

Der Untermieter will die Wohnung nicht verlassen

RECHT Ich bin Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und habe einem Mieter gekündigt, der den Mietzins nicht mehr bezahlt hat. Nachdem der Mieter ausgezogen ist, habe ich festgestellt, dass eine Drittperson im Mietobjekt wohnt. Diese Person meint, sie habe ein Recht in der Wohnung zu sein, da sie Miete an den bereits ausgezogenen Mieter bezahle. Was kann ich tun, damit dieser «Untermieter» aus meiner Wohnung auszieht?

Vorliegend handelt es sich um ein klassisches Dreiecksverhältnis zwischen Eigentümer, Hauptmieter und Untermieter. Als Eigentümer haben Sie einen Vertrag mit dem Hauptmieter abgeschlossen, während Sie mit dem Untermieter in keinem Vertragsverhältnis stehen, obschon dieser Ihre Wohnung benützt.

Wichtig ist: Das Untermietverhältnis kann das Mietverhältnis nicht überdauern. Endet das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter infolge Kündigung, so endet auch das Recht des Hauptmieters, das Mietobjekt benutzen zu dür-

fen. Folglich darf auch der Untermieter das Mietobjekt nicht mehr nutzen. Dabei ist es unerheblich, ob das Untermietverhältnis gekündigt worden ist oder nicht.

Ausweisung des Untermieters als Spezialfall

Für die Ausweisung des Hauptmieters aus der Wohnung kann sich der Eigentümer sowohl auf die vertragliche Rückgabepflicht aus dem Mietrecht als auch auf sein sogenanntes Eigentumsrecht berufen. Anders sieht es aus, wenn er den Untermieter ausweisen will. Weil zwischen dem Eigentümer

und dem Untermieter kein Vertragsverhältnis besteht, hat sich der Eigentümer nicht auf das Mietrecht, sondern auf seine Rechte als Eigentümer zu beziehen.

Gemäss Gesetz steht dem Eigentümer das Recht zu, jede ungerechtfertigte Einwirkung in sein Eigentum abzuwehren. Wenn nun also eine Drittperson ohne Mietvertrag in der Wohnung des Eigentümers wohnt, so stellt dies eine solche ungerechtfertigte Einwirkung dar, und der Eigentümer kann vom Gericht die Beseitigung dieser Einwirkung durchsetzen lassen. Der

«Untermieter» muss dann die Wohnung verlassen.

Schadenersatzpflicht des Untermieters

Diese Eigentumsrechte existieren auch dann, wenn der Untermieter eigentlich ein Recht zum Verbleib in der Wohnung hat. Das kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Hauptmieter den Untermietvertrag nicht rechtzeitig kündigt. Diesfalls wird der Hauptmieter dem Untermieter schadenersatzpflichtig, da er den mit dem Untermieter abgeschlossenen Mietvertrag verletzt.



lic. iur. Andreas Meier
Rechtsanwalt und Notar, Inhaber der Kanzlei Bellevue mit Büros in Hochdorf und Luzern

Suchen Sie Rat?

Schicken Sie Ihre Frage an: «Leser fragen - Experten antworten», Seetaler Bote, Postfach, 6280 Hochdorf, redaktion@seetalerbote.ch.