

# Wohnung untervermieten in der Schweiz

## So klappt's wie ein Profi

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

### Das solltest du beim Untervermieten beachten:

#### Einverständnis der Vermieterschaft

Die Untervermietung ist grundsätzlich erlaubt, braucht aber die Zustimmung der Vermieterschaft. Bestimmungen im Mietvertrag, die die Untervermietung generell ausschliessen, sind in der Regel ungültig.

**Wichtig:** Wer seine Wohnung untervermieten will, braucht dazu das Einverständnis der Vermieterschaft <sup>GO</sup>. Dabei spielt es keine Rolle, ob ein Zimmer oder die komplette Wohnung untervermietet werden soll. Der Hauptmieter muss der Vermieterschaft jeden neuen Untermieter melden. Wer ohne Erlaubnis oder Zustimmung der Vermieterschaft untervermietet, droht im schlimmsten Fall die Kündigung!

**Nützlich:** Es gibt kein generelles Verbot für Untervermietung. Vertragsklauseln, die Untervermietung generell verbieten, sind rechtlich unwirksam.

Der Vermieter kann eine Untervermietung ablehnen, wenn:

1. der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
2. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind (z.B. überhöhter Mietzins);
3. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (z.B. Überbelegung, Lärmbelästigung, Sicherheitsrisiken).

**Zebrabox-Tipp:** Viele denken bei Untervermietung an Airbnb und kurzfristige Vermietungen für Profit. Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) sind nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig und können je nach Situation eingeschränkt oder untersagt werden. Grundsätzlich ist Untervermietung oft dann unproblematisch, wenn man die Wohnung später selbst wieder bezieht.

#### Mietvertrag

Ein schriftlicher Untermietvertrag ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird aber dringend empfohlen, um Rechte und Pflichten klar zu regeln.

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

**Nützlich:** Nebenkosten sollten klar aufgeführt werden. Fehlen diese Angaben, sind sie in der Regel bereits im Mietzins enthalten. Weitere Pflichtangaben für Mietverträge listet die Schweizer Behörde <sup>GO</sup> online auf.

**Zebrabox-Tipp:** Ein Feld für Bemerkungen bietet Platz für Sonderregelungen und spezielle Vereinbarungen. Vertrag in doppelter Ausführung erstellen und unterschreiben.

#### Mietzins und Kaution

Der Hauptmieter hat Anspruch auf Miete von seinem Untermieter, darf aber keinen missbräuchlichen Gewinn erzielen.

**Wichtig:** Es gibt keine festen gesetzlichen Prozentgrenzen für Zuschläge. Der Mietzins darf jedoch nicht missbräuchlich sein. Ein moderater Zuschlag (z.B. für Möblierung oder Zusatzleistungen) ist zulässig, solange kein Gewinn erzielt wird. Achtung: Wer zu einem deutlich überhöhten Mietzins untervermietet, kann zur Rückzahlung verpflichtet werden.

### Nützlich:

- Der Hauptmieter haftet für die pünktliche Zahlung der Miete.
- Zahlungsverzug des Untermieters kann zu rechtlichen Konsequenzen für den Hauptmieter führen.
- Unbedingt darauf achten, dass im Mietvertrag ein Mietzinsdepot <sup>☞</sup> (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: Die Kautio schützt vor Schäden oder ausstehenden Zahlungen und deckt im Notfall Reparaturen oder Neuanschaffungen ab.

### Risiken und mögliche Probleme

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

**Wichtig:** Der Hauptmieter bleibt gegenüber der Vermieterschaft verantwortlich und haftet für Schäden <sup>☞</sup> oder vertragswidrigen Gebrauch während der Untermiete. 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:

- Identität und Bonität prüfen (z.B. Betreuungsauszug)
- Hausrat- und Haftpflichtversicherung prüfen, die im Schadensfall greift
- Mietverträge unterschreiben lassen (per Einschreiben)

Eine persönliche Begegnung ist immer besser, als ein rein elektronischer Kontakt. Spätestens die Wohnungsübergabe sollte persönlich (oder über eine Vertrauensperson) stattfinden. Bei der Übergabe empfiehlt es sich, gemeinsam die Wohnung zu begehen, eine Inventarliste (mit Fotos) zu erstellen und unterschreiben zu lassen. Möbel oder Wertsachen, die du während der Untervermietung nicht in der Wohnung lassen möchtest, bringst du am besten in einem Lagerraum <sup>☞</sup> unter.

Ebenfalls ins Abnahmeprotokoll <sup>☞</sup> gehören Mängel und die Anzahl der Schlüssel, die ausgehändigt werden. Faustregel: Hinterlasse die Wohnung so, wie du sie bei deiner Rückkehr vorfinden willst.

**Zebrabox-Tipp:** Es kann sinnvoll sein, im Vertrag festzuhalten, wie und ab welcher Schadenshöhe der Untermieter dich informieren muss. Du kannst dem Untermieter zudem eine Vollmacht erteilen, um kleinere Schäden beheben zu lassen.

### Kündigung

Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Viele Verträge sind unbefristet. In diesem Fall können beide Parteien unter Einhaltung der vereinbarten Fristen (in der Regel 3 Monate) die Kündigung <sup>☞</sup> einreichen.

**Wichtig:** Ein Untermietvertrag kann von beiden Seiten gekündigt werden. Die Kündigung sollte schriftlich erfolgen. Ob ein Untermieter bei vorzeitigem Auszug einen Nachmieter stellen muss, hängt von den Vereinbarungen im Untermietvertrag ab.

**Nützlich:** Auch durch den Hauptmieter kann die Wohnung gekündigt werden. Von der Kündigung <sup>☞</sup> ist auch der Untermieter betroffen und muss umgehend informiert werden. Der Untermieter hat seine vertraglichen Ansprüche grundsätzlich gegenüber dem Hauptmieter, nicht direkt gegenüber der Vermieterschaft.

**Zebrabox-Tipp:** Bei mietrechtlichen Fragen hilft der Schweizer Mieterinnen- und Mieterverband mit Beratung und weiteren Dienstleistungen. So können z.B. Mitglieder eine Mieterhaftpflichtversicherung <sup>☞</sup> abschliessen.