

Untermiete und gemeinsam Wohnen

## 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 dem Wohnpartner oder der Wohnpartnerin bzw. dem Untermieter oder der Untermieterin den Schutz des Mietrechtes. Daneben gibt es aber auch Dauergäste und Lebenspartner oder Lebenspartnerinnen ohne Mietverträge.

### Der Gast

Das Gebrauchsrecht des Mieters 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.

### Lebenspartner ohne Mietvertrag

Es gehört ebenfalls zum Gebrauchsrechts des Mieters, dass die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner dauernd in die Mietwohnung aufgenommen werden darf. Der Vermieter sollte über die Aufnahme des Lebenspartners orientiert werden. Die Zustimmung des Vermieters ist indes nicht erforderlich. Bestimmungen im Mietvertrag, die diesen Aspekt des Gebrauchsrechts des Mieters beschränken, sind nicht zulässig. Da zum Vermieter kein vertragliches Verhältnis besteht, kann sich der Lebenspartner 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 Abmachungen 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 einer der Ehegatten oder der Partner 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

#### Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung  
Hilfe bei der Wohnungsabgabe  
Mängelberatung  
Vertretung durch Anwalt

#### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
Scrollen Sie ganz nach unten  
und wählen Sie Ihren Kanton

#### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz  
**0900 900800**

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz  
Werktags 9:00–12:30 Uhr,  
montags bis 15:00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch spezialisierte  
Juristinnen und Juristen

hat, spielt keine Rolle. Bei einer Familienwohnung sind beide Ehegatten oder Partner gleichberechtigte Mieter.

Das Gesetz gewährt Familienwohnungen einen speziellen Schutz. Dieser Schutz besteht darin, dass beide Partner nur gemeinsam kündigen können, selbst wenn nur einer den Mietvertrag unterzeichnet hat. Kündigt der Vermieter eine Familienwohnung, muss er beiden Ehegatten/Partnern mit separatem Brief ein Kündigungsformular zustellen. Daraufhin hat jeder Ehegatte/Partner für sich allein das Recht, die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anzufechten.

## Solidarmiete

Einer Lebensgemeinschaft, welche auf Dauer angelegt ist (z.B. Konkubinatspaare, dauerhafte Wohngemeinschaften etc.), entspricht am ehesten die Solidarmiete. Von Solidarmietern spricht man, wenn mehrere Personen den Mietvertrag unterzeichnen. Dadurch werden alle Unterzeichnenden zu gleichberechtigten Mietern. Allerdings gelten auch für alle die gleichen Pflichten, d.h. jeder Solidarmieter muss gegebenenfalls alleine für den gesamten Mietzins aufkommen. Zudem müssen Solidarmieter immer gemeinsam gegen Mietzinserhöhungen oder andere Vertragsänderungen vorgehen, können nur gemeinsam Mängelrechte durchsetzen. Auch kündigen können Solidarmieter nur gemeinsam. Letzteres kann im Falle der 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 der in der Wohnung verbleibende Mieter weigert sich, den ausziehenden Partner (mit dem Vermieter zusammen) aus dem Mietvertrag zu entlassen. In solchen Fällen kann die sich weigernde Person nur durch den Richter gezwungen werden, ihr Einverständnis zur Kündigung zu geben.
- Ein **Solidarmieter ist bereits ausgezogen** (z.B. ins Ausland) und kann nicht mehr aufgefunden werden. Der Vermieter weigert sich, die nicht von allen Mietparteien unterzeichnete Kündigung der Wohnung anzuerkennen. Es empfiehlt sich deshalb, vom ausziehenden Mieter vor dem Auszug eine Vollmacht zu verlangen.
- Der **Vermieter weigert sich, die ausziehende Partei aus dem Vertrag zu entlassen**. Den Solidarmietern bleibt einzig die Möglichkeit, die Wohnung gemeinsam zu künden.

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 Mitmietern 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 ein neuer Wohnpartner zuzieht und der Vermieter dessen Aufnahme als Solidarmmieter in den Vertrag verweigert.

Der Untermieter benutzt die Wohnung oder einen Teil davon gegen Entgelt. Es ist empfehlenswert, den Untermietvertrag schriftlich abzuschliessen. Er bestimmt den Mietzins und den Umfang des Benutzungsrechts.

### **Zustimmung des Vermieters**

Der Mieter hat das Recht, seine Mietwohnung mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise unterzuvermieten. Dieses Recht kann vertraglich nicht wegbedungen werden. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus drei gesetzlich abschliessend aufgeführten Gründen verweigern:

- **Der Mieter weigert sich, dem Vermieter oder dessen Vertretung die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.** Daraus ergibt sich, dass der Vermieter vom Hauptmieter alle wesentlichen Angaben über das Untermietverhältnis, insbesondere eine Kopie des Untermietvertrages verlangen darf. Diese Informationspflicht des Mieters 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). Der Hauptmieter darf mit der Untermiete keinen Gewinn erzielen.
- **Aus der Untermiete entstehen dem Vermieter wesentliche Nachteile:** dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn das Mietobjekt gemäss Hauptmietvertrag für eine bestimmte Kategorie von Mietern bestimmt ist (z.B. Genossenschafter, Paare mit Kindern, Personen mit geringem Einkommen) und die Untermieter diese Bedingungen nicht erfüllen.

Die Zustimmung des Vermieters sollte schriftlich eingeholt werden, sobald die Bedingungen des Untermietverhältnisses bekannt sind. Die Zustimmung des Vermieters ist keine Voraussetzung für die Gültigkeit eines Untermietvertrages, d.h. die Zustimmung kann auch nach Abschluss des Vertrages eingeholt werden. Hingegen riskiert der Mieter, dass er allenfalls gegenüber dem Untermieter schadenersatzpflichtig wird, wenn der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete zu Recht verweigert.

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

Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete zu Unrecht, so kann der Mieter an die Schlichtungsbehörde gelangen und auf Erteilung der Zustimmung klagen.

### **Verhältnis Hauptmieter und Untermieter**

Rechtlich gesehen wird der Mieter in einem solchen Vertrag zum Vermieter und der Untermieter zum Mieter. Um Missverständnisse zu vermeiden wird

im Zusammenhang mit der Untermiete immer von «Hauptmieter» und «Untermieter» gesprochen.

Die zwingenden Schutzbestimmungen des Mietrechts gelten auch zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. D.h. der Hauptmieter muss gegenüber dem Untermieter alle Formalitäten des Mietrechts einhalten und dessen Rechte beachten, wie wenn er Vermieter wäre. Umgekehrt hat der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter dieselben Rechte und Pflichten wie ein «normaler» Wohnungsmieter seinem Vermieter gegenüber hat. Dies bedeutet z.B.:

- dass der Hauptmieter dem Untermieter eine Mietzinserhöhung mit amtlich genehmigtem Formular anzeigen muss. Missbräuchliche Mietzinserhöhungen des Hauptmieters kann der Untermieter anfechten.
- dass der Hauptmieter dem Untermieter mit amtlichem Formular und unter Einhaltung von Fristen und Terminen kündigen muss und der Untermieter diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde anfechten und eine Erstreckung verlangen kann.
- dass ein Untermietverhältnis von vornherein nur so lange dauern kann, wie das Hauptmietverhältnis besteht. Kündigt der Hauptmieter seinen Wohnungsmietvertrag, ohne gleichzeitig dem Untermieter spätestens auf denselben Zeitpunkt zu kündigen, wird der Hauptmieter gegenüber dem Untermieter schadenersatzpflichtig. Der Untermieter kann jedoch nicht gegen den Willen des Vermieters in der Wohnung bleiben.

### **Kündigungsfristen**

Hauptmieter und Untermieter 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 Untermieter in einer Wohngemeinschaft steht zwar das Recht des ausserterminlichen Auszuges zu, jedoch werden an die von ihm zu stellenden Nachmieter höhere Anforderungen bezüglich Zumutbarkeit gestellt, als bei einem normalen Mietverhältnis.

### **Mängel**

Dem Untermieter stehen bei Schäden und Mängeln sämtliche Mängelrechte (Anspruch auf Behebung des Mangels, Mietzinsreduktion, Hinterlegung des Mietzinses, Schadenersatz) gegen den Hauptmieter offen. Dieser ist verantwortlich, dass die Mängel behoben werden.

### **Verhältnis Vermieter und Hauptmieter**

Der Hauptmieter bleibt gegenüber dem Vermieter für den gesamten Mietzins und alle übrigen Forderungen vollumfänglich haftbar. Nur der Haupt-

mieter kann Mietzinserhöhungen, Kündigungen usw. anfechten oder Mängelrechte gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Auch kann die Wohnung gegenüber dem Vermieter nur durch den Hauptmieter gekündigt werden. Der Hauptmieter haftet dem Vermieter gegenüber auch für allfälligen Schaden, den sein Untermieter in der Wohnung anrichtet.

Oft wird eine Wohnung wegen längerem Auslandsaufenthalt untervermietet. In diesem Falle ist es ratsam, eine Vertrauensperson zur Stellvertretung gegenüber dem Vermieter (und gegenüber anderen Stellen wie zum Beispiel der Post) zu bevollmächtigen und für die Weiterleitung allfälliger Schreiben des Vermieters an diese Vertrauensperson besorgt zu sein.

### **Verhältnis Vermieter und Untermieter**

Zwischen dem Vermieter und dem Untermieter besteht kein Rechtsverhältnis. Der Vermieter muss sich an seinen Vertragspartner, den Hauptmieter, wenden und kann zum Beispiel einen Untermietvertrag nicht selber kündigen oder vom Untermieter direkt eine Mietzinserhöhung verlangen.

*(März 2015)*