

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **76 (2001)**

Heft 5

PDF erstellt am: **07.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Autor des folgenden Beitrags  
ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:  
SVW  
Rechtsdienst  
Bucheggstrasse 109  
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:  
01/362 42 40  
Mo 9–11 Uhr, Do 14–16 Uhr  
ruedi.schoch@svw.ch  
salome.zimmermann@svw.ch

## Rechtsprobleme bei gemeinsamen Mietverträgen (1)

**Ein Konkubinatspartner will ausziehen. Der Mietvertrag ist nur vom Ehemann unterzeichnet. Die Freundin zieht ein, ohne dass die Genossenschaft informiert wird. Fragen im Zusammenhang mit «gemeinsam» abgeschlossenen Mietverträgen werden dem Rechtsdienst vermehrt gestellt. Sie sollen in diesem und dem nächsten Beitrag beantwortet werden. In dieser Ausgabe geht es um die Frage der Auflösung von bereits bestehenden Verträgen, in der Juni-Ausgabe vor allem um die Frage der Haftung sowie darum, mit wem der Mietvertrag abgeschlossen werden soll.**

«Mieter» bzw. «Mieterin» ist nur, wer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Diese Personen – ein oder beide Ehe- bzw. KonkubinatspartnerInnen etc. – haben die im Mietrecht geregelten Rechte und Pflichten.

Hat nur eine Konkubinatspartnerin den Mietvertrag unterzeichnet und ist die andere nachträglich zugezogen, stehen die Rechte aus dem Mietvertrag nur jener zu, während die hinzugezogene Konkubinatspartnerin gegenüber der Vermieterin keine eigenständigen Mietrechte hat. Die Vermieterin muss somit eine Kündigung nur der ursprüngli-

chen Mieterin senden, ebenso eine Mietzinserhöhung oder eine Mietzinssenkung. Und für die Kündigung durch die Mieterin genügt eine Erklärung der ursprünglichen Mieterin.

Auch wenn ein Ehegatte nach der Heirat in die Mietwohnung des anderen einzieht, liegt keine gemeinsame Miete vor, denn die Heirat führt nicht automatisch zur Vertragsübernahme<sup>1</sup>. Anders als bei den Konkubinatspaaren steht aber der Ehegatte, der nicht Mietpartei ist, nicht rechtlos da. Er kann sich nämlich auf die Schutznormen berufen, die das OR unter dem Begriff der «Familienwohnung» enthält.

Darunter versteht man eine Wohnung, die einem verheirateten Paar (mit oder ohne Kinder) als Wohnsitz dient. Konkubinatspaare und andere Personen, die in ähnlichen Lebensgemeinschaften wohnen, haben nie eine Familienwohnung im Sinne des Gesetzes. Auch keine Familienwohnung ist gegeben bei Räumen, die von einer unvollständigen Familie (alleinerziehender Elternteil mit Kindern) bewohnt wird<sup>2</sup>. Letzteres gilt auch dann, wenn ein neuer (Nichtehe-)Partner in der Wohnung «mitwohnt». Für Familienwohnungen gelten besondere Kündigungsbestimmungen. Eine Familienwoh-





nung kann nur von beiden Ehegatten gemeinsam gekündigt werden. Umgekehrt hat die Vermieterin die Kündigung – und die Kündigungsandrohung beim Zahlungsverzug<sup>3</sup> – beiden Ehegatten mit separater Post zuzustellen. Ein Verstoß gegen diese Formvorschrift führt zur Nichtigkeit der Kündigung, d.h. das Kündigungsschreiben hat keine Rechtswirkung. Beide Ehepartner können unabhängig vom anderen die Gültigkeit einer Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Zudem ist bei Erstreckungen über das Mietverhältnis zu beachten, dass Erstreckungsvereinbarungen von beiden Ehegatten gebilligt werden müssen<sup>4</sup>. Für die Vermieterin frustrierend kann sich auswirken, dass diese Bestimmungen auch gelten, wenn sie keine

Kenntnis davon hat, dass die Mieterin verheiratet ist.

Bei der Kündigung einer Wohnung eines Konkubinatspaares oder einer Wohngemeinschaft muss – wenn alle «BewohnerInnen» MieterInnen im Rechtssinne sind – zuerst abgeklärt werden, welche gesellschaftsrechtliche Form die Mieterschaft aufweist. Mangels ausdrücklicher Regelung – die Mieterschaft ist beispielsweise ein Hausverein – kann entweder eine einfache Gesellschaft oder eine schlichte Rechtsgemeinschaft gegeben sein. Damit von einer einfachen Gesellschaft gesprochen werden kann, müssen die vertraglich verbundenen Personen einen «gemeinsamen Zweck mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln verfolgen»<sup>5</sup>. Diese Voraussetzung ist nach einhelliger Ansicht nicht gegeben, wenn «der Grund des vertraglichen Zusammenschlusses weniger im spezifisch gesellschaftsrechtlichen Streben nach einem bestimmten Zweck als vielmehr im gemeinschaftlichen Handeln, Nutzen und Verwalten liegt»<sup>6</sup>. Drei Freunde, die «nur» zusammen wohnen möchten, werden wohl eine schlichte Rechtsgemeinschaft bilden, während zwei Alleinerziehende, die abwechslungsweise die Kinder hüten, eine einfache Gesellschaft bilden. Die einfache Gesellschaft untersteht den Bestimmungen von Art. 530 ff OR, während für die schlichte Vertragsgemeinschaft davon ausgegangen wird, dass die Regeln über das Miteigentum gemäss Art. 646 ff ZGB Anwendung finden.

Für die Kündigung des Mietverhältnisses bedeuten die soeben gemachten Rechtsausführungen Folgendes: Bei der schlichten Vertragsgemeinschaft – den drei Freunden – ist die Preisgabe des gemeinsamen Gegenstandes (des Mietvertrages) als Verfügung über diesen analog Art. 648 Abs. 2 ZGB zu betrachten, und es bedarf in jedem Falle eines einstimmigen Beschlusses

aller Mieter<sup>7</sup>. Liegt eine einfache Gesellschaft vor – die beiden Alleinerziehenden –, muss eine Kündigung grundsätzlich ebenfalls mit Einstimmigkeit beschlossen werden, wobei jedoch eine abweichende Regelung im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden kann.<sup>8</sup> Auch hier ist somit in den meisten Fällen eine gemeinsame Kündigung erforderlich.

Will die Vermieterin mehreren MieterInnen mit gemeinsamem Mietvertrag, die nicht verheiratet sind, kündigen, so hat sie auf dem Kündigungsformular alle MieterInnen aufzuführen, kann dieses aber allen gemeinsam zustellen.

Auch wenn sich die Partner einig sind, dass einer von ihnen auszieht und die Wohnung ganz dem anderen überlässt, ist die Zustimmung der Verwaltung erforderlich, damit der ausziehende Partner aus dem Mietvertrag entlassen wird und nicht weiter für den Mietzins haftet. Die Frage ist umstritten, ob die Vermieterin einem solchen Ersuchen eines Partners zustimmen muss. Wo jedoch der verbleibende Mieter für die Bezahlung des gesamten Mietzinses Gewähr bietet, handelt die Vermieterin allenfalls rechtsmissbräuchlich, wenn sie sich weigert zuzustimmen; der Vertrag mit dem austretenden Mieter würde somit auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin enden. Eine durch den Auszug des/der PartnerInnen entstehende Unterbelegung kann nicht zur Verweigerung der Zustimmung herangezogen werden, sondern ist, sobald sie eingetreten ist, nach dem in den Statuten vorgesehenen Verfahren zu beheben.

Muss die Vermieterin der Entlassung aus dem Mietvertrag nicht zustimmen und kündigt nur ein Partner, hat sie der Mieterschaft per Einschreiben zu antworten, dass die Kündigung mangels Unterzeichnung durch alle MieterInnen nicht rechtsgenügend erfolgt ist.

Der Klarheit halber kann sie darauf hinweisen, dass auch die Person, die aus dem Vertrag ausscheiden will, weiterhin haftbar bleibt.

Möchte eine Partnerin trotz Weigerung der anderen Partnerin und/oder der Vermieterin ausscheiden, hat sie die Möglichkeit, die Auflösung der schlichten Vertragsgemeinschaft oder der einfachen Gesellschaft gerichtlich einzuklagen. Dieses Verfahren ist einerseits mit Kosten verbunden und dauert andererseits eine gewisse Zeit. Durch die Auflösung der Gesellschaft bekommt diese einen neuen Zweck, der darin besteht, die bestehenden Rechtsverhältnisse noch aufzulösen, so dass der Mietvertrag gekündigt werden kann. Die Vermieterin kann die Mieterschaft auf diese Möglichkeit aufmerksam machen.

## In Kürze

### Gerichte auf dem Internet

Das Schweizerische Bundesgericht hat seine Homepage neu gestaltet und ist neu unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) zu finden. Die abrufbare Sammlung der Entscheide wurde ausgebaut und reicht heute bis ins Jahr 1954 zurück. Erwähnenswert ist auch die Spalte der «Links», womit man sehr schnell zu den kantonalen Gerichten und teilweise auch zu denjenigen der ersten Instanz kommt. Die Zürcher Bezirksgerichte sind unter dem Kennwort «[www.bezirksgericht-dielsdorf.ch](http://www.bezirksgericht-dielsdorf.ch)» (als Beispiel) zu finden.

<sup>1</sup> Higi, Zürcher Kommentar, Die Miete, Zürich 1994, Note 136 zu den Vorbemerkungen zu Art. 253-2748

<sup>2</sup> Higi, a.a.O., Note 127 zu den Vorbemerkungen zu Art. 253-2748

<sup>3</sup> Art. 257d OR

<sup>4</sup> Art. 273a OR

<sup>5</sup> vergl. 530 Abs. 1 OR

<sup>6</sup> vergl. Roger Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, Zürich 1993, S. 19

<sup>7</sup> vergl. dazu Roger Weber, a.a.O., S. 171

<sup>8</sup> Ein solcher kann auch mündlich geschlossen werden.