Immobilien

MASKOT / PLAINPICTURE

Untervermieten leicht gemacht

Seit 1990 ist Untervermieten von Wohnraum in der Schweiz erlaubt. Dabei gilt es aber, die Regeln genau zu beachten. **Von Erik Brühlmann**

Ein Zimmer, ein Apartment oder gar gleich ein ganzes Haus unterzuvermieten, ist Teil der Schweizer Wohnkultur. Seit das Mietrecht 1990 geändert wurde, ist die Untermiete auch von Mietobjekten gemäss Artikel 262 OR explizit erlaubt. Mietvertragsklauseln, welche die Untervermietung eines Objekts generell verbieten, haben seither keine Gültigkeit mehr.

Der Eigentümer muss über die Untervermietung zwar informiert werden, kann seine Zustimmung aber nur in Ausnahmefällen verweigern: wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete offenzulegen; wenn die Bedingungen – vor allem die veranschlagte Miete – missbräuchlich sind; oder wenn dem Eigentümer durch die Untervermietung wesentliche Nachteile entstehen.

Faustregeln für den Untermietzins

Auch die sogenannte «unendliche» Untermiete, bei der jemand faktisch umzieht, die alte Wohnung jedoch behält und zum Beispiel einem Familienmitglied auf unbestimmte Zeit untervermietet, kann untersagt werden. «Gerade in den Städten ist dieser Spielraum für Mieterinnen und Mieter sehr wichtig», sagt Walter Angst vom Zürcher Mieterinnen- und Mieterverband. Wenn also jemand beispielsweise durch eine Scheidung oder den Tod eines Partners auf einer Fünfzimmerwohnung sitzt, deren Miete er kaum mehr aufbringen kann, muss er nicht zwingend umziehen. Es bliebe immer noch die Option, ein oder zwei Zimmer unterzuvermieten. «Das grosse Geschäft darf er mit der Untervermietung jedoch nicht machen», so Angst.

Als Faustregel gilt, dass für eine ganze untervermietete Wohnung nicht mehr als die normale Miete verlangt werden darf, plus ein Zuschlag für anfallende Kosten oder die Möblierung. Werden nur einzelne Zimmer untervermietet, muss die verlangte Miete der Anzahl Zimmer oder der Wohnfläche angepasst sein. Gegen schwarze Schafe, wie sie zuweilen im «Milieu» zu finden sind, könne der Hauptvermieter jederzeit vorgehen. Doch nicht jeder Eigentümer tut dies, und manch ein Untermieter akzeptiert die missbräuchliche Miete, weil er keine Alternative sieht.

Der Kreis potenzieller Untermieter ist gross: Geschäftsleute und Expats oder Personen, die temporär eine Bleibe benötigen.

Durch die Untervermietung wird der Mieter gegenüber dem Untermieter zum Vermieter – mit allen Rechten und Pflichten. Funktioniert eine Steckdose im untervermieteten Zimmer nicht, ist es daher am Mieter, die Sache in Ordnung zu bringen. Der Untermieter darf mit seinen Anliegen nicht direkt auf den Eigentümer zugehen – und umgekehrt.

«Wer als Mieter ein halbes Jahr im Ausland verbringt, muss entweder so vernetzt sein, dass er von Australien aus allfällige Probleme lösen kann, oder er muss in der Schweiz einen Stellvertreter haben, der im Fall der Fälle aktiv werden kann», rät der Mieterverband. Auf jeden Fall sollten die Grundpfeiler des Untermietverhältnisses in einem Vertrag verankert sein. «Wir raten Mietern immer dazu, vorab einige Erkundigungen einzuholen und die wichtigsten Punkte schriftlich festzuhalten», sagt Angst. Dies müsse kein umfangreiches Vertragswerk sein. Wer sich schwertut, ein rechtlich solides Dokument zu entwerfen, findet auf den Websites der kantonalen Mieterverbände Musterverträge. «Der kleine Mehraufwand lohnt sich für beide Seiten, denn im Streitfall landet man sonst schneller vor einer Schlichtungsstelle, als einem lieb ist.»

Vor allem in Wohngemeinschaften gibt es oft eine Person, die den Mietvertrag unterzeichnet, die anderen Bewohner sind Untermieter.

Wenig schwarze Schafe

Solche Streitfälle sind jedoch eher selten, sagt Nik Kleiner, Gründer des Untermietservices UMS. «Fast alle Mieter verhalten sich vorbildlich – es gibt nur wenige schwarze Schafe.» «Wir vermitteln pro Jahr 1200 Vermietungen, in vielleicht fünf Fällen kommt es zu schwereren Problemen, die wir jedoch meist selbst oder mithilfe der Mieterhaftpflichtversicherung lösen können», sagt Kleiner. Um böse Überraschungen möglichst auszuschliessen, unterzieht seine Firma alle potenziellen Untermieter vorab einer Seriositätsprüfung.

Das vor 26 Jahren gegründete Unternehmen richtet sich vor allem an Personen, die ihre ganze Wohnung für Zeiträume von einem Monat bis zwei Jahren untervermieten möchten – weil sie zum Beispiel eine Weltreise planen, im Ausland arbeiten oder Sprachkurse belegen, ihre Wohnung jedoch nicht aufgeben und sie während der Abwesenheit kostendeckend untervermieten wollen.

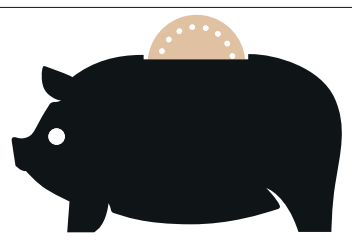
«Oft gehen unsere Kundinnen und Kunden sogar mit den Mieten runter, je näher der Abreisetermin rückt. Nach dem Motto: Wenn über die Untermiete schon nicht die ganze reguläre Wohnungsmiete gedeckt werden kann, dann wenigstens ein Teil davon», sagt Kleiner. Der Kreis potenzieller Untermieter für sein Wohnungsangebot ist gross: von Expats, die eine erste Bleibe suchen, über Geschäftsleute mit befristeten Aufträgen bis hin zu Personen, die wegen einer Trennung oder Renovationsarbeiten eine temporäre Wohnung benötigen. So würden Mieter entlastet, die ihre Wohnung eine Zeitlang nicht benötigen, und weniger Business Apartments benötigt – Wohnraum an oft guter Lage, der dem normalen Wohnungsmarkt vorenthalten wird.

Airbnb & Co.

Vorsicht im Privathotel

Eine spezielle Form der Untervermietung ist das Anbieten einer Wohnung oder von Zimmern auf Airbnb und ähnlichen Plattformen. Hierfür ist eine Genehmigung des Vermieters einzuholen – theoretisch sogar für jeden einzelnen Gast. Einfacher ist es, um eine generelle Zustimmung zur Untervermietung über diese Plattformen zu ersuchen. Die Vermieter können dann jedoch mit Verweis auf entstehende wesentliche Nachteile ihre Zustimmung verweigern, etwa, weil (Lärm-)Emissionen zu befürchten sind, aus Rücksicht auf Nachbarn oder weil der «Privathotelier» damit Gewinne erzielen kann. *Erik Brühlmann*

Nun ist der digitale Schweizerfranken da



Geldspiegel
Markus Städeli

Das Timing ist perfekt: Am 31. Oktober vor zehn Jahren publizierte jemand unter dem Pseudonym Satoshi Nakamoto ein Dokument, das die Funktionsweise von Bitcoin darlegte. Heute ist die Kryptowährung weltbekannt, und der ihr zugrunde liegenden Blockchain-Technologie wird Grosses zugetraut.

Diese Woche nun haben gleich drei ernstzunehmende Schweizer Firmen angekündet, eine Art digitalen Franken lancieren zu wollen. Ein sogenannter Stable Coin, der Stabilität aus dem Umstand gewinnt, dass sein Wert zu 100% durch Schweizerfranken gedeckt sein soll.

Der Vorteil solcher Stable Coins ist unter anderem, dass diese Investoren und Firmen erlauben, aus den sehr schwankungsanfälligen herkömmlichen Kryptowährungen – also etwa Bitcoin oder Ether – auszusteigen, ohne ihr Geld gleich zurück in Fiat-Geld zurücktauschen zu müssen. Auch wer Verträge auf der Blockchain abschliesst – wo diese dann automatisch abgewickelt werden können –, will wohl lieber eine Zahlung in einem Stable Coin erhalten oder leisten als in Ether oder Bitcoin. Denn deren Wert kann sich innert Wochen halbieren oder verdoppeln.

Der bekannteste Stable Coin ist Tether und lautet auf Dollar. Seine Promotoren mussten zuletzt allerdings gegen Gerüchte ankämpfen, dass er nicht ausreichend durch Dollar abgedeckt sei.

Der «Crypto Franc» ist bereits gestartet. Gemäss Swiss Crypto Tokens, der Firma hinter dem Projekt, sind am Donnerstag Crypto Francs im Wert von 10 Mio. Fr. geschaffen worden. Dieser digitale Franken kann allerdings noch an keinem der einschlägigen Handelsplätze für Kryptowährungen gekauft oder verkauft werden.

Die Reserven würden vollständig in bar gehalten – in der Form von versicherten, physischen Banknoten in Bunkern oder als Buchgeld auf Bankkonten in der Schweiz. Dass dieses Geld effektiv existiert, soll zudem auf monatlicher Basis von einem Wirtschaftsprüfungsunternehmen kontrolliert und bestätigt werden. Der Crypto Franc sei ein Liquiditätsinstrument für das Schweizer Blockchain-Ökosystem.

Ein anderes Projekt namens Rockz will ebenfalls noch dieses Jahr eine Kryptowährung einführen, die mit Schweizerfranken besichert ist. «Zwei Dinge sind für uns zentral», sagt Yassine Ben Hamida, Mitgründer der Firma, die Rockz promotet: «dass die Rockz immer eins zu eins durch Frankenreserven abgedeckt sind. Und dass das Recht der Eigentümer der Rockz, diese jederzeit in Franken tauschen zu können, auch rechtlich durchsetzbar ist – unabhängig davon, ob wir als Firma weiterbestehen oder nicht.» Auch Smart Valor hat diese Woche angekündet, einen Stable Coin auf Franken schaffen zu wollen.

Die schlechteste Woche hatte…

Tidjane Thiam, CS-Chef

KEYSTONE

Nach Ansicht von Tidjane Thiam hat die Credit Suisse ein «beachtliches» Quartalsergebnis erzielt. Der Reingewinn der letzten drei Monate erreichte 424 Mio. Fr. Als Beleg für die gute Form der Bank lieferte Thiam eine Folie mit 17 Zielen, die sich die Führung zu Beginn des dreijährigen Turnarounds 2015 gesteckt hatte. Bei 16 Zielen steht die Farbe auf Grün, ein einziges wurde mit Gelb versehen. Alles läuft rund, lautet die Botschaft. Tiefrot ist dagegen der Aktienkurs der Credit Suisse. Allein im laufenden Jahr ist die Bank an der Börse um 26% gefallen. Seit Thiams Amtsantritt beträgt der Wertverlust satte 50%.

Ein Management, das sich lobt – während die Anleger der Bank den Rücken kehren: Auf Dauer kann das nicht gutgehen. Zwar hat Tidjane Thiam die Kosten der Bank massiv gesenkt und die vielen Altlasten seines Vorgängers Brady Dougan bereinigt. Doch Sparen allein ist keine erfolgreiche Strategie. Deshalb müsste die Credit Suisse nun endlich zeigen, dass sie auch die Einnahmen steigern kann. Beim Wachstum wollen die Investoren Grün sehen. *(sal.)*