

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 6

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
Bueheggstrasse 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 (2)

Ehepartner, die den Mietvertrag gemeinsam unterzeichnet haben, haften für den Mietzins solidarisch, Konkubinatspaare nur, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthält. Bei Schadenersatzansprüchen haftet derjenige Mieter nicht, der den Beweis erbringt, dass er den Schaden nicht verursacht hat. Die Genossenschaft kann ihre finanziellen Forderungen durch zusätzliche Rechtsgeschäfte mit Dritten absichern.¹

SOLIDARISCHE ODER ANTEILSMÄSSIGE HAFTUNG FÜR MIETZINS UND NEBENKOSTEN?

In erster Linie ist abzuklären, wer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Denn nur wer MieterIn im Rechtssinne geworden ist, kann gegenüber dem/der VermieterIn haftbar werden. So haftet die Untermieterin beispielsweise gegenüber dem Erstvermieter nicht für den Mietzins des Erstmieters.

Haben mehrere MieterInnen den Mietvertrag unterzeichnet, ist abzuklären, ob diese solidarisch oder anteilmässig für Forderungen der Genossenschaft haften. Solidarische Haftung bedeutet, dass jeder für den ganzen Betrag aufzukommen hat, der Vermieter aber insgesamt den ganzen Betrag nur einmal verlangen

darf. Anteilsmässig heisst, dass jede/r MieterIn bei zwei MieterInnen nur die Hälfte, bei drei MieterInnen nur einen Drittel usw. schuldet. Solidarische Haftung entsteht nur von Gesetzes wegen oder aufgrund eines Vertrages (Art. 143 ff. OR).

Gesetzliche Solidarität gilt für Ehegatten, die beide den Mietvertrag unterzeichnet haben: Sie haften beide gemäss Art. 166 Abs. 3 ZGB solidarisch. Unterzeichnet aber nur ein Ehegatte den Mietvertrag, haftet der andere – wie oben ausgeführt – nicht, weil er/sie nicht MieterIn geworden ist. Auch wenn die Ehegatten die eheliche Wohnung gemeinsam bestimmt haben, führt dies nicht automatisch dazu, dass beide Ehegatten für den Mietzins haften².

Zur Entstehung der Solidarität aufgrund eines Vertrages genügt der blosse Abschluss eines gemeinsamen Mietvertrages nicht. Die Solidarität muss dem erklärten Vertrags-

willen der mehreren Schuldner entsprechen. Dass die Parteien dabei das Wort «solidarisch» verwenden, ist jedoch nicht erforderlich; genügen würde beispielsweise die Bestimmung, dass die UnterzeichnerInnen gemeinsam haften. Der entsprechende Passus des Vertrages muss nach dem so genannten Vertrauensprinzip ausgelegt werden, d.h. so, «wie er vom jeweiligen Empfänger in guten Treuen verstanden werden durfte und musste».

Um über die Frage der Haftung keine Diskussionen zu haben, empfiehlt es sich – und dieser Passus fehlt leider derzeit in den Standard-Mietverträgen des SVW – folgenden Passus in den Mietvertrag aufzunehmen: «Sind mehrere Personen MieterInnen, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag solidarisch.» Mit dieser Formulierung ist klargestellt, dass jeder einzelne Mieter gegenüber dem Vermieter für den



In Kürze

Kündigungsfrist bei ausserordentlichen Kündigungen

Oft scheuen sich Genossenschaften, bei einer ausserordentlichen Kündigung wegen Nichtbezahlen des Mietzinses (Art. 257d OR) oder wegen mangelnder Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR) die kurze Kündigungsfrist von einem Monat anzuwenden und kündigen das Mietverhältnis mit der ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Dies kann fatale Folgen haben: Die Gerichte betrachten solche Kündigungen als ordentliche Kündigungen. Sie gehen davon aus, dass die Vermieterschaft mit der Verlängerung der Kündigungsfrist gezeigt habe, dass die Situation nicht unzumutbar sei. Damit gilt der Ausschluss der Erstreckung nach Art. 272a Abs. 1 OR nicht, und der/die Mieter/in erhält oft eine Erstreckung des Mietverhältnisses um mehrere Jahre.

Wir empfehlen deshalb dringend, sich bei ausserordentlichen Kündigungen an die kurzen Kündigungsfristen zu halten.

«Verlegung» des Wohnanteiles

Die neue Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, in Kraft seit dem 2. September 2000, sieht vor, dass der vorgesehene Wohnanteil von einem Grundstück auf ein anderes «verschoben» werden kann. Die Verschiebung ist jedoch nur innerhalb eines Umkreises von 300 m möglich. Für reine Wohnhäuser, die auch in Zukunft nie als Geschäftsliegenschaft genutzt werden, kann man sich daher überlegen, ob man den möglichen «Geschäftsanteil» einer Liegenschaft nicht auf ein anderes Grundstück übertragen beziehungsweise entsprechend verkaufen will. Dazu ist ein Vertrag mit dem interessierten Nachbarn erforderlich.

vollen Mietzins (oder auch für andere Verbindlichkeiten wie Nebenkosten und Schadenersatzforderungen insbesondere bei der Wohnungsrückgabe) haftet.

Ohne den oben erwähnten Zusatz ist davon auszugehen, dass bei gemeinsamen Mietverträgen von Konkubinatspaaren oder Wohngemeinschaften jede Mietpartei nur für ihren Anteil haftet. Dies bringt für den Vermieter allenfalls erhebliche Probleme bei Mahnung, Kündigung und Betreibung mit sich.

SOLIDARITÄT BEI SCHADENSERSATZANSPRÜCHEN?

Im Grundsatz gilt das Gleiche wie bei der Haftung für den Mietzins. Zusätzlich muss aber abgeklärt werden, inwieweit die Handlungen des einen Partners dem anderen noch zugerechnet werden können. Bestreitet ein Partner seine Mitwirkung an der Schadenszufügung und kann er dies

beweisen, so haftet er der Vermieterin nicht, weil er den Schaden nicht verursacht hat. Jeder Solidarmietler kann somit gegenüber der Vermieterschaft seine persönlichen Einwendungen und Einreden vorbringen³. Für gemeinsames Verschulden wie bei einer gemeinsamen übermässigen Abnutzung haften die Mieter jedoch unabhängig vom internen Verhältnis solidarisch.

RÜCKZAHLUNG GEMEINSAMER MIETERKAUTIONEN.

Gemeinsam einbezahlte Depots müssen grundsätzlich wieder an dieselben Personen zurückbezahlt werden, die sie geleistet haben. Deshalb muss die Zustimmung zur Herausgabe der Sicherheit von allen Mietern erteilt werden, die ursprünglich auch dafür aufgenommen sind.

ZUSÄTZLICHE SICHERHEITEN.

Die Vermieterschaft kann bei nicht zahlungskräftigen Miete-

rinnen durch zusätzliche Rechtsgeschäfte mit Dritten, die nicht Partei des Mietvertrages sind, eine grössere Sicherheit ihrer Forderungen erreichen. Zu denken ist an eine Bürgschaft, an den Garantievertrag und an den so genannte Schuldbeitritt. Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge (z. B. der «reiche Onkel» oder das Sozialamt) gegenüber dem Gläubiger des Hauptschuldners (also der Vermieterin), für die Erfüllung der Schulden aus dem Mietvertrag einzustehen⁴. Die Leistung des Bürgen ist abhängig vom Bestehen der Schuld des Mieters oder der Mieterin. Sie setzt einen gültigen Mietvertrag voraus (so genannte Akzessorietät). Die Bürgschaft hat zudem gewisse formelle Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen (beispielsweise Festlegung des Höchstbetrages), und sie muss bei Privatpersonen in den allermeisten Fällen öffentlich beurkundet werden⁵.

Eine zweite Lösung ist der Abschluss eines Garantievertrags, der in OR Art. 111 geregelt ist und formfrei abgeschlossen werden kann. Hier muss kein Höchstbetrag angegeben werden. Der Garantieempfänger kann gegen den Garanten (eben den «reichen Onkel» usw.) vorgehen, ohne vorher gegen den/die MieterIn vorgegangen zu sein. Im Unterschied zur Bürgschaft schuldet der Garant eine eigene Leistung, steht also nicht bloss für die Zahlungsfähigkeit des Mieters oder der Mieterin ein.

Denkbar ist auch eine kumulative Schuldübernahme, wodurch der Übernehmer (eben der «reiche Onkel» usw.) zu einem bestehenden Mietvertrag als neuer Schuldner hinzutritt (Schuldbeitritt) und gewissermassen die Schulden aus diesem Vertrag mit übernimmt, ohne dass deswegen der erste Schuldner frei wird. Durch diese Konstruktion entsteht die gleiche rechtliche Wirkung wie bei der gemeinsamen Begründung eines

Solidarschuldverhältnisses durch Vertragsabschluss mehrerer Solidarschuldner mit einem Gläubiger. Für die Schuldübernahme verlangt das Gesetz keine besondere Form. Es genügt, wenn auf dem Mietvertrag zum Beispiel der Vater des Mieters mitunterzeichnet.

Die Rechtsprechung tendiert dazu, bei Privaten den Abschluss eines Garantievertrages oder den Schuldbeitritt als Umgehung der Formvorschriften des Bürgschaftsrechtes zu betrachten und deshalb solche Geschäfte für ungültig zu erklären. Hat der Dritte kein eigenes Interesse an der Erfüllung des Mietvertrages, wird eher eine Bürgschaft angenommen⁶, die dann mangels Erfüllung der Voraussetzungen oft ungültig ist. Ein eigenes Interesse hat beispielsweise ein Vater, wenn der Sohn bei ihm gewohnt hat und er nun froh ist, ihn «loszuwerden»; dieser könnte wohl einen Garantievertrag abschliessen.

¹ Zweiter Teil eines Beitrages über gemeinsame Mietverträge. Im ersten Teil in der Mai Ausgabe sind die verschiedenen Arten gemeinsamer Mietverträge sowie deren Auflösung behandelt worden.

² vgl. dazu Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band 2, 7. Auflage, Zürich 1998, Note 3827 ff.

³ vgl. dazu Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, Zürich 1993, S. 60 f.

⁴ vgl. Art. 492 Abs. 1 OR

⁵ vgl. dazu das Merkblatt des SVW «Bürgschaftserklärungen zugunsten von Mieterinnen und Mietern», Bestell-Nr. 32

⁶ vgl. dazu Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Auflage, Zürich 2000, § 22, N. 26 und § 35, N. 19