

Mitgliederpublikation „Der Zürcher Hauseigentümer“

Ausgabe Oktober 2015

Untervermietung ja, aber

Die Untermiete ist in letzter Zeit gleich zweifach in die Schlagzeilen geraten. Zum einen durch Airbnb, zum anderen durch den Fall einer Mietschlichterin des Mieterverbandes, welche ihre Untermieter massiv abgezockt haben soll. Wenn wir auch über Letztere den Mantel des Schweigens werfen wollen, scheint es doch ein guter Zeitpunkt, sich ein paar Gedanken zur Untermiete zu machen.

Unser Mietrecht ist primär als Mieterschutz angelegt. Es bietet dem Mieter Schutz vor Übervorteilung und stellt sicher, dass er möglichst lange, möglichst ungestört in seiner Wohnung bleiben kann. Zu diesem Zwecke enthält das Mietrecht eine Reihe verschiedener Elemente, wie das Recht, eine Mietzinserhöhung anzufechten, den Kündigungsschutz und, und, und.

Dazu gehört auch das Recht zur Untervermietung. Es soll beispielsweise verhindern, dass der Mieter seine Wohnung aufgeben muss, wenn er vorübergehend im Ausland arbeitet und danach wieder in die ihm vertraute Umgebung zurückkehren möchte. Hingegen ist vom Gesetzgeber nicht erwünscht, dass der Mieter aus der Untervermietung einen Ertrag erzielt, der seine eigenen Kosten wesentlich überschreitet. Daher ist für die Untervermietung die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. So kann dieser sicherstellen, dass die Bedingungen der Untermiete im Verhältnis zum Hauptmietvertrag nicht missbräuchlich sind.

Kann der Mieter seine Wohnung zu einem wesentlich höheren Zins untervermieten, als er – unter Berücksichtigung von Möblierung und sämtlichen Unkosten – selber bezahlt, ist das ein starkes Indiz dafür, dass seine Miete erheblich unter der quartierüblichen liegt. Das schweizerische Mietrecht ist ganz bewusst so konzipiert, dass das bei langjährigen Mietverhältnissen gang und gäbe ist. Eine Anpassung an das quartierübliche Niveau ist nämlich nach dem Gesetze zwar zulässig, in der Praxis aber schier unmöglich.

Dieser vom Gesetzgeber gewollte Zustand soll das Mietzinsniveau künstlich tief halten. Dieses Ziel wird offensichtlich nicht erreicht, wenn der Mieter durch Untervermietung einen Profit daraus schlägt. Vielmehr wird dadurch, dass der Mieter einer vergleichsweise günstigen Wohnung von seinem Untermieter eine missbräuchliche Miete verlangt, der Schutzgedanke pervertiert.