

Gemeinsam Wohnen:

Die Tücken einer Wohngemeinschaft

Das Leben in einer Wohngemeinschaft erfordert Flexibilität. Für Pedanten eignet sich diese Wohnform kaum. Will jemand aus der WG aussteigen, zeigt sich aber, dass gewisse Formalitäten von Bedeutung sind.

Sascha hat entschieden, sein Studium in Berlin fortzusetzen. Noch wohnt er zusammen mit Lisa und Jonas in einer Wohngemeinschaft im Stadtzürcher Aussersihl-Quartier. Aus dieser will er nun ausscheiden, worin niemand ein Problem sieht. Ein neuer Mitbewohner steht quasi schon vor der Haustür. Sascha schreibt dem Vermieter seine Kündigung. Der schreibt jedoch zurück, Sascha könne die Wohnung nicht alleine kündigen. Lisa und Jonas müssten die Kündigung mitunterschreiben.

niemand an seinem Wegzug nach Berlin. Trotzdem bleibt er in der bisherigen WG Mitmieter. Für den Mietzins haftet er weiterhin solidarisch. Das fällt zwar kaum ins Gewicht, solange Lisa und Jonas ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen. Geraten die beiden aber mit der Miete in Verzug, kann der Vermieter Sascha zur Kasse bitten. Und zwar kann er von ihm nicht nur ein Drittel des Mietzinses verlangen, sondern den gesamten. Dasselbe gilt für andere Geldforderungen aus dem Mietverhältnis, etwa Instandstellungskosten nach der Wohnungsabgabe.

WO SIE HILFE FINDEN!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht** auf mieterverband.ch bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

Wohnungskündigung birgt Risiken

Da Lisa, Sascha und Jonas den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnet haben, üben alle drei die Mieterrechte und -pflichten gemeinsam aus. Damit können sie auch nur gemeinsam kündigen. Um klare Verhältnisse zu schaffen, könnten Lisa und Jonas ebenfalls kündigen und gemeinsam mit dem neuen Mitbewohner einen neuen Vertrag mit dem Vermieter abschliessen. Sie haben jedoch keine Garantie, dass der Vermieter darauf eingeht. Vielleicht wird er erklären: «Die Wohnung wurde von euch gekündigt. Ich habe neue Pläne mit dem Mietshaus.» Oder er wartet der WG mit einem perfiden Angebot auf: Lisa und Jonas können zwar in der Wohnung bleiben. Mit dem neuen Mietvertrag koste sie künftig aber 500 Franken mehr. Für Lisa und Jonas ist die Kündigung mit mehreren Risiken verbunden. Vorteilhafter ist es, den Vermieter anzufragen, ob er bereit sei, den Mietvertrag ohne vorangehende Kündigung auf sie beide und allenfalls den neuen Mitbewohner umzuschreiben.

WG-Mitglieder haften solidarisch

Viele Vermieter – aber leider nicht alle – bieten zu solchen Vertragsüberschreibungen Hand. Lisa und Jonas unterschreiben besser keine Kündigung, wenn sich ihr Vermieter diesbezüglich nicht kooperativ zeigt. Für Sascha ist das nicht von Vorteil. Zwar hindert ihn

behörden gerne auf den Formalitäten herumreiten.

Untermiete in der Wohngemeinschaft

Eine Wohngemeinschaft kann zu einem komplizierten Gebilde werden! Wesentlich einfacher zu lösen wären diese Probleme, wenn beispielsweise Lisa die Wohnung alleine gemietet und mit Sascha und Jonas je einen Untermietvertrag abgeschlossen hätte. Dann könnte Sascha Lisa eine Kündigung schicken. Der Fortbestand des Hauptmietverhältnisses wäre damit nicht in Frage gestellt. Mit einer solchen Untermietkonstruktion wären unser drei WG-Genossen aber nicht ganz gleichberechtigt. Käme es zu Unstimmigkeiten, könnte Lisa ganz allein entscheiden, wer bleiben darf und wer zu gehen hat. Sie könnte ihren Untermietern einseitig kündigen.

Trotzdem wäre es oft empfehlenswert, eine WG auf Untermietverhältnissen aufzubauen. Möglicherweise würde der Vermieter aber nicht auf diese Form eingehen. Denn wenn er nur mit Lisa einen Mietvertrag abgeschlossen hätte, könnte er den Mietzins und seine anderen Geldforderungen nur bei ihr eintreiben. Mit dem gemeinsamen Mietvertrag haften ihm jedoch alle Mitmieter solidarisch. Das bietet ihm mehr Sicherheit. (06/2015)

Bundesgericht überrascht mit neuem Entscheid

Für Lisa und Jonas ändert sich nach Saschas Auszug zunächst nichts. Sie haben einen neuen Mitbewohner als Untermieter bei sich aufgenommen. Zu dritt kommen sie für den Mietzins auf. Kompliziert wird es aber, wenn sie später einmal die Wohnung doch noch kündigen möchten. Dazu benötigen sie Saschas Unterschrift. Und das kann schwierig werden, wenn die Person ins Ausland gezogen ist. Dasselbe gibt, wenn Lisa und Jonas ein Verfahren an der Mietschlichtungsbehörde einleiten wollen, etwa um eine Mietzinserhöhung des Vermieters anzufechten. Um diese Hürde zu umgehen, lassen sich Lisa und Jonas am besten von Sascha vor dessen Auszug eine Vollmacht ausstellen, mit der er sie zur Wahrung aller Mieterrechte ermächtigt, einschliesslich einer Kündigung und der Einleitung von Schlichtungs- und Gerichtsverfahren.

Nicht mehr so wichtig ist eine derartige Vollmacht neuerdings, wenn der Vermieter kündigt. Bis vor kurzem hätten Lisa und Jonas eine Kündigung nur mit Saschas Unterschrift anfechten können, oder mit einer Vollmacht von ihm. Am 14. Dezember 2014 hat das Bundesgericht nun jedoch entschieden, jeder Mitmieter könne eine Kündigung auch alleine anfechten. Zu beachten ist dabei allerdings eine formelle Tücke: Das Anfechtungsverfahren muss sich in einem solchen Fall nicht nur gegen den Vermieter richten, sondern auch gegen die Mitmieter, welche die Anfechtung nicht unterzeichnen. Deshalb empfiehlt sich in einem solchen Fall eine fachkundige Beratung – vor allem in den Kantonen, wo die Mietschlichtungs-