

Positionspapier Untermiete

Ausgangslage

- Das Mietrecht regelt die Zulässigkeit der Untervermietung in Art. 262 OR.
- Die Untervermietung kann vertraglich generell nicht ausgeschlossen werden.
- Das Mietobjekt darf vom Mieter allerdings nur mit Zustimmung des Vermieters untervermietet werden.
- Die Zustimmung kann vom Vermieter verweigert werden, wenn
 - *die Bedingungen des Untermietvertrags nicht bekannt gegeben werden,*
 - *die Bedingungen im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind,*
 - *dem Vermieter aus der Untermiete wesentlich Nachteile entstehen.*
- Die gesetzlich vorgesehene Möglichkeit zur Untervermietung ist für Fälle gedacht, in denen der Mieter die Mietsache vorübergehend, beispielsweise infolge eines auswärtigen Arbeitsaufenthaltes, nicht nutzen kann. Oder wenn der Mieter infolge eines finanziellen Engpasses einen Teil des Mietobjektes an einen Mitbenutzer untervermieten möchte. ⇒ Unzulässig ist jedoch eine „ewige“ Untermiete. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass der Mieter nur dann zur Untervermietung berechtigt ist, wenn er beabsichtigt, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen (BGE 134 III 446). Wenn die ganze Mietsache untervermietet wird, muss eine konkrete Rückkehrabsicht des Mieters bestehen (BGE 138 III 59).
- Der Untermietvertrag regelt das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter. Der Untermietvertrag untersteht ebenfalls dem Mietrecht (Art. 253 ff. OR). Bei der (Unter)vermietung von Ferienwohnungen für höchstens drei Monate kommen allerdings die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen sowie der Kündigungsschutz nicht zur Anwendung (Art. 253a Abs. 2 OR).
- Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für das Verhalten des Untermieters (Art. 262 Abs. 3 OR). Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber dafür verantwortlich, dass der Untermieter das Mietobjekt nicht anders gebraucht, als dies dem Mieter selbst gestattet ist. Der Vermieter kann – wenn er das will – den Untermieter auch unmittelbar selbst dazu anhalten. Nützt dies nichts, kann er den Mieter dafür zur Rechenschaft ziehen.
- Der Mieter hat das Einkommen in der Steuererklärung zu deklarieren. Je nach Kanton oder Gemeinde muss der Mieter sodann die vorgeschriebene Tourismusabgabe (Kurtaxe) entrichten. Zu beachten sind sodann allfällige gesetzliche Meldepflichten.

Position HEV Schweiz

- Das Recht zur Untervermietung des Mietobjektes (ganz oder teilweise) besteht nur im Rahmen der gesetzlichen Bedingungen. Für jede Untermiete ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen.
- Der Vermieter hat Anspruch auf Bekanntgabe der Bedingungen des Untermietvertrags. Hierzu gehören etwa die Personalien des Untermieters, der vereinbarte Gebrauch, die Dauer der Untervermietung und der Untermietzins. Werden dem Vermieter die Vertragsbedingungen der Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes an Dritte nicht bekannt gegeben, sind

die Bedingungen missbräuchlich oder entstehen dem Vermieter daraus erhebliche Nachteile, so kann der Vermieter die Zustimmung verweigern.

- Wird das Mietobjekt vom Mieter ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet, so stellt das eine Vertragsverletzung dar, und der Mieter riskiert eine ordentliche Kündigung oder eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 266g OR.

⇒ *Nicht akzeptieren muss der Vermieter eine vertragswidrige Nutzung des Mietobjektes. Sieht der Mietvertrag eine Wohnnutzung vor, so widerspricht eine gewerbliche Nutzung dem mietvertraglichen Zweck.*

Bietet der Mieter eine Mietwohnung auf Online-Beherbergungsplattformen zur Benutzung an, so bezweckt er damit vielfach «hotelähnliche» Bewirtschaftung des Mietobjekts. Dieser wirtschaftliche Zweck ist mit der vertraglich vereinbarten Nutzung zu Wohnzwecken nicht mehr vereinbar und widerspricht dem gesetzlichen Sinn der Untervermietung. Einzig bei gewerblich genutzten Ferienwohnungen kann eine Vermietung über Online-Buchungsplattformen mit dem wirtschaftlichen Zweck vereinbar sein.

⇒ *Ablehnen kann der Vermieter auch einen Untermietvertrag, dessen Untermietzins im Vergleich zum Hauptmietzins missbräuchlich hoch ist.*

Bei der Untermiete wird eine geringe Marge von rund 3% gegenüber dem Hauptmietzins als zulässig erachtet. Wird das Mietobjekt mit der Möblierung des Mieters untervermietet oder kommen noch weitere Leistungen des Mieters hinzu (z.B. Reinigung des Mietobjekts), so kann hierfür ein Zuschlag gerechtfertigt sein.

- Ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur ordentlichen Kündigung oder zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR.
- Gemäss Mietrecht darf der Mieter die Mietsache gebrauchen, aber keinen Nutzen daraus ziehen. Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter daher grundsätzlich keinen Gewinn aus der Nutzung des Mietobjekts erzielen (etwa durch eine unbewilligte «hotelmässige» Bewirtschaftung einer Mietwohnung). Erzielt der Mieter trotzdem einen Gewinn, steht dieser dem Vermieter zu. Der Mieter handelt in diesen Fällen geschäftsanmassend und hat den erzielten Profit aus dieser Geschäftsführung ohne Auftrag an den Vermieter herauszugeben (Art. 423 OR).

Kontakt HEV Schweiz (info@hev-schweiz.ch)
Monika Sommer, stv. Direktorin HEV Schweiz

Tel. 044 254 90 20

Der Hauseigentümerverband Schweiz (www.hev-schweiz.ch) ist die Dachorganisation der schweizerischen Hauseigentümer; der Zusammenschluss von über 330'000 Personen. Er setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn-, Wohnungs- und Grundeigentums in unserem Land ein.