

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 OR).

Die Gesewo stimmt der Untervermietung zu, wenn

- der Hausverein sein Einverständnis gibt
- die Untermietpartei Genossenschaftsmitglied wird (ab einem Jahr Untermietdauer)
- die Hauptmietpartei die Bedingungen der Untermiete der Gesewo bekannt gibt
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sind
- der Gesewo aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen (z.B. Zweckentfremdung des Mietobjekts)

Wer gilt als Untermieter/in?

Familienangehörige und Ehepartner/innen gelten nicht als Untermieter/innen. Sie dürfen ohne Formalitäten einziehen, allerdings ist eine Überbelegung der Wohnung nicht erlaubt. Dem Hausverein und der Geschäftsstelle müssen Vorname, Name, Geburtsdatum, Telefonnummer und E-Mailadresse bekannt gegeben werden.

Wie muss ich vorgehen?

Die Untermiete muss im [Untermietvertrag der Gesewo](#) geregelt und von der Geschäftsstelle der Gesewo genehmigt werden.

Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Hausvereins. Der Hausverein prüft, ob die Mietpartei in die Hausgemeinschaft passt und erstellt eine Zustimmungserklärung (oder lehnt die Untermiete ab). Dazu muss sich die Untermietpartei dem Hausverein vorstellen; das Vorgehen definiert der Hausverein.

Für die Genehmigung durch die Gesewo müssen eine Kopie des Untermietvertrags, die Berechnung des Untermietzinses und die Zustimmungserklärung des Hausvereins auf der Geschäftsstelle eingereicht werden. Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, unterzeichnet die Gesewo den Untermietvertrag mit.

Müssen Untermietende auch Mitglied der Gesewo sein?

Untermietende müssen Genossenschaftsmitglieder werden (Anteilschein 2'000 Franken, wird bei Austritt gemäss Statuten rückerstattet). Ausnahme: Die Dauer der Untermiete ist auf weniger als ein Jahr begrenzt. Infos dazu auf www.gesewo.ch.

Warum braucht es eine Berechnung der Untermiete?

Mit der eingereichten Berechnung prüft die Gesewo, dass kein missbräuchlicher Mietzins erhoben wird. Der Untermietzins muss in einem objektiv begründbaren Verhältnis zum Hauptmietzins stehen, indem z.B. aus der von der Untermietpartei anteilmässig benützten Fläche (und evtl. Zuschläge für gemeinsam benutzte Räume) der Untermietzins berechnet wird. Für die Benützung des Mobiliars kann die Hauptmietpartei einen Aufschlag von maximal 20% vornehmen. Über die eigentliche Miete hinaus kann ein legitimer Anteil für Nebenkosten, Stromkosten und/oder Gebühren verlangt werden.

Was passiert, wenn die Hauptmietpartei die Wohnung definitiv verlässt oder kündigt?

Wenn die Hauptmietpartei die Wohnung definitiv verlässt, muss sie die Wohnung und das Untermietverhältnis kündigen. Die Hauptmietpartei kann der Gesewo die Untermietpartei als Nachfolgemietter/in vorschlagen. Die Gesewo bzw. der Hausverein sind nicht verpflichtet, die Untermietpartei als neue Hauptmietpartei zu akzeptieren.

Welche Rechte und Pflichten haben Untermietparteien?

Gemäss Gesetz haben Untermietparteien gegenüber der Hauptmietparteien dieselben Rechte und Pflichten, wie sie die Hauptmietparteien gegenüber der Vermieterin haben. Sie kann sich z.B. bei der Schlichtungsbehörde gegen eine Mietzinserhöhung, eine Kündigung usw. wehren. Das Vertragsverhältnis besteht zwischen der Hauptmietpartei und der Untermietpartei. Die Hauptmietpartei ist in der Rolle der Vermieterin.

Untermietende müssen sich aktiv im Hausverein beteiligen. Der Hausverein kann Untermietenden Aufgaben übertragen. Die Hauptmietpartei kann einen Teil ihres Pflichtdarlehens der Untermietpartei überwälzen.

Wer haftet gegenüber der Gesewo als Vermieterin?

Die Hauptmietpartei ist gegenüber der Gesewo vollumfänglich haftbar: Sie muss der Gesewo auch dann den vollen Mietzins bezahlen, wenn die Untermietpartei gegenüber der Hauptmietpartei im Zahlungsrückstand ist. Die Hauptmietpartei bleibt auch für sämtliche Schäden an der Mietsache verantwortlich, selbst dann, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden. Die Hauptmietpartei garantiert gegenüber der Vermieterin, dass die Mietsache nur in der vom Hauptmietvertrag vorgesehenen Art und Weise genutzt wird.

Welche Kündigungsfristen gelten bei der Untermiete?

Die minimale Kündigungsfrist zwischen Hauptmietpartei und Untermietpartei beträgt von Gesetzes wegen drei Monate für Wohnungen und zwei Wochen für möblierte Zimmer.

Sonderfall subventionierte Wohnung

Die Untervermietung von subventionierten Wohnungen ist, unabhängig von der Dauer der Untervermietung, nur unter strengen Auflagen des Kantons Zürichs, gestattet. Die Hauptmietpartei muss sicherstellen, dass die Untermietpartei sämtliche Bestimmungen für subventioniertes Wohnen (Einkommenslimite, Belegungsvorschriften, Familienerfordernis etc.) erfüllen und auch während der Untervermietung alle Bestimmungen erfüllt sind. Es ist ein begründeter Antrag an den Kanton Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, zu stellen. Voraussetzung für die Bewilligung durch den Kanton ist die vorgängige Bewilligung durch die Gesewo.

Fragen?

Bitte wende dich an die Geschäftsstelle, Bereich Vermietung, vermietung@gesewo.ch, 052 235 03 20

Gesewo Geschäftsstelle, 26. Juni 2023