

31.08.2016 - 16:54 Uhr

## HEV Schweiz: Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Zürich (ots) -

Nachdem die Rechtskommission des Nationalrates im Mai einen Vorstoss von NR Hans Egloff zur Vermeidung von Missbräuchen bei der Untermiete klar unterstützt hatte, hat die Schwesterkommission des Ständerates den Vorstoss gestern mit nur einer Stimme Differenz abgelehnt. Der HEV Schweiz bedauert diesen knappen Entscheid und hofft, dass die Rechtskommission des Nationalrates an ihrer Unterstützung festhält und für die Untermiete klare praxistaugliche Regeln schafft. Damit können die heutigen Auswüchse künftig wirksam bekämpft werden.

Der Vorstoss geht ein in der Praxis vermehrt auftauchendes Problem an. Das geltende Mietrecht schottet die Bestandesmieten vom Markt ab. In langjährigen Mietverhältnissen liegen die Mietzinse oftmals weit unter dem ortsüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen. Es ist für den Mieter daher lohnenswert (statt den Mietvertrag zu künden), die günstige Altbauwohnung zu einem höheren Mietpreis an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten. Der Mieter kommt so ohne eigene Leistung zu einem monatlichen Zusatzeinkommen. In der Praxis zeigen sich diverse "Spielformen" solcher gewinnbringenden Untervermietungen (konstante Untervermietung über mehrere Jahre ohne Rückkehrabsicht des Mieters, Untervermietung einzelner Zimmer zu überhöhten Preisen an mehrere Personen, Untervermietung tage-/wochenweise zu Ferienzwecken etc.). Der Vermieter wird über solche Untervermietungen meist nicht informiert oder die Untermietbedingungen werden ihm vorenthalten. Vielfach erfährt der Vermieter erst aufgrund von Reaktionen durch Nachbarn von den (steten) Personenwechseln in der Mietwohnung oder er sieht sein Mietobjekt auf einschlägigen Internetplattformen zur Miete ausgeschrieben.

Mieter müssten zwar gemäss Gesetz die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Geschieht dies nicht, so hat er allerdings kaum Konsequenzen zu befürchten. Denn vom Vermieter wird in der Praxis verlangt, dass er die Missbräuchlichkeit der Untermiete nachweisen muss. Wie soll der Vermieter beispielsweise beweisen, dass der Mieter keine Absicht hat, jemals wieder in die Mietwohnung einzuziehen?

Es ist daher zweckmässig und notwendig, dass das Gesetz klare, praxistaugliche Regeln zur Verhinderung von missbräuchlichen Untervermietungen enthält.

Kontakt:

HEV Schweiz  
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
Mobile: +41/79/642'28'82  
E-Mail: info@hev-schweiz.ch