

Kann der Vermieter eine Untervermietung verbieten?

RATGEBER

Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

Recht

Beziehungen

Geld

Daheim

Erziehung

UNTERMIETE Ich plane einen mehrmonatigen Studienaufenthalt im Ausland. Da ich eine schöne Mietwohnung habe, möchte ich diese nicht aufgeben, sondern sie nach dem Auslandsaufenthalt wieder beziehen. Kann ich die Wohnung untervermieten? Muss ich den Eigentümer informieren, und kann er die Untervermietung verbieten? Wer ist während meiner Abwesenheit gegenüber dem Vermieter verantwortlich?

G. H. in L.

Grundsätzlich kann ein Mieter die Mietsache ganz oder teilweise untervermieten. Hierfür muss er aber den Vermieter informieren und dessen Zustimmung erhalten. Der Vermieter kann die Bewilligung der Untermiete nur in den bestimmten Fällen verweigern:

- Wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben. Der Mieter muss auf Verlangen alle wesentlichen Angaben über das beabsichtigte Unter-

mietverhältnis machen: Identität des Untermieters, Höhe des Untermietzinses, betroffene Räume bei teilweiser Untermiete, Zweckbestimmung der Räumlichkeiten, Zahl der Untermieter usw. Der Vermieter kann auch eine Kopie des Untermietvertrags verlangen.

- Wenn ein Missbrauch vorliegt: Der Missbrauch kann in der Höhe des Mietzinses bestehen bzw. in dessen Verhältnis zum Mietzins des Hauptmietverhältnisses. Eine klare Richtlinie für die Höhe des Mietzinses für den Untermieter gibt

es nicht. Grundsätzlich sollte die Untermiete zu den gleichen Bedingungen erfolgen wie die Hauptmiete, sagt der Mieterverband. Der Hauptmieter kann aber vom Untermieter für zusätzliche Leistungen (für Möbel, Übernahme der Reinigung usw.) eine Entschädigung verlangen: Das Bundesgericht hat in einem Entscheid erklärt, dass bei einer untervermieteten Wohnung ein um 20 Prozent höherer Mietzins je nach Situation gerechtfertigt sein kann. Liegt der vom Untermieter verlangte Zins darüber,

kann der Vermieter die Zustimmung verweigern. Der Vermieter muss auch nicht akzeptieren, dass in einer 3-Zimmer-Wohnung plötzlich fünf Leute wohnen möchten.

- Wenn durch die Untervermietung dem Wohnungsbesitzer ein wesentlicher Nachteil entsteht: Dies kann der Fall sein, wenn durch die Untermiete die Zweckbestimmung der Mieträumlichkeiten wesentlich geändert wird. In einer Mietwohnung kann z. B. keine Praxis mit Laufkundschaft eingerichtet werden.

Zwar hat die Untermiete provisorischen Charakter, doch verlangt das Gesetz keine Befristung. Anders verhält es sich, wenn der Mieter gar keine Absicht bekundet, in die Wohnung zurückzukehren, und die Untermiete bloss dazu benutzt, seine Wohnung nach eigenem Gutdünken weiterzureichen. Dies käme einer versteckten Übertragung der Wohnung gleich, was der Vermieter nicht akzeptieren muss.

Hauptmieter bleibt verantwortlich

Der Hauptmieter ist gegenüber dem Besitzer für die Wohnung verantwortlich. Er muss den Mietzins auch dann zahlen,

Kurzantwort

Grundsätzlich kann ein Mieter seine Wohnung ganz oder teilweise untervermieten. Er muss aber den Vermieter informieren und ihm auf Verlangen eine Kopie des Untermietvertrags aushändigen. Der Wohnungsbesitzer kann die Untervermietung nur in bestimmten Fällen, etwa bei einem überhöhten Mietzins oder bei Missbrauch, verweigern.

wenn sein Untermieter damit im Verzug ist. Der Mieter haftet gegenüber dem Eigentümer auch bei allfälligen Beschädigungen der Wohnung durch Untermieter. Läuft ein Mietvertrag aus, müssen auch die Untermieter die Wohnung verlassen. Im Verhältnis zwischen Hauptmieter und Untermieter sind grundsätzlich dieselben Vorschriften (Kündigung, Termine usw.) zu beachten wie beim gewöhnlichen Mietvertrag.

HUGO BERCHTOLD
ratgeber@luzernerzeitung.ch