

# Gemeinsam Wohnen: Welche Formen sind zu unterscheiden?

Die Wahl der besten Form des gemeinsamen Wohnens hängt von den konkreten Bedürfnissen im Einzelfall ab. Es lohnt sich allerdings, diese Wahl bewusst zu treffen und sich die rechtlichen Konsequenzen im Konfliktfall genau zu überlegen.

Untermiete und Solidarmiete sind die am meisten verbreiteten Formen des gemeinsamen Wohnens. Diese beiden Formen geben Wohnpartner\*innen bzw. Untermieter\*innen den Schutz des Mietrechts. Daneben gibt es aber auch Dauergäste und Lebenspartner\*innen ohne Mietverträge.

## Gäste

Das Gebrauchsrecht von Mieter\*innen beinhaltet unter anderem die Aufnahme von Gästen. Diese dürfen auch auf unbestimmte Zeit aufgenommen werden. Rechtlich gilt nur als Gast, wer keinerlei geldwerte Leistungen – auch keine symbolischen Geldleistungen oder Arbeitsleistungen – erbringt. Werden Leistungen dieser Art erbracht, so besteht ein Untermietverhältnis oder allenfalls ein Vertragsverhältnis, das sich nach den Regeln der sogenannten einfachen Gesellschaft richtet. Gäste sind durch das Mietrecht nicht geschützt und können jederzeit aus der Wohnung gewiesen werden.

## Lebenspartner\*innen ohne Mietvertrag

Es gehört ebenfalls zum Gebrauchsrecht von Mieter\*innen, dass Lebenspartner\*innen dauernd in die Mietwohnung aufgenommen werden dürfen. Die Vermieterschaft sollte über die Aufnahme von Lebenspartner\*innen orientiert werden. Eine Zustimmung ist jedoch nicht erforderlich. Bestimmungen im Mietvertrag, die diesen Aspekt des Gebrauchsrechts von Mieter\*innen beschränken, sind nicht zulässig.

Da zur Vermieterschaft kein vertragliches Verhältnis besteht, können sich Lebenspartner\*innen ohne Mietvertrag nicht auf mietrechtliche Schutzbestimmungen berufen. Es empfiehlt sich daher, bei dieser Form des gemeinsamen Wohnens, dass die Parteien untereinander

möglichst klare schriftliche Abmachungen treffen (Aufteilung des Mietzinses, Inventar, Regelung für den Konfliktfall etc.).

## Sonderfall Familienwohnung

Die Hauptwohnung eines verheirateten Paares oder eines Paares in eingetragener Partnerschaft gilt automatisch als Familienwohnung, auch wenn nur eine Person des Paares den Mietvertrag unterzeichnet hat. Dies trifft auch zu, wenn ein bisher im Konkubinat lebendes Paar heiratet bzw. seine Partnerschaft eintragen lässt. Ob das betreffende Paar Kinder hat, spielt keine Rolle. Bei einer Familienwohnung sind beide (Ehe-)Partner\*innen gleichberechtigte Mieter\*innen.

Das Gesetz gewährt Familienwohnungen einen speziellen Schutz. Dieser Schutz besteht darin, dass beide Partner\*innen nur gemeinsam kündigen können, selbst wenn nur eine Person den Mietvertrag unterzeichnet hat. Kündigt die Vermieterschaft eine Familienwohnung, muss sie beiden (Ehe-)Partner\*innen mit separatem Brief ein Kündigungsformular zustellen. Daraufhin hat jede Person des Paares für sich allein das Recht, die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anzufechten.

## Solidarmiete

Einer Lebensgemeinschaft, die auf Dauer angelegt ist (z.B. Konkubinatspaare, dauerhafte Wohngemeinschaften etc.), entspricht am ehesten die Solidarmiete. Von Solidarmieter\*innen spricht man, wenn mehrere Personen den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnen. Dadurch werden alle Unterzeichnenden zu gleichberechtigten Mieter\*innen. Allerdings gelten auch für alle die gleichen Pflichten, d.h. jede Person muss gegebenenfalls alleine für den gesamten Mietzins aufkommen. Zudem müssen Solidarmieter\*innen immer gemeinsam gegen Mietzins-erhöhungen oder andere Vertragsänderungen vorgehen, können nur gemeinsam Mängelrechte durchsetzen. Auch kündigen können Solidarmieter\*innen nur gemeinsam. Letzteres kann im Falle einer Trennung zu erheblichen Problemen führen:

- Unter den Solidarmieter\*innen herrscht Streit. Eine Person zieht aus und weigert sich, die Zustimmung zur Kündigung der Wohnung zu erteilen, oder die in der Wohnung verbleibende Mieter\*innen weigern sich, die ausziehende Person aus dem Mietvertrag zu entlassen. In solchen Fällen kann die sich weigernde Person nur durch ein Gericht gezwungen werden, ihr Einverständnis zur Kündigung zu geben.
- Ein\*e Solidarmieter\*in ist bereits ausgezogen (z.B. ins Ausland) und kann nicht mehr aufgefunden werden. Die Vermieterschaft weigert sich, die nicht von allen Mietparteien unterzeichnete Kündigung der Wohnung anzuerkennen. Es empfiehlt sich deshalb, von ausziehenden Mieter\*innen vor dem Auszug eine Vollmacht zu verlangen.
- Die Vermieterschaft weigert sich, die ausziehende Partei aus dem Vertrag zu entlassen. Den Solidarmieter\*innen bleibt einzig die Möglichkeit, die Wohnung gemeinsam zu kündigen.

Es lohnt sich daher, das «Innenverhältnis», d.h. die Rechte und Pflichten unter den Solidarmieter\*innen in einer schriftlichen Vereinbarung vorbeugend möglichst detailliert zu regeln und sich von längere Zeit abwesenden Mitmieter\*innen eine Vollmacht zur Wahrung allfälliger Rechte ausstellen zu lassen.

## Untermiete

Die Untermiete ist angebracht, wenn die Dauer des Zusammenwohnens noch unklar ist oder wenn von Beginn an klar ist, dass es von kurzer Dauer sein soll. Die Errichtung eines Untermietverhältnisses kann auch dann ein Ausweg sein, wenn in einer Wohngemeinschaft eine neue Person zuzieht und die Vermieterschaft sich weigert, diese Person als Solidarmieter\*in in den Vertrag aufzunehmen.

Untermieter\*innen benutzen die Wohnung oder einen Teil davon gegen Entgelt. Es ist empfehlenswert, einen Untermietvertrag schriftlich abzuschliessen. Er bestimmt den Mietzins und den Umfang des Benutzungsrechts.

### Zustimmung der Vermieterschaft

Mieter\*innen haben das Recht, ihre Mietwohnung mit Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise unterzuvermieten. Dieses Recht kann vertraglich nicht wegbedungen werden. Vermieterschaften können die Zustimmung nur aus drei gesetzlich abschliessend aufgeführten Gründen verweigern:

- Die Mieterschaft weigert sich, der Vermieterschaft oder deren Vertretung die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben. Daraus ergibt sich, dass die Vermieterschaft von Hauptmieter\*innen alle wesentlichen Angaben über die Untermietverhältnisse,

insbesondere eine Kopie des Untermietvertrags verlangen dürfen. Diese Informationspflicht der Mieterschaft gilt während der ganzen Dauer des Untermietverhältnisses.

- Die Bedingungen der Untermiete sind missbräuchlich. Dabei spielt vor allem der Mietzins eine Rolle (Vergleich Mietzins Hauptmietverhältnis und Untermietverhältnis). Hauptmieter\*innen dürfen mit der Untermiete keinen Gewinn erzielen.
- Aus der Untermiete entstehen der Vermieterschaft wesentliche Nachteile. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn das Mietobjekt gemäss Hauptmietvertrag für eine bestimmte Kategorie von Mieter\*innen bestimmt ist (z.B. Genossenschafter\*innen, Paare mit Kindern, Personen mit geringem Einkommen) und die Untermieter\*innen diese Bedingungen nicht erfüllen.

Die Zustimmung der Vermieterschaft sollte schriftlich eingeholt werden, sobald die Bedingungen des Untermietverhältnisses bekannt sind. Die Zustimmung der Vermieterschaft ist keine Voraussetzung für die Gültigkeit eines Untermietvertrags, d.h. die Zustimmung kann auch nach Abschluss des Vertrages eingeholt werden. Hingegen riskieren Mieter\*innen, gegenüber den Untermieter\*innen schadenersatzpflichtig zu werden, wenn die Vermieterschaft die Zustimmung zur Untermiete zu Recht verweigert.

Wurde die Zustimmung zur Untermiete durch die Vermieterschaft erteilt, ist diese grundsätzlich für die ganze Dauer des Mietverhältnisses wirksam. Eine neue Zustimmung kann hingegen erforderlich sein, wenn zum Beispiel die Untermieterschaft wechselt oder der Untermietzins beträchtlich erhöht wurde.

Verweigern Vermieter\*innen die Zustimmung zur Untermiete zu Unrecht, kann die Mieterschaft an die Schlichtungsbehörde gelangen und auf Erteilung der Zustimmung klagen.

### Verhältnis Hauptmieter\*innen und Untermieter\*innen

Rechtlich gesehen werden Mieter\*innen in einem solchen Vertrag zu Vermieter\*innen und Untermieter\*innen zu Mieter\*innen. Um Missverständnisse zu vermeiden wird im Zusammenhang mit der Untermiete immer von «Hauptmieter\*innen» und «Untermieter\*innen» gesprochen.

Die zwingenden Schutzbestimmungen des Mietrechts gelten auch zwischen Hauptmieterschaft und Untermieterschaft. D.h. die Hauptmieterschaft muss gegenüber ihrer Untermieterschaft alle Formalitäten des Mietrechts einhalten und dessen Rechte beachten, wie wenn sie die Vermieterschaft wäre. Umgekehrt haben Untermieter\*innen gegenüber ihren Hauptmieter\*innen dieselben Rechte und Pflichten wie «normale» Wohnungsmieter\*innen ihrer Vermieterschaft gegenüber. Dies bedeutet z.B.:

- dass Hauptmieter\*innen ihren Untermieter\*innen eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular anzeigen müssen. Missbräuchliche Mietzinserhöhungen können von den Untermieter\*innen angefochten werden.
- dass Hauptmieter\*innen ihren Untermieter\*innen mit amtlichem Formular und unter Einhaltung von Fristen und Terminen kündigen müssen und Untermieter\*innen diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anfechten und eine Erstreckung verlangen können.
- dass ein Untermietverhältnis von vornherein nur so lange dauern kann, wie das Hauptmietverhältnis besteht. Kündigen Hauptmieter\*innen ihren Wohnungsmietvertrag, ohne gleichzeitig ihren Untermieter\*innen spätestens auf denselben Zeitpunkt zu kündigen, werden sie gegenüber ihren Untermieter\*innen schadenersatzpflichtig. Untermieter\*innen können jedoch nicht gegen den Willen der Vermieterschaft in der Wohnung bleiben.

### Kündigungsfristen

Hauptmieter\*innen und Untermieter\*innen sind an die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine gebunden. Die gesetzliche Kündigungsfrist kann durch vertragliche Abmachung verlängert, aber nicht verkürzt werden. Es gilt die gesetzlich vorgeschriebene Mindestkündigungsfrist von drei Monaten auf den vertraglichen Kündigungstermin. Bei fehlender Absprache oder bei fehlender vertraglicher Abmachung kann nur auf den ortsüblichen Kündigungstermin gekündigt werden. Bei der Untermiete eines möblierten Zimmers ohne Mitbenützung von Bad und Küche kann mit einer Frist von zwei Wochen auf das Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden.

### Ausserterminlicher Auszug

Auch Untermieter\*innen in einer Wohngemeinschaft steht zwar das Recht des ausserterminlichen Auszuges zu, jedoch werden an die von ihnen zu stellenden Nachmieter\*innen höhere Anforderungen bezüglich Zumutbarkeit gestellt als bei einem normalen Mietverhältnis.

### Mängel

Untermieter\*innen stehen bei Schäden und Mängeln sämtliche Mängelrechte (Anspruch auf Behebung des Mangels, Mietzinsreduktion, Hinterlegung des Mietzinses, Schadenersatz) gegen die Hauptmieter\*innen offen. Diese sind verantwortlich, dass die Mängel behoben werden.

### Verhältnis Vermieterschaft und Hauptmieter\*innen

Hauptmieter\*innen bleiben gegenüber der Vermieterschaft für den gesamten Mietzins und alle übrigen Forderungen vollumfänglich haftbar. Nur Hauptmieter\*in-

nen können Mietzinserhöhungen, Kündigungen usw. anfechten oder Mängelrechte gegenüber der Vermieterschaft durchsetzen. Auch kann die Wohnung gegenüber der Vermieterschaft nur durch Hauptmieter\*innen gekündigt werden. Hauptmieter\*innen haften der Vermieterschaft gegenüber auch für allfälligen Schaden, den Untermieter\*innen in der Wohnung anrichten.

Oft wird eine Wohnung wegen längerem Auslandsaufenthalt untervermietet. In diesem Fall ist es ratsam, eine Vertrauensperson als Stellvertretung gegenüber der Vermieterschaft (und gegenüber anderen Stellen wie zum Beispiel der Post) zu bevollmächtigen und für die Weiterleitung allfälliger Schreiben etc. an diese Vertrauensperson besorgt zu sein.

### Verhältnis Vermieterschaft und Untermieter\*innen

Zwischen Vermieterschaft und Untermieter\*innen besteht kein Rechtsverhältnis. Vermieter\*innen müssen sich an ihre Vertragspartner\*innen, die Hauptmieter\*innen, wenden und können z.B. einen Untermietvertrag nicht selber kündigen oder von Untermieter\*innen direkt eine Mietzinserhöhung verlangen.

#### Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist\*innen