

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 4: **Renovation**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

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.

KÜNDIGUNG WEGEN UNTERMIETE

Es kommt immer wieder vor, dass ein Mieter seine Wohnung untervermietet, ohne die Bewilligung von der Vermieterin eingeholt zu haben. Aber auch wenn er um die Bewilligung ersucht, stellen sich schwierige rechtliche Fragen. Führt die Untermiete gar zur Auflösung des Mietverhältnisses, ist ebenfalls einiges zu beachten.

Untermiete liegt vor, wenn ein Mieter das gemietete Objekt mit separatem (Unter-)Mietvertrag an einen Dritten weitervermietet. Das Gesetz hält für diese rechtlich komplexe Situation nur eine einzige Bestimmung bereit. Art. 262 OR lautet wie folgt:

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) *der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;*
- b) *die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;*
- c) *dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.*

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Das Recht zur Untermiete steht dem Mieter zwingend zu und kann grundsätzlich nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Aus dem zitierten Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass die Vermieterin die Zustimmung zur Untermiete nur dann verweigern kann, wenn ein im Gesetz genannter Grund vorliegt. Immerhin steht es den Parteien des Mietvertrags nach gängiger Praxis offen, die «wesentlichen Nachteile» gemäss der zitierten lit. c vertraglich zu konkretisieren und dadurch die «Verweigerungsbefugnis» der Vermieterin faktisch zu erhöhen. Dies kann entweder direkt im Mietvertrag oder in den Statuten der Genossenschaft erfolgen, die dann zum integrierenden Bestandteil des Mietvertrags erklärt werden. Konkret können etwa die Höchstdauer der Untervermietung, ein Verbot der mehrmaligen Untervermietung oder die Beachtung der genossenschaftsinternen Vermietungsrichtlinien (Belegungsvorschriften)

vereinbart werden. In den Musterstatuten von Wohnbaugenossenschaften Schweiz findet sich in Art. 4 Abs. 5 eine mögliche Formulierung für eine solche Regelung.

Ordentliche Kündigung

In welchen Fällen kann nun die Vermieterin das Mietverhältnis kündigen? Klar ist, dass die Kündigung nicht erfolgen darf, wenn keiner der in Art. 262 Abs. 2 lit. a bis c OR genannten Gründe gegeben ist. Wie aber verhält es sich, wenn der Mieter die Wohnung ohne Zustimmung der Vermieterin untervermietet hat oder die Untervermietung erfolgt, obwohl ein gesetzlicher Verweigerungsgrund gegeben ist? Eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (d.h. eine Kündigung auf einen vertraglich oder gesetzlich vorgesehenen

eine dagegen gerichtete Anfechtung bliebe – bei Vorliegen der weiteren Kündigungsvoraussetzungen – ohne Erfolg.

Ausserordentliche Kündigung

Wenn die ordentliche Kündigung nicht möglich ist (etwa weil der vereinbarte Kündigungstermin oder das vereinbarte Vertragsende in weiter Ferne liegt), kommt auch die ausserordentliche Kündigung gestützt auf Art. 257f OR in Frage. Dies zumindest dann, wenn der Mieter auf eine schriftliche Abmahnung des Vermieters nicht reagiert, obwohl sich dieser aus einem der in Art. 262 OR genannten Gründe der Untervermietung hätte widersetzen können.¹

Kündigung wegen fehlender Absicht zur Rückkehr

Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid² eine weitere Kündigungsmöglichkeit aufgezeigt, die sich nicht unmittelbar aus Art. 262 OR ergibt. Es hat festgehalten, dass sich ein Mieter nur dann auf sein Recht zur Untermiete berufen dürfe, wenn er beabsichtige, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen. Andernfalls setze er «im Ergebnis auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, als wäre er selbst Eigentümer; darin liegt ein Rechtsmissbrauch und es kann sich der Mieter nicht auf das gesetzlich vorgesehene Recht zur Untervermietung berufen...»³ Und wann ist die Absicht gegeben, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selbst zu nutzen? Das Bundesgericht setzt einen relativ strengen Massstab an und hält fest, dass eine bloss vage Möglichkeit, die Mietsache allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, nicht genügt.⁴ Im Resultat führt diese Rechtsprechung dazu, dass die Vermieterin ordentlich kündigen kann, wenn der Mieter nicht seine klare Absicht darlegt, in absehbarer Zeit in die Wohnung zurückzukehren.

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

Kündigungstermin) setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Allerdings ist die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz wäre etwa die erwähnte Kündigung des Mietvertrages wegen Untermiete, obwohl kein Verweigerungsgrund vorliegt. Umgekehrt verstösst die ordentliche Kündigung nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter nach Art. 262 OR berechtigt wäre, die Zustimmung zur Untermiete zu verweigern beziehungsweise diese Zustimmung effektiv verweigert wurde. In einer solchen Konstellation kann die Vermieterin die ordentliche Kündigung aussprechen und

¹ BGE 134 III 300 E. 3.1.

² BGE 138 III 59 ff.

³ BGE 138 III 59 E. 2.2.1.

⁴ BGE 138 III 59 E. 2.2.1.