

**AUS DEM THEMENGEBIET:  
OBLIGATIONENRECHT  
DIE UNTERMIETE**

**Zu den rechtlichen Besonderheiten des Untermietvertrages und dessen Auswirkungen auf die einzelnen Vertragsparteien**

**I. Die Untermiete im Allgemeinen**

**1. Definition**

Die Untermiete ist ein Mietverhältnis, das zwar unabhängig vom Hauptmietverhältnis besteht, dessen Schicksal jedoch auf letzterem beruht (LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, N23/21. Zu Kapitel 23). Die Untermiete ist ein entgeltlicher Vertrag, auf den sämtliche Bestimmungen von Art. 253 ff. OR zur Anwendung kommen.

**2. Anwendungsbereich**

Für den Abschluss eines Untermietvertrages ist die Vereinbarung eines Mietzinses notwendig. Die zeitweilige Beherbergung von Verwandten oder eines Konkubinatspartners führt grundsätzlich nicht zu einem Untermietverhältnis zwischen den betreffenden Personen. Ihnen fehlt zumeist ein rechtlicher Bindungswille dazu.

**3. Risiken**

Die Untervermietung von Räumlichkeiten (Wohnräume oder Geschäftsräume) ist für den Mieter stets mit gewissen Risiken verbunden. Zahlt der Untermieter seinen Mietzins nicht oder ist er in Verzug, so haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter vollumfänglich für den gesamten Mietzins. Gleich verhält es sich, wenn der Untermieter das Mietobjekt beschädigt oder darin unrechtmässig verbleibt. Zwecks Minimierung der vorhandenen Risiken empfiehlt es sich daher, eine Untervermietung nur für eine befristete Zeit einzugehen.

**II. Die Bewilligung der Untermiete**

**1. Zustimmung des Vermieters**

Der Mieter kann das Mietobjekt mit Zustimmung seines Vermieters ganz oder nur teilweise untervermieten (Art. 262 OR). Zwar ist die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung gesetzlich erforderlich, doch kann diese de jure nur bei Vorliegen bestimmter Gründe verweigert werden. Erfolgt die Untervermietung ohne vorangehend eingeholte Zustimmung des Vermieters, ist diese nur dann unzulässig, sofern gleichzeitig ein Grund i.S.v. Art. 262 Abs. 2 OR vorliegt. Eine Kündigung wegen berechtigter Untervermietung, aber ohne vorangehende Einholung der erforderlichen Zustimmung ist daher

anfechtbar (vgl. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR).

## **2. Gründe für die Verweigerung der Zustimmung**

Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus den vom Gesetzgeber bestimmten Gründen verweigern. Ein solcher Grund u.a. liegt vor, wenn sich der Mieter weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete offen zu legen. Der Vermieter muss auf Verlangen über die wesentlichen Vertragsbestimmungen des Untermietvertrages informiert werden. Ein weiterer Grund für die mögliche Verweigerung eines Untermietverhältnisses durch den Vermieter ist gegeben, sofern die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind. Der Untermieter soll gleich dem Hauptmieter vor missbräuchlichen Mietzinsen geschützt werden. Ein missbräuchlicher Mietzins in Bezug auf eine Untervermietung berechnet sich im Verhältnis zum Hauptmietzins unter Beachtung einer allfälligen Risikopauschale, eines Möbliierungszuschlages und Nebenkostenvergütungen. Ferner kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern, wenn ihm aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Diese können namentlich in einer Zweckänderung oder Überbelegung des Mietobjektes liegen.

Das Vorliegen eines Ablehnungsgrundes muss durch den Vermieter mittels offiziellem Formular mitgeteilt werden und kann von den übrigen Parteien angefochten werden (Art. 269d Abs. 3 OR).

Setzt sich der Mieter über eine berechtigte Ablehnung eines Untermietverhältnisses hinweg, kann der Vermieter den Hauptmietvertrag nach vorgängig erfolgter Abmahnung ausserordentlich kündigen.

## **III. Die einzelnen Vertragsverhältnisse**

### **1. Untervermieter und Untermieter**

Auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Hauptmieter (Untervermieter) und dem Untermieter kommen, wie eingangs erwähnt, sämtliche Bestimmungen des Mietvertragsrechts (Art. 253 ff. OR) zur Anwendung. Der Untermieter hat u.a. die obligationenrechtlichen Formvorschriften einzuhalten und seine Mängel analog denjenigen des Hauptmieters zu beheben. Erfolgt die Kündigung des Hauptmietvertrages, so kann für das darauf beruhende Untermietverhältnis keine Erstreckung verlangt werden, die den Hauptmietvertrag überdauert.

### **2. Vermieter und Mieter**

Am Hauptvertragsverhältnis zwischen

dem Vermieter und dem Mieter ändert sich bei Abschluss eines Untermietvertrages nichts. Der Hauptmieter haftet dem Vermieter etwa, wie bereits erwähnt, stets für die ganze Mietzinssumme, unabhängig davon, ob ihm der Untervermieter seinen Mietzins entrichtet oder nicht. Auch ist der Hauptmieter für das Verhalten seines Untermieters haftbar, wie namentlich für die vertragsgemässe Nutzung der Mietsache und seine allgemeine Sorgfaltspflicht in Bezug auf andere Mitbewohner.

### **3. Vermieter und Untermieter**

Zwischen dem Vermieter des Hauptmietvertrages und dem Untermieter kommt kein Vertragsverhältnis zustande. Der Vermieter kann aufgrund dessen dem Untermieter weder kündigen noch ihm unmittelbar eine Mietzinshöhung mitteilen. Ihm bleibt einzig die Möglichkeit offen, den Untermieter anzuweisen, die Mietsache vertragsgemäss zu gebrauchen (Art. 262 Abs. 3, 2. Satz). Bezüglich der vom Untermieter eingebrachten Gegenstände kann der Vermieter von Geschäftsräumen insofern verfügen, als dass er bei Nichtbezahlung des Mietzinses direkt gegenüber dem Untermieter ein Retentionsrecht geltend machen kann (Art. 268 Abs. 2 OR). Im Übrigen kann sich der Vermieter in einem bestehenden Ausweisungsverfahren unter Berufung auf seine Eigentumsrechte ohne Zutun

des Hauptmieters, die Ausweisung des Untermieters verlangen.

---

**Haben Sie weitere Fragen zur Untermiete oder zur Ausgestaltung eines Untermietvertrages?**

**Benötigen Sie eine rechtliche Auskunft oder einen Rat?**

**WIR BERATEN SIE GERNE RUND UM DAS THEMA UNTERMIETE.**

Fischer Rechtsanwälte LLC

Selnaustrasse 6

8001 Zürich

Telefon +41 44 515 56 56

Fax +41 44 515 56 58

[www.fischer-rechtsanwaelte.ch](http://www.fischer-rechtsanwaelte.ch)

[info@fischer-rechtsanwaelte.ch](mailto:info@fischer-rechtsanwaelte.ch)