

Merkblatt Untervermietung

Für die Untermiete in der Genossenschaft Wogeno sind grundsätzlich die mietrechtlichen Bestimmungen nach OR sowie ergänzend die Wogeno-Bestimmungen massgebend.

Mietrechtliche Bestimmungen (gemäss Schweizerischem Obligationenrecht OR)

Das Gesetz regelt die Untermiete in Art. 262 OR und geht von ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit aus. Art. 262 OR lautet:

- ¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
- ² Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
 - a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
 - b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- ³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Wogeno-Bestimmungen

In den Ziffern 8 und 9 der "Allg. Bestimmungen zum Wohnungsmietvertrag der Wogeno" ist die Untermiete wie folgt geregelt:

8. Die Untervermietung ist nur mit **vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Hausmieters** gestattet.

Der Hausmieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn:

- ihm die Bedingungen der Untermiete und die Person des Untermieters oder der Untermieterin nicht bekannt gegeben werden;
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind;
- die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet wird und mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Wogeno-Statuten verletzt werden oder wenn dem Hausmieter oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Die Mieterin oder der Mieter muss **eindeutig darlegen** können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung **wieder selber bewohnen wird**.

9. Die Mieterin oder der Mieter haftet dem Hausmieter für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch den Untermieter oder die Untermieterin. Der Hausmieter kann den Untermieter oder die Untermieterin unmittelbar dazu anhalten.

Weitere Anwendungs-Vorschriften in der Wogeno-Praxis

- Untermietverhältnisse, die länger als 3 Monate dauern, müssen **vorgängig schriftlich dem Hausverein und der Geschäftsstelle zur Genehmigung vorgelegt** werden.
- Die Personalien der Untermieterin oder des Untermieters sind bekannt zu geben.
- Untermietverhältnisse sind **auf maximal ein Jahr zu befristen**.
- Für den Untermietvertrag ist der **Mustervertrag im Anhang** zu verwenden.
- Art. 5.9 der Wogeno-Statuten (Ausschreibung zur Neuvermietung) darf nicht umgangen werden und die Belegungsvorschriften müssen eingehalten sein.
- Der Untervermieter darf am Untermietverhältnis nicht verdienen. Allerdings ist ein Möblierungszuschlag von maximal 10 % des Nettomietzinses (gemäss SVW-Richtlinien) erlaubt.
- Es darf keine Zweckentfremdung des Mietobjektes vorgenommen werden.
- Da anschliessend selber wieder bewohnt wird, ist typischerweise **möbliert** unterzuvermieten.
- Falls der Hauptmietvertrag **gekündigt** wird, ist der Untermieter **unmittelbar** zu kündigen.
- Zusätzlich gilt für die Untervermietung eines Zimmers:
Im Falle einer Unterbelegung wegen Ausscheiden eines Wohnpartners/einer Wohnpartnerin kann bis zur Neubesetzung eine Frist von maximal einem halben Jahr eingeräumt werden; anschliessend erneut maximal ein halbes Jahr des Probewohnens, bis der neue Wohnpartner/die neue Wohnpartnerin Mitglied werden muss und in den Wohnungsmietvertrag aufgenommen werden muss.

Untermietvertrag

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband/Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich, Tel. 01/291 09 37, Fax 01/291 09 68, Preis Fr. 4.-

Vertragsparteien

HauptmieterIn Vorname/Name:

Strasse/Nr.:

PLZ/Ort:

Vertreten durch:

UntermieterIn Vorname/Name:

Strasse/Nr.:

PLZ/Ort:

Mietobjekt

Wohnung:

Strasse/Nr.:

PLZ/Ort:

Stockwerk:

Anzahl Zimmer der ganzen Wohnung:

Vermieterin/Vermieter:

Untervermietet wird

die ganze Wohnung

Keller (ganz / zur Mitbenützung)*

mit Garage / Einstellplatz*

Estrichabteil (ganz / zur Mitbenützung)*

Teile der Wohnung, nämlich:

Zimmer:

Zimmer:

Zimmer:

Zimmer:

inkl. Mitbenützung von:

Küche

Bad / Dusche*

Wohnzimmer

Estrich / Keller*

Waschküche

Telefon

möbliert gemäss nachfolgender Inventarliste:

unmöbliert

Inventarliste

Übergebene Schlüssel (Anzahl):

..... Haustüre Zimmer Briefkasten Keller

Mietdauer

Mietbeginn:

befristet bis: (maximal ein Jahr Mietdauer)

Kündigungsfrist:

jeweils per:

* Nicht zutreffendes streichen

Mietzins

Monatlicher Nettomietzins			Fr.	
Heizkosten	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
weitere Nebenkosten:				
Elektrisch	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
Gas	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
Radio/TV	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
Entsorgungsgebühren	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
	<input type="checkbox"/> akonto	<input type="checkbox"/> pauschal	Fr.	
Möblieringzuschlag			Fr.	
Garage / Einstellplatz *			Fr.	
Total monatlich			Fr.	

Folgende Kosten sind nicht im Totalbetrag inbegriffen und gehen ganz / zu einem Anteil von%* zulasten des Untermieters/der Untermieterin:

Der Mietzins wird jeweils monatlich zum voraus auf den 1. eines jeden Monats fällig und ist zu überweisen an:

* Nicht zutreffendes streichen

Weitere Bestimmungen

Im übrigen gelten für diesen Untermietvertrag die Bestimmungen des Hauptmietvertrages zwischen HauptmieterIn und VermieterIn. Der Untermieter/die Untermieterin erklärt, den Inhalt dieses Hauptmietvertrages zu kennen. **Zudem gelten die Bestimmungen des obigen Merkblatts.**

Folgende Anhänge sind Vertragsbestandteil:

<input type="checkbox"/> Hauptmietvertrag vom		
<input checked="" type="checkbox"/> Merkblatt Untervermietung vom 8. März 2011		

Ort/Datum:

Hauptmieter/-mieterin:

Untermieter/-mieterin:
