

## **Die Untermiete bei der Gesewo**

### **Untermiete ist grundsätzlich erlaubt**

Mit Zustimmung des Hausvereins und der Gesewo kann das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermietet werden (Art. 262 Abs. 2 OR).

Die Gesewo gibt diese Zustimmung, wenn

- die Mieterin/der Mieter die Bedingungen der Untermiete bekannt gibt.
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sind, die Hauptmieterin oder der Hauptmieter nicht an der Untermiete verdient.
- der Gesewo aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen (z.B. Zweckentfremdung des Mietobjekts, aus Wohnung wird Probelokal oder Geschäft mit viel Kundenverkehr etc.).
- der Hausverein bei nicht an Wohngemeinschaften vermieteten Wohnungen sein Einverständnis gibt.
- die Untermieterin oder der Untermieter Genossenschaftsmitglied wird.

### **Wer gilt als Untermieterin/als Untermieter?**

Familienangehörige und Ehegatten gelten nicht als Untermieterinnen oder Untermieter und dürfen ohne weiteres einziehen, eine allfällige Überbelegung wird geprüft. Name, Telefonnummer und Email-Adresse der neuen Mitbewohnerinnen/des neuen Mitbewohners müssen dem Hausverein und der Gesewo gemeldet werden.

### **Wie wähle ich die neue Untermieterin/den neuen Untermieter aus, was muss ich beachten?**

Es ist sinnvoll, die Untermieterin/den Untermieter vorgängig gründlich zu prüfen. Ein Untermietvertrag lässt sich seitens der Hauptmieterin/des Hauptmieters nur sehr schwer kündigen. Die Untermieterin/der Untermieter hat alle Rechte einer Mieterin/eines Mieters und kann sich z.B. bei der Schlichtungsstelle für Mietsachen gegen eine Kündigung wehren. Versuche deshalb die Person zu erfassen, soweit wie möglich kennen zu lernen. Schliesslich wird sie in deiner Wohnung leben. Sie muss auch in die Hausgemeinschaft passen und die Hausgemeinschaft muss allenfalls ebenfalls mit der neuen Untermieterin/dem neuen Untermieter einverstanden sein.

Es ist auch ratsam, die finanzielle Situation der zukünftigen Untermieterin/des zukünftigen Untermieters zu prüfen z.B. durch Vorlegen eines Betreuungsauszuges über die letzten drei Jahre.

Folgendes Vorgehen muss beachtet werden:

- den Untermieter/die Untermieterin unbedingt selbst kennenlernen und prüfen
- Hausverein informieren. Die Untermieterin/der Untermieter muss sich der Hausgemeinschaft (oder der AG Vermietung) vorstellen. Vorgehen definiert der Hausverein
- Hausverein gibt Zustimmung (oder nicht)
- Die Mieterin/der Mieter beantragt Zustimmung der Gesewo bei der Geschäftsstelle (per Mail oder schriftlich) zusammen mit einer Kopie des Untermietvertrags, der Berechnung des Untermietzinses und der Zustimmungserklärung des Hausvereins
- Gesewo erteilt die schriftliche Zustimmung, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind,

- die Untermieterin/der Untermieter kann einziehen.

### **Wie muss ich die Untermieterin/den Untermieter betreffend der Gesewo informieren und was muss die Untermieterin/der Untermieter unternehmen?**

Die neue Untermieterin/der neue Untermieter wird Genossenschaftsmitglied, es sei denn sie/er wohnt nur für einige Monate zur Untermiete. Sie/er zeichnet Genossenschaftsanteile und füllt eine Beitrittserklärung aus. Die Untermieterin/der Untermieter ist zu unterrichten, dass die Anteile pro Person Fr. 2'000.00 betragen und bei Austritt/Kündigung der Mitgliedschaft erst nach einem Jahr zurückbezahlt werden.

### **Darf ich untervermieten, wenn ich die Wohnung definitiv verlassen habe?**

Wenn eine Mieterin/ein Mieter die Wohnung definitiv verlässt, gibt es auch keinen Grund, weshalb sie/er die Wohnung als Mieterin/Mieter behalten sollte. Deshalb wird eine solche Untervermietung von der Gesewo nicht bewilligt.

### **Wann ist der Untermietspreis missbräuchlich?**

Der Untermietpreis muss in einem objektiv begründbaren Verhältnis zum Hauptmietzins stehen; indem z.B. aus der von der Untermieterin/vom Untermieter anteilmässig benutzten Fläche (und evtl. Zuschläge für gemeinsam benutzte Räume) der Untermietpreis errechnet wird.

Für die Benützung des Mobiliars kann die Vermieterin, der Vermieter einen Aufschlag von höchstens 15% des Untermietzins vornehmen. Über die eigentliche Miete hinaus kann selbstverständlich auch ein Anteil für Nebenkosten, Stromkosten oder Gebühren verlangt werden.

### **Muss die Gesewo eine bisherige Untermieterin/einen bisherigen Untermieter als neue Mieterin/neuen Mieter übernehmen?**

Wer seine Mieträume kündigt, muss rechtzeitig vorher auch das Untermietverhältnis kündigen. Wie beim «vorzeitigen Auszug», d.h. ausserterminlicher Kündigung, kann die Hauptmieterin/der Hauptmieter der Gesewo die Untermieterin/den Untermieter als Nachfolgemmieter/in vorschlagen. Der Gesewo ist jedoch nicht verpflichtet, die Untermieterin/den Untermieter als neue Hauptmieterin/neuen Hauptmieter zu akzeptieren.

### **Welche Rechte und Pflichten haben Untermieterinnen und Untermieter?**

Gemäss Gesetz haben Untermieterinnen/Untermieter gegenüber der Hauptmieterin resp. dem Hauptmieter die gleichen Rechte und Pflichten, wie sie die Hauptmieterin/der Hauptmieter gegenüber der Vermieterin hat. Das Vertragsverhältnis besteht zwischen der Hauptmieterin/dem Hauptmieter und der Untermieterin/dem Untermieter. Die Hauptmieterin/der Hauptmieter ist in der Rolle des Vermieters. Die Untermieterin/der Untermieter bekommt vom Hausverein div. Ämtli übertragen und muss sich aktiv am Geschehen im Haus beteiligen. Die Hauptmieterin/der Hauptmieter kann allenfalls ein Teil seines Pflichtdarlehens der Untermieterin/dem Untermieter überwälzen.

### **Wer haftet gegenüber der Gesewo als Vermieterin?**

Die Hauptmieter/innen behalten gegenüber der Gesewo alle ihre Rechte und Pflichten. Sie müssen der Gesewo auch dann die Miete bezahlen, wenn die Untermieterin/der Untermieter gegenüber der Hauptmieterin/dem Hauptmieter im Zahlungsrückstand ist. Die Hauptmieter/innen bleiben auch für alle Schäden an der Mietsache verantwortlich, selbst dann, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden. Ausserdem garantiert die Hauptmietpartei gegenüber der Vermieterin, dass die Mietsache nur in der vom Hauptmietvertrag vorgesehenen Art und Weise genutzt wird.

### **Welche Kündigungsfristen gelten bei der Untermiete?**

Wie zwischen Vermieterin und Mieter beträgt die minimale Kündigungsfrist zwischen Mieter und Untermieter:

- für Wohnräume: 3 Monate

### **Wie kann sich die Untermietpartei gegen eine Kündigung wehren?**

Der Untermietpartei stehen gegenüber der Hauptmieterin die gleichen Möglichkeiten offen, wie dem Hauptmieter gegenüber der Vermieterin (Recht auf Anfechtung bzw. Erstreckung des Mietverhältnisses). Dies mit der Einschränkung, dass das Untermietverhältnis bei Einhaltung der Kündigungsfrist nicht über die Dauer des Hauptmietverhältnisses hinaus erstreckbar ist.

Gesewo Geschäftsstelle

Theres Breitenmoser, Vermietung und Darlehen  
Winterthur, 20. April 2015