



RATGEBER RECHT

# Auslandreise: Darf ich meine Wohnung weitervermieten?

**Ich wohne zur Miete in einer tollen 2,5-Zimmer-Wohnung. Während meiner mehrmonatigen Auslandreise möchte ich die Wohnung weitervermieten, damit ich keinen Mietzins bezahlen muss. Darf ich das?**

*Eine längere Auslandsreise steht bei vielen Menschen zumindest einmal im Leben auf der Wunschliste. Während Ihrer Abwesenheit möchten Sie nicht für eine Wohnung bezahlen, welche Sie nicht nutzen. Eine Kündigung der Wohnung kommt jedoch nicht infrage. Am Ende Ihres Auslandsaufenthalts möchten Sie in die eigenen vier Wände zurückkehren. Das geltende Mietrecht erlaubt Ihnen, Ihre Mietsache unterzuvermieten. Sie müssen allerdings gewisse Aspekte beachten.*

## Untermietvertrag

Bei der Untermiete vermieten Sie Ihre Mietwohnung an den Untermieter

*weiter. Der Abschluss eines Untermietvertrages setzt das Bestehen eines (un-)befristeten Hauptmietvertrages voraus und führt zu einem zweiten Mietverhältnis zwischen Ihnen und Ihrem Untermieter. Ihnen sollte aber bewusst sein, dass Sie gegenüber Ihrem Vermieter weiterhin haftbar bleiben. Um einen Untermietvertrag abzuschliessen zu dürfen, ist die Zustimmung Ihres Vermieters nötig. Der Vermieter darf die Zustimmung allerdings nur unter nachfolgenden Gründen verweigern.*

## Bedingungen der Untermiete

*Der Vermieter hat einen Anspruch auf Offenlegung aller wesentlichen Bedingungen des Untermietvertrages. Darunter fällt beispielsweise die Identität des Untermieters, der Untermietzins, die Dauer, der Verwendungszweck und die Anzahl der Bewohner. Lehnen Sie Ihrem Vermieter diese Auskunft ab, riskieren Sie eine*

*Zustimmungsverweigerung oder sogar eine ausserordentliche Kündigung.*

## Missbräuchlichkeit der Untermiete

*Durch diese Informationen kann der Vermieter feststellen, ob ein übermässiger Gewinn aus der Untervermietung erzielt wird. Grundsätzlich soll die Untermiete die Hauptmiete nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Bei möblierten Wohnungen kann sich eine Erhöhung des Untermietzinses um bis zu 20 Prozent jedoch rechtfertigen. Insgesamt soll die Untermiete nur Ihre finanzielle Belastung und nicht Ihren Auslandsaufenthalt finanzieren. Ein solcher Gewinn wäre übermässig und könnte zu einer Zustimmungsverweigerung Ihres Vermieters führen.*

## Wesentliche Nachteile

*Der Vermieter soll schliesslich vor wesentlichen Nachteilen durch ein*

*Untermietverhältnis bewahrt werden. Ein derartiger Nachteil kann angenommen werden, wenn sich wesentliche Vertragsmodalitäten zwischen Miet- und Untermietvertrag unterscheiden. Unzulässig wäre etwa, wenn Sie Ihre Wohnung, die Sie allein bewohnen, einer Grossfamilie untervermieten möchten; oder wenn Sie Ihre Auslandsreise antreten, ohne eine Vorstellung zu haben, wann Sie wieder in die Wohnung zurückkehren. Der Vermieter wäre in einem solchen Fall berechtigt, von Ihnen über Ihre voraussichtliche Rückkehr informiert zu werden.*

## Empfehlung

*Unter Berücksichtigung des kürzlichen Nationalratsbeschlusses könnte sich diese Zustimmungserfordernis für eine Untervermietung in Zukunft sogar verschärfen. Ich rate Ihnen deshalb, eine Mietwohnung immer nur mit schriftlicher Zustimmung (eine*

RATGEBER RECHT

## Schreiben Sie uns!

Haben Sie rechtliche Fragen, die Sie und unsere Leserinnen und Leser interessieren? Im Ratgeber Recht erhalten Sie Antworten zu Ihren Fragen aus den Bereichen Verträge, Familien/Erben, Bauen, Arbeit und weiteren.

Schreiben Sie an Ratgeber, Surseer Woche AG, Unterstadt 22, 6210 Sursee, oder an [redaktion@surseerwoche.ch](mailto:redaktion@surseerwoche.ch). **RED**

*E-Mail genügt) des Vermieters und einem Untermietvertrag einem Untermieter zu überlassen. Auf der Website des Mieterverbands finden Sie eine Vorlage für einen Untermietvertrag.*