein Mietzinsdepot (auch Kautio genannt) vereinbart wird. Steht nichts von Kautio im Mietvertrag, muss auch keine gezahlt werden. Ansonsten gilt die Regel: Maximal drei Monatsmieten bei Wohnräumen.

**Zebrabox-Tipp:** Der Untermieter hat noch nie einer Fliege etwas zuleide getan? Noch nie grob fahrlässig gehandelt? Egal: Falls etwas in deiner Wohnung beschädigt werden sollte, bist du mit der Kautio finanziell – je nach Schaden – etwas abgesichert! Damit lassen sich im Fall der Fälle Neuanschaffungen tätigen oder Wände streichen.

## Risiken und mögliche Probleme

Wer seine Wohnung untervermietet, wird so selbst zum Vermieter und hat Rechte, aber auch Pflichten dem Untermieter gegenüber.

**Wichtig:** Der Hauptmieter haftet für sämtliche Schäden in der Wohnung. Selbst für die, die während der Untermiete entstehen. Darum gilt bei der Wahl des Untermieters: Vorsicht ist besser als Nachsicht!

**Nützlich:** An wen man seine Wohnung untervermietet, sollte man sich ganz genau überlegen und auf Nummer Sicher gehen. Dazu gehört:

- Personalausweis kopieren lassen
- Betreuungsauszug verlangen
- Hausrat- und Haftpflichtversicherung fordern, die im Schadensfall greift
- Mietverträge unterschreiben lassen (und per Einschreiben schicken)

Eine persönliche Begegnung ist immer besser, als ein rein elektronischer Kontakt über Internet oder Telefon. Spätestens die Wohnungsübergabe sollte persönlich (notfalls über einen Freund oder eine andere vertrauenswürdige Person) stattfinden. Das beugt unliebsame Überraschungen vor! Bei der Übergabe begeht man am besten gemeinsam die Wohnung und hakt die Inventarliste (mit Beweisfotos!) ab und lässt sie unterzeichnen. Möbel oder Wertsachen, die du dem Untermieter nicht anvertrauen möchtest, bringst du während dieser Zeit am besten in einem Lagerraum unter. Ebenfalls ins Abnahmeprotokoll gehören Mängel und die Anzahl der Schlüssel, die ausgehändigt werden. Faustregel ist und bleibt: Hinterlasse die Wohnung so, wie du sie bei deiner Rückkehr vorfinden willst. Willst du, dass sie geputzt ist, die Toilette sauber, der Müll entsorgt? Dann solltest du sie auch so deinem Untermieter übergeben – und zur Sicherheit darauf hinweisen.

**Zebrabox-Tipp:** Falls während der Untervermietung in der Wohnung mittlere oder grössere Mängel entstehen, die einen Betrag von bis zu 150 Franken/ Jahr (je nach Wohnort) übersteigen, ist der Untermieter verpflichtet, die Schäden dem Vermieter zeitnah mitzuteilen. Tut er das nicht, kann er für den Schaden haftbar gemacht werden. Dann muss der Vermieter die Schäden beseitigen, den Mietzins kürzen oder Schadensersatz leisten. Damit Reparaturen ohne Umwege beseitigt werden können, sollte der Hauptmieter seinem Untermieter eine Vollmacht geben. Ansonsten läuft das Prozedere über ihn als Hauptmieter.

## Kündigung

Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Die Mehrheit der Verträge wird dabei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesem Fall können

beide Parteien unter Einhaltung gewisser Regeln und Fristen (in der Regel 3 Monate) die Kündigung <sup>☞</sup> einreichen.

**Wichtig:** Ein Untermietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden. Die Kündigung muss in der Regel schriftlich erfolgen. Will der Untermieter früher als vereinbart ausziehen, ist das möglich, wenn dieser einen akzeptablen Nachmieter stellt.

**Nützlich:** Auch durch den Hauptmieter kann die Wohnung gekündigt werden. Von der Kündigung <sup>☞</sup> ist dann auch der Untermieter betroffen und muss umgehend informiert werden. Er hat nicht wie der Mieter die Möglichkeit einer Mieterstreckung und keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter. Ein wichtiger Unterschied.

**Zebrabox-Tipp:** Bei Mietstreitigkeiten oder mietrechtlichen Fragen kann sich jeder an die Hotline 0900 900900 (CHF 4,40/ Min) des Mieterinnen- und Mieterverbands wenden. Ein Beratungsgespräch dauert durchschnittlich 5-10 Minuten (vorher alle relevanten Dokumente zusammensuchen und Fragen notieren!). Oder für 85 Franken im Jahr Mitglied werden? Dafür gibt es eine Rechtsberatung, Rechtshilfe bei Mietstreitigkeiten und mehr. Für zusätzliche 12 Franken können Mitglieder mit Privatwohnung eine Mieterhaftpflichtversicherung <sup>☞</sup> abschliessen.