

Lukratives Geschäft mit Untermietern

Ein IV-Rentner vermietete seine Wohnung jahrelang an mehrere Personen und machte damit Gewinn

TOM FELBER

Mindestens dreieinhalb Jahre ging alles gut: Der Mieter einer Wohnung im Zürcher Stadtkreis 5 hatte einen lukrativen Nebenerwerb für sich entdeckt und erzielte einen Gewinn, indem er nicht selber in der Mietwohnung wohnte, sondern die Zimmer gleich an jeweils drei Untermieter gleichzeitig weitergab – ohne das Wissen des Vermieters.

In der Summe vermietete er die Wohnung zu höheren Beträgen, als er selber bezahlte. Der 59-jährige IV-Rentner und Staatsangehörige von Sri Lanka ist nun mit einem Strafbefehl wegen Betrugs verurteilt worden.

Wie aus dem rechtskräftigen Strafbefehl der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat, in den die NZZ Einsicht hatte, hervorgeht, schloss der Beschuldigte im

September 2017 einen Mietvertrag für die Wohnung im Zürcher Kreis 5 ab. Der Mietvertrag sah eine Belegung durch maximal zwei Personen vor und enthielt das ausdrückliche Verbot einer Untervermietung. Die Miete betrug 1439 Franken monatlich.

Wahrheitswidrige Antworten

Der Vermieter hegte schon längere Zeit den Verdacht, dass sein Mieter nicht selber in der Wohnung wohnte. Aber erst im September 2024 schrieb er ihm einen Brief. Darin forderte er den IV-Rentner auf, ihm innert zehn Tagen ab Erhalt des Schreibens mitzuteilen, welche Personen tatsächlich in der Wohnung wohnten und ob Untermietverträge bestünden. Der Beschuldigte schrieb wahrheitswidrig zurück, er wohne seit mehreren Jahren

mit einem anderen Mann in der Wohnung, dieser sei aber kein Untermieter.

Die nachfolgende Strafuntersuchung brachte aber ganz andere Fakten ans Tageslicht: Etwa von April 2018 bis April 2021 wohnten drei Landsleute des Mieters in der Wohnung. Jeder von ihnen bezahlte ihm 650 Franken. Dadurch kam der Beschuldigte auf einen monatlichen Ertrag von 1950 Franken. Er erzielte also einen Gewinn von monatlich 511 Franken von seinen nicht gemeldeten Untermietern. Dieser Betrag lag 35,5 Prozent über dem tatsächlichen Mietzins.

In einer zweiten, kürzeren Periode, von September 2022 bis März 2023, bezahlten ihm drei Untermieter insgesamt 1650 Franken, was immer noch 14,7 Prozent über dem tatsächlichen Mietzins lag. Laut dem Strafbefehl erzielte der

Beschuldigte in der Summe durch sein Vorgehen 19 662 Franken Gewinn, die ihm nicht zustanden, während er selber woanders wohnte.

Durch sein Verhalten habe der IV-Rentner den Vermieter in einen Irrtum über die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse bei der Wohnung versetzt, steht im Strafbefehl. Dieser kausal bedingte Irrtum des Vermieters habe in all den Jahren dazu geführt, dass der Vermieter auf die gesetzlich vorgesehenen Massnahmen zur Abschöpfung der unrechtmässig erzielten Mehrerlöse verzichtet habe.

Arglist bejaht

Der Beschuldigte habe vorsätzlich und in Bereicherungsabsicht und durch die falsche Beantwortung des Briefes auch bewusst arglistig gehandelt. Die tatsäch-

liche Nutzung der Wohnung sei für den Vermieter zudem nur mit erheblichem Aufwand überprüfbar gewesen. Seine Kontrollmöglichkeit sei begrenzt gewesen, da die Privatsphäre des Hauptmieters geschützt sei und der Vermieter ohne konkreten Anlass weder eine Wohnungsbesichtigung noch unangekündigte Kontrollen durchführen könne.

Der 59-jährige IV-Rentner ist wegen Betrugs zu einer bedingten Geldstrafe von 120 Tagessätzen zu je 60 Franken verurteilt worden, also 7200 Franken. Der Vollzug der Geldstrafe wird bei einer Probezeit von zwei Jahren aufgeschoben. Der Beschuldigte muss aber eine Busse von 1000 Franken und 1600 Franken Verfahrenskosten bezahlen, also insgesamt 2600 Franken. Allfällige Zivilforderungen sind im Strafbefehl nicht erwähnt.