

Zwiespältiger Trend zur Untermiete

Immer mehr Mieterinnen und Mieter vermieten ihre Wohnungen unter. Das ist nicht unproblematisch. Denn wer zur Untermiete wohnt, ist in einem gewissen Sinne Mieterin oder Mieter zweiter Klasse.

An den Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbands lässt sich eindeutig feststellen: Untermietverhältnisse nehmen zu. In den Medien wurde kürzlich die Vermutung geäussert, dies sei auf die Wohnungsknappheit zurück zu führen. Heute überlege es sich eine Mieterin oder ein Mieter zweimal, eine Wohnung zu kündigen. Sie unterzuvermieten und später allenfalls zurück zu kehren sei oft die attraktivere Lösung.

So verständlich das ist, bleibt Untermiete eine zwiespältige Sache. Nationalrätin Anita Thanei, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands: „Das Missbrauchspotenzial ist relativ hoch. Leider schützt das Gesetz vor allem den Eigentümer und nicht die Untermietenden. Letztere wissen oft gar nicht, dass sie lediglich zur Untermiete wohnen. Häufig werden von den Untervermietenden bei Kündigungen und Mietzinserhöhungen die formellen Voraussetzungen nicht eingehalten“.

Was ist der Unterschied?

Rechtlich gesehen gibt es kaum Unterschiede zwischen normaler Miete und Untermiete. Grundsätzlich gelten die gleichen gesetzlichen Regeln, etwa was die Kündigungsformalitäten, -fristen und -termine betrifft. Auch wenn das Mietobjekt Mängel aufweist, haben Untermietende die gleichen Rechte wie eine normale Mieterschaft. Oft ist es aber aufwändiger, in einem Untermietverhältnis die Behebung eines Mangels zu verlangen, weil man sich zuerst an die Hauptmieterschaft wenden muss, die dann ihrerseits an die Eigentümerin oder die Eigentümer zu gelangen hat.

In einem Punkt sind Untermieterinnen und Untermieter aber tatsächlich Mieter 2. Klasse. Kündigt die Eigentümerschaft können sie kein Erstreckungsbegehren stellen. Denn eine Mieterstreckung darf die Schlichtungsbehörde laut Gesetz nur dann gewähren, wenn die Kündigung für die Mieterin oder den Mieter selbst „oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte“. Eine Ausnahme gilt dann, wenn das Untermietverhältnis nur vorgeschoben ist, um das Erstreckungsrecht auszuhebeln.

Überhaupt zulässig?

Fritz Müller reist für eine Weiterbildung in die USA. Seine Wohnung in Zürich will er deswegen nicht aufgeben, sondern bis zu seiner Rückkehr untervermieten. Lisa Meier hat Interesse an seinem Angebot. Können die beiden nun einen Vertrag abschliessen und die Sache ist geregelt? Laut Gesetz (Art. 262 OR) hat Fritz Müller zwar das Recht zur Untervermietung. Ein Untervermietungsverbot im Mietvertrag wäre ungültig. Er braucht dazu aber die Zustimmung seiner Vermieterin. Diese darf ihre Einwilligung allerdings nur aus ganz bestimmten, triftigen Gründen verweigern.

Ein Verweigerungsgrund läge vor, wenn mit der Untervermietung wesentliche Nachteile für die Vermieterin verbunden wären. Das könnte der Fall sein, wenn Lisa Müller mit vier Mitbewohnern in die 3-Zimmer-Wohnung einziehen würde. Denn damit würde sie die Wohnung deutlich übernutzen. Ebenfalls ihr Veto einlegen könnte die Vermieterin, wenn Fritz Müller die Wohnung an eine Person untervermieten würde, die in der Wohnung beispielsweise das Rotlichtgewerbe ausüben möchte.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:



«Mietrecht für Mieterinnen und Mieter»,
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpler,
252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-)
plus Porto und Verpackung

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,
Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
oder

www.mieterverband.ch
(unter «Drucksachen»)

Was darf es kosten?

Ebenfalls ihre Zustimmung verweigern darf die Vermieterin, wenn die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind. Das wäre der Fall, wenn Fritz Müller mit der Untervermietung einen satten Gewinn einstreichen möchte. Das heisst nicht, dass der Untermietzins nicht mehr ausmachen darf als der Hauptmietzins. Da Fritz Müller gegenüber der Vermieterin weiterhin für den Eingang des Mietzinses und allfällige Beschädigungen verantwortlich ist, trägt er ein gewisses Risiko. Erweist sich Lisa Müller als nicht zahlungsfähig, legt er drauf. Für dieses Risiko darf er sich mit einem gewissen Aufschlag auf dem Hauptmietzins entschädigen lassen. Wie hoch dieser ausfallen darf, ist nirgends festgelegt. 10 Prozent dürften aber das Maximum sein.

Stellt Fritz Müller seiner Untermieterin auch Möbel und Hausrat zur Verfügung, ist ein weiterer Zuschlag gerechtfertigt. Immer wieder hört man, in diesem Fall dürfe der Untermietzins 20 Prozent mehr als der Hauptmietzins ausmachen. Das Bundesgericht hat einen solchen Aufpreis tatsächlich schon durchgehen lassen. Ob man daraus eine allgemein gültige Regel ableiten kann, ist aber fraglich. Ebenfalls vertretbar ist es, jährlich 5 Prozent der Kosten der Möblierung plus eine geringe Risikoprämie auf den Zins für die leere Wohnung zu schlagen. Ist die Wohnung sehr luxuriös ausgestattet, kann das auch einmal mehr als 20 Prozent ausmachen.

Und wenn Fritz Müller ein Schlaumeier ist, der die Vermieterin gar nicht informiert, dass er von Lisa Müller einen unverschämten Aufpreis verlangt? So einfach geht das nicht. Die Vermieterin hat nämlich das Recht, über die Bedingungen der Untermiete informiert zu werden. Sie kann eine Kopie des Untermietvertrags verlangen. Rückt Fritz Müller diesen nicht heraus, kann sie die Zustimmung zur Untermiete ebenfalls verweigern.

Es kann natürlich sein, dass es der Vermieterin egal ist, ob Fritz Müller mit der Untervermietung einen unverschämten Gewinn einstreicht? Dann ist die Höhe des Untermietzinses zunächst Verhandlungssache zwischen ihm und Lisa Müller. Da Wohnungen in Zürich ein knappes Gut sind, sitzt Fritz Müller dabei am längeren Hebel. Wie alle anderen Mieterinnen und Mieter hat Lisa Müller allerdings unter gewissen Umständen allerdings das Recht, den vertraglich vereinbarten Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit Mietbeginn bei der Mietschlichtungsbehörde als missbräuchlich anzufechten. Voraussetzung dazu ist, dass der Mietzins gegenüber der Vormieterschaft um mindestens 10 Prozent aufgeschlagen hat oder dass am betreffenden Ort Wohnungsnot herrscht. Ebenfalls ein Recht auf Anfechtung bestände, wenn Lisa Müller die Wohnung aufgrund einer persönlichen Notlage hätte mieten müssen. Auch wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, ist es aus Verfahrensgründen allerdings nicht einfach, eine Anfechtung des Anfangsmietzinses durchzuziehen.

Untermiete nur provisorisch?

Fritz Müller gibt sich letztlich aber kulant. Somit erweist sich der Untermietzins nicht als Stolperstein. Die Vermieterin will der Untermiete jedoch nicht zustimmen, weil sie befürchtet, Fritz Müller ziehe definitiv aus und wolle ihr seine Wohnungsnachfolgerin aufdrängen. Ob man eine Wohnung nur für begrenzte Zeit untervermieten darf, ist umstritten. Es gibt widersprüchliche Gerichtsurteile dazu. Am ehesten ablehnen kann eine Liegenschaftsverwaltung oder Wohngewossenschaft ein Untermietverhältnis ohne absehbares Ende, wenn damit ihre Warteliste umgangen werden soll. Dies gilt insbesondere, wenn eine Wohnung für eine bestimmte Personengruppe reserviert ist, etwa für kinderreiche Familien oder Menschen mit einer Behinderung. In solchen Fällen kann sich die Vermieterschaft auf den Standpunkt stellen, sie erleide durch die Untervermietung einen wesentlichen Nachteil im Sinne des Gesetzes. Nichts einwenden lässt sich gegen ein Untermietverhältnis ohne absehbares Ende, wenn Untervermieterin und Untermieter eine Wohngemeinschaft gründen wollen.

Unberechtigte Ablehnung

Was tut Fritz Müller, wenn die Vermieterin ihre Zustimmung zur Untermiete ohne triftigen Grund verweigert? Oder wenn sie noch keinen Bescheid gegeben hat, obwohl seine Abreise in die USA näher rückt? Wenn er auf sicher gehen will, leitet er in diesem Fall ein Verfahren bei der Mietschlichtungsbehörde ein. Sofern es wirklich keine ernsthaften Einwände gibt, kann er den Untermietvertrag mit Lisa Müller vorerst trotzdem einmal abschliessen und sie einziehen lassen. Eine andere, etwas kühnere Möglichkeit wäre, der Vermieterin schriftlich mitzuteilen, er akzeptiere ihre Ablehnung nicht, und den Untermietvertrag abzuschliessen. Wer ein Mietobjekt ohne Zustimmung der Vermieterschaft untervermietet, riskiert eine Kündigung. Diese kann aber mit guten Erfolgsaussichten als missbräuchlich angefochten werden, wenn es keine ernsthaften Gründe gegen das Untermietverhältnis gibt. Gültig ist ein Untermietvertrag jedenfalls auch ohne Zustimmung der Vermieterschaft.

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz
6/2010