

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 der Wohnpartnerin oder dem Wohnpartner bzw. der Untermieterin oder dem Untermieter den Schutz des Mietrechts. Daneben gibt es aber auch Dauer-gäste und LebenspartnerInnen ohne Mietverträge.

Der Gast

Das Gebrauchsrecht von MieterInnen 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. Der Gast ist durch das Mietrecht nicht geschützt und kann jederzeit aus der Wohnung gewiesen werden.

LebenspartnerInnen ohne Mietvertrag

Es gehört ebenfalls zum Gebrauchsrecht von MieterInnen, dass LebenspartnerInnen dauernd in die Mietwohnung aufgenommen werden dürfen. VermieterInnen sollten über die Aufnahme von LebenspartnerInnen orientiert werden. Eine Zustimmung ist jedoch nicht erforderlich. Bestimmungen im Mietvertrag, die diesen Aspekt des Gebrauchsrechts von MieterInnen beschränken, sind nicht zulässig.

Da zur Vermieterin bzw. zum Vermieter kein vertragliches Verhältnis besteht, können sich LebenspartnerInnen ohne Mietvertrag nicht auf die mietrechtlichen Schutzbestimmungen berufen. Es empfiehlt sich daher, bei dieser Form des gemeinsamen Wohnens, dass die Parteien untereinander möglichst klare schriftliche Ab-

machungen 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 EhegattInnen oder PartnerInnen gleichberechtigte MieterInnen.

Das Gesetz gewährt Familienwohnungen einen speziellen Schutz. Dieser Schutz besteht darin, dass beide PartnerInnen nur gemeinsam kündigen können, selbst wenn nur eine Person den Mietvertrag unterzeichnet hat. Kündigt die Vermieterin bzw. der Vermieter eine Familienwohnung, muss sie bzw. er beiden EhegattInnen bzw. PartnerInnen 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 Solidarmietern spricht man, wenn mehrere Personen den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnen. Dadurch werden alle Unterzeichnenden zu gleichberechtigten MieterInnen. Allerdings gelten auch für alle die gleichen Pflichten, d.h. jedeR Solidarmietern muss gegebenenfalls alleine für den gesamten Mietzins aufkommen. Zudem müssen Solidarmietern immer gemeinsam gegen Mietzinserhöhungen oder andere Vertragsänderungen vorgehen, können nur gemeinsam Mängelrechte durchsetzen. Auch kündigen können Solidarmietern nur gemeinsam. Letzteres kann im Falle einer Trennung zu erheblichen Problemen führen:

- ▶ Unter den Solidarmietern herrscht Streit. Ein Mieter zieht aus und weigert sich, die Zustimmung zur Kündigung der Wohnung zu erteilen, oder die in der Wohnung verbleibende MieterInnen 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 Solidarmieter ist bereits ausgezogen (z.B. ins Ausland) und kann nicht mehr aufgefunden werden. Die Vermieterin bzw. der Vermieter weigert sich, die nicht von allen Mietparteien unterzeichnete Kündigung der Wohnung anzuerkennen. Es empfiehlt sich deshalb, von ausziehenden MieterInnen vor dem Auszug eine Vollmacht zu verlangen.
- ▶ Die Vermieterin bzw. der Vermieter weigert sich, die ausziehende Partei aus dem Vertrag zu entlassen. Den Solidarmietern bleibt einzig die Möglichkeit, die Wohnung gemeinsam zu kündigen.

Es lohnt sich daher, das «Innenverhältnis», d.h. die Rechte und Pflichten unter den Solidarmietern in einer schriftlichen Vereinbarung vorbeugend möglichst detailliert zu regeln und sich von längere Zeit abwesenden MitmieterInnen 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 Vermieterin bzw. der Vermieter sich weigert, diese Person als Solidarmieter in den Vertrag aufzunehmen.

UntermieterInnen 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 Vermieterin bzw. des Vermieters

MieterInnen haben das Recht, ihre Mietwohnung mit Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten. Dieses Recht kann vertraglich nicht wegbedungen werden. VermieterInnen können die Zustimmung nur aus drei gesetzlich abschliessend aufgeführten Gründen verweigern:

- ▶ Die Mieterin bzw. der Mieter weigert sich, der Vermieterin bzw. dem Vermieter oder dessen Vertretung die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben. Daraus ergibt sich, dass VermieterInnen von HauptmieterInnen alle wesentlichen

Angaben über die Untermietverhältnisse, insbesondere eine Kopie des Untermietvertrags verlangen dürfen. Diese Informationspflicht der MieterInnen 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). HauptmieterInnen dürfen mit der Untermiete keinen Gewinn erzielen.
- ▶ Aus der Untermiete entstehen der Vermieterin bzw. dem Vermieter wesentliche Nachteile. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn das Mietobjekt gemäss Hauptmietvertrag für eine bestimmte Kategorie von MieterInnen bestimmt ist (z.B. GenossenschaftlerInnen, Paare mit Kindern, Personen mit geringem Einkommen) und die UntermieterInnen diese Bedingungen nicht erfüllen.

Die Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters sollte schriftlich eingeholt werden, sobald die Bedingungen des Untermietverhältnisses bekannt sind. Die Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters ist keine Voraussetzung für die Gültigkeit eines Untermietvertrags, d.h. die Zustimmung kann auch nach Abschluss des Vertrages eingeholt werden. Hingegen riskieren MieterInnen, gegenüber den UntermieterInnen schadenersatzpflichtig zu werden, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete zu Recht verweigert.

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

Verweigern VermieterInnen die Zustimmung zur Untermiete zu Unrecht, können MieterInnen an die Schlichtungsbehörde gelangen und auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Verhältnis HauptmieterInnen und UntermieterInnen

Rechtlich gesehen werden MieterInnen in einem solchen Vertrag zu VermieterInnen und UntermieterInnen zu MieterInnen. Um Missverständnisse zu vermeiden wird im Zusammenhang mit der Untermiete immer von «HauptmieterInnen» und «UntermieterInnen» gesprochen.

Die zwingenden Schutzbestimmungen des Mietrechts gelten auch zwischen HauptmieterInnen und UntermieterInnen. D.h. HauptmieterInnen müssen gegenüber ihren UntermieterInnen alle Formalitäten des Mietrechts einhalten und dessen Rechte beachten, wie wenn sie VermieterInnen wären. Umgekehrt haben UntermieterInnen ge-

genüber ihren HauptmieterInnen dieselben Rechte und Pflichten wie «normale» WohnungsmieterInnen ihren VermieterInnen gegenüber. Dies bedeutet z.B.:

- ▶ dass HauptmieterInnen ihren UntermieterInnen eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular anzeigen müssen. Missbräuchliche Mietzinserhöhungen können von den UntermieterInnen angefochten werden.
- ▶ dass HauptmieterInnen ihren UntermieterInnen mit amtlichem Formular und unter Einhaltung von Fristen und Terminen kündigen müssen und UntermieterInnen 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 HauptmieterInnen ihren Wohnungsmietvertrag, ohne gleichzeitig ihren UntermieterInnen spätestens auf denselben Zeitpunkt zu kündigen, werden sie gegenüber ihren UntermieterInnen schadenersatzpflichtig. UntermieterInnen können jedoch nicht gegen den Willen der Vermieterin bzw. des Vermieters in der Wohnung bleiben.

Kündigungsfristen

HauptmieterInnen und UntermieterInnen 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 UntermieterInnen in einer Wohngemeinschaft steht zwar das Recht des ausserterminlichen Auszuges zu, jedoch werden an die von ihnen zu stellenden NachmieterInnen höhere Anforderungen bezüglich Zumutbarkeit gestellt als bei einem normalen Mietverhältnis.

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 Juristinnen und Juristen

Mängel

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

Verhältnis VermieterInnen und HauptmieterInnen

HauptmieterInnen bleiben gegenüber den VermieterInnen für den gesamten Mietzins und alle übrigen Forderungen vollumfänglich haftbar. Nur HauptmieterInnen können Mietzinserhöhungen, Kündigungen usw. anfechten oder Mängelrechte gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter durchsetzen. Auch kann die Wohnung gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter nur durch HauptmieterInnen gekündigt werden. HauptmieterInnen haften der Vermieterin bzw. dem Vermieter gegenüber auch für allfälligen Schaden, den UntermieterInnen in der Wohnung anrichten.

Oft wird eine Wohnung wegen längerem Auslandsaufenthalt untervermietet. In diesem Fall ist es ratsam, eine Vertrauensperson als Stellvertretung gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter (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 VermieterInnen und UntermieterInnen

Zwischen VermieterInnen und UntermieterInnen besteht kein Rechtsverhältnis. VermieterInnen müssen sich an ihre VertragspartnerInnen, die HauptmieterInnen, wenden und können z.B. einen Untermietvertrag nicht selber kündigen oder von UntermieterInnen direkt eine Mietzinserhöhung verlangen.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch