



Synopse Untermiete

Artikel 262 des Obligationenrechts (OR)¹

Geltendes Recht	Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete) (BBI 2023 2288)
Absatz 1 Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.	Absatz 1 Der Mieter kann die Sache mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
	Absatz 2 Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten: a. die Namen der Untermieter; b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.
	Absatz 3 Er muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.
Absatz 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.	Absatz 4 Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn: a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben; b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind; c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen; d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.
Absatz 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.	Absatz 5 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.

¹ SR 220



Absatz 6

Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.

Artikel 291 OR

Geltendes Recht	Änderung vom 29. September 2023 des Obligationenrechts (Mietrecht: Untermiete) (BBI 2023 2288)
<p><i>Absatz 1</i> Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.</p>	<p><i>Absatz 1</i> Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten. Bei einer Vermietung muss die Zustimmung des Verpächters schriftlich erfolgen.</p>
	<p><i>Absatz 2</i> Der Pächter muss ein Mietbegehren schriftlich beim Verpächter stellen; das Begehren muss enthalten: a. die Namen der Mieter; b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Mietobjekt, den Gebrauchszweck, den Mietzins und die Mietdauer.</p>
	<p><i>Absatz 3</i> Er muss den Verpächter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Mietdauer informieren.</p>
<p><i>Absatz 2</i> Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume nur verweigern, wenn: a. der Pächter sich weigert, dem Verpächter die Bedingungen der Miete bekanntzugeben; b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind; c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen.</p>	<p><i>Absatz 4</i> Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume insbesondere verweigern, wenn: a. der Pächter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben; b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind; c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen; d. eine Mietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.</p>
<p><i>Absatz 3</i> Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.</p>	<p><i>Absatz 5</i> Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter oder den Mieter unmittelbar dazu anhalten.</p>
	<p><i>Absatz 6</i> Erfolgt die Miete ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder hat der Pächter falsche Angaben gemacht oder den Verpächter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.</p>