

Solidar- und Untermiete:

Als Paar gemeinsam in einer Mietwohnung leben

Will ein Paar gemeinsam in einer Mietwohnung leben, stellen sich immer wieder Rechtsfragen. Empfiehlt sich beispielsweise der Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrags? Und wie verhält es sich, wenn der Vermieter den Einzug des Lebenspartners verbieten will?

Wenn der Frühling erwacht, regt sich auch die Liebe und Paare möchten zusammenziehen. Doch manche Vermieter haben da ein Problem. Sie verbieten den Einzug mit Hinweis auf den Mietvertrag, indem steht, die betreffende Wohnung sei nur für eine einzelne Person bestimmt.

Zusammenleben ist ein Persönlichkeitsrecht

Der Vermieter hat kein Recht, dem Paar das Zusammenleben zu verbieten. Per-

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

sonenangaben in Mietverträgen sind nur unverbindliche Richtwerte. Einen Partner oder eine Partnerin bei sich aufzunehmen, ist ein unveräusserliches Persönlichkeitsrecht, das in einem Mietvertrag nicht eingeschränkt werden kann. Zumindest solange die betreffende Wohnung nicht überbelegt ist. Dieser Ansicht ist jedenfalls die ganz grosse Mehrheit der Mietrechtsexperten.

Aber braucht man zur Aufnahme eines Untermieters laut Gesetz nicht die Zustimmung des Vermieters? Doch, aber ein Lebenspartner gilt nicht als Untermieter, selbst wenn er einen Beitrag an den Mietzins entrichtet.

Wenn sich das Migrationsamt einschaltet

Es gibt allerdings Fälle, wo das Zusammenleben am Widerstand des Vermieters scheitert. Nämlich bei Ehepaaren, von welchen ein Partner aus einem Land ausserhalb des EU/EFTA-Raums stammt. In solchen Fällen kann das Migrationsamt gemäss Gesetz die Aufenthaltsbewilligung davon abhängig machen, dass eine bedarfsgerechte Wohnung zur Verfügung steht. Wenn beispielsweise ein Ausländer in die Schweiz einwandern und bei seiner hiesigen Ehefrau Wohnsitz nehmen will, verlangt das Migrationsamt manchmal die Einwilligung des Vermieters. Da der Entscheid über die Zuwanderung nicht beim Vermieter liegen darf, ist Elisabeth Derisiotis, die ehemalige Präsidentin des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) Zürich, im Zürcher Kantonsrat vorstellig

geworden. Darauf antwortete der Regierungsrat (KR-Nr 358/2009), das Migrationsamt verlange nur dann die Zustimmung des Vermieters, wenn die betreffende Wohnung nicht gross genug sei. Das sei der Fall, wenn nicht mindestens ein Zimmer pro Person minus eins vorhanden sei. Für ein Paar ohne Kinder würde somit eine Einzimmerwohnung genügen. Nicht akzeptiert wird gemäss Antwort der Zürcher Regierung auch, dass ein Paar bei den Eltern eines der Partner wohnt. Die Rechtsberater des MV hören jedenfalls immer wieder von Fällen, in welchen das Migrationsamt die Einwilligung des Vermieters verlangt.

Keine gleichen Rechte

Mietrechtlich ändert sich zunächst einmal gar nichts, wenn ein Lebenspartner bei einer Mieterin oder einem Mieter einzieht. Das Paar hat keinen Anspruch auf einen neuen Mietvertrag, in dem beide Partner als Mieter erwähnt sind. Der Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrags ist nur möglich, wenn alle Beteiligten einverstanden sind, also der Vermieter sowie beide Partner. Umgekehrt kann der Vermieter auch nicht verlangen, dass das Paar einen gemeinsamen Mietvertrag abschliesst.

Solange es keinen gemeinsamen Mietvertrag gibt, kann nur der bisherige Mieter Rechte geltend machen. Wenn die Fenster beispielsweise undicht sind, muss diese Person reklamieren und allenfalls Rechtsmittel ergreifen. Ihr Lebenspartner ist nicht dazu berechtigt, ausser mit einer entsprechenden Vollmacht. Eine Ausnahme gilt, wenn ein Paar verheiratet ist oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebt. Dann hat auch der im Mietvertrag nicht erwähnte Partner gewisse Mieterrechte. Im Falle einer Kündigung kann er diese auch allein anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Die Kündigung ist zudem nur gültig, wenn beide Ehe- oder eingetragenen Partner mit separater Post ein Exemplar davon erhalten haben, auf einem speziellen, amtlich genehmigten Formular.

Ist ein neuer Mietvertrag sinnvoll?

Eine andere Frage ist, ob einem Paar der Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrags überhaupt zu empfehlen ist. Zweifellos ist ein solcher Ausdruck von Part-

nerschaftlichkeit und hat somit eine gewisse symbolische Bedeutung. Trennt sich ein Paar wieder, wird der gemeinsame Vertrag aber oft zum Klotz am Bein. Dieser kann nämlich nur gemeinsam gekündigt werden. Ein Partner kann ohne Zustimmung des andern nicht einfach aussteigen. Weil dies immer wieder zu rechtlich fast unlösbaren Problemen führt, ist ein gemeinsamer Mietvertrag nur zu empfehlen, wenn die Beziehung einigermaßen festigt ist.

Vorsicht ist auch am Platz, wenn der Vermieter einem Paar einen neuen, gemeinsamen Mietvertrag aufdrängen will. Beim Unterzeichnen eines neuen Mietvertrags anstelle eines alten ist ganz allgemein Vorsicht am Platz. Oft handelt man sich dabei ungünstige neue Bedingungen ein. Wer beispielsweise im Frühjahr 2014, als der Referenzzinssatz bei 2 Prozent lag, einen alten Mietvertrag von Anfang 2010 durch einen neuen mit unverändertem Mietzins ersetzte, handelte sich damit eine versteckte Mietzinserhöhung von 8 – 11 Prozent ein. Denn der bisherige Mietzins beruhte noch auf einem Referenzzinssatz von 3 Prozent. Es gibt zwar ein Gerichtsurteil, wonach es sich dabei nur scheinbar um ein neues Mietverhältnis handelt. Also könnte das betreffende Paar später trotzdem noch eine Anpassung an den gesunkenen Referenzzinssatz verlangen. Auf diese Idee muss es aber erst einmal kommen.

Anstatt einen neuen, gemeinsamen Mietvertrag zu unterzeichnen, gibt es auch die Möglichkeit, den Partner oder die Partnerin in einem Zusatz zum bestehenden Mietvertrag zum Mitmieter zu erklären. Damit vermeidet man rechtliche Auseinandersetzungen um versteckte Mietzinserhöhungen. Denn dabei ist klar, dass es sich um die Fortführung des bisherigen Mietverhältnisses handelt.

(04/2012)