



Newsletter 42 / 2013

Aspekte der Untervermietung bei Geschäftsräumen

Werden Teile von gemieteten Liegenschaften nicht mehr benötigt, kommt oft eine Untervermietung in Frage. Bei einer Untervermietung sind folgende Punkte zu beachten:

Pflichten des Untervermieters: Das Untermietverhältnis wird gleich behandelt wie das Mietverhältnis. Für den Untermieter gelten dieselben Bestimmungen wie für den Mieter, inklusive Kündigungsschutz.

Kündigung des Hauptmietverhältnisses: Bei Kündigung des Hauptmietverhältnisses ist auch das Untermietverhältnis betroffen. Letzteres muss durch den Untervermieter unter Einhaltung der Formvorschriften, insbesondere der Formularpflicht, gekündigt werden. Es gilt bei Geschäftsräumen zwingend eine Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten einzuhalten. Bei Fehlen einer anderen Abmachung gelten die ortsüblichen Kündigungstermine. Dies kann zu Problemen führen, wenn der Hauptmieter rasch ausziehen will. Es empfiehlt sich deshalb, bei Untermiete monatliche Kündigungstermine mit sechs Monaten Kündigungsfrist zu vereinbaren. So kann bei einer Kündigung des Hauptmietverhältnisses bzw. vorzeitiger Rückgabe der Mietsache das Untermietverhältnis noch fristgerecht gekündigt werden.

Erstreckung des Untermietverhältnisses: Nach einer ordentlichen Kündigung kann jeder Untermieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Selbst dann, wenn das Hauptmietverhältnis aufgelöst wurde. Hat der Hauptmieter keinen Anspruch mehr auf das Mietobjekt, weil der Hauptmietvertrag endete, kann er gegenüber dem Untermieter nicht mehr erfüllen und wird schadenersatzpflichtig. Wer untervermietet, muss also bei Auflösung des Hauptmietvertrages darauf achten, die Rechte der Untermieter nicht zu verletzen.

Einverständnis des Hauptvermieters: Das Einverständnis des Vermieters zur Untervermietung ist notwendig. Es kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Wenn die bisherige Nutzung der Räume eingehalten wird und kein übermässiger Untermietgewinn erzielt wird, so ist eine Untervermietung immer zulässig.

(Quelle: Verband der Geschäftsmieter)