

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 9: **Bad**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **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.

# WELCHE VERTRÄGE BRAUCHT ES FÜRS ALTERSWOHNEN?

Beim Wohnen im Alter schliessen Wohnbaugenossenschaften oft einen Vertrag über eine Alterswohnung ab. Dabei kommt das Mietrecht zur Anwendung, auch wenn dieser Vertrag nicht als reiner Mietvertrag verstanden werden kann.

**G**eht es um Wohnen im Alter, schliesst die Wohnbaugenossenschaft häufig einen Vertrag über eine Alterswohnung ab. Dabei kommt das Mietrecht zur Anwendung, wenngleich dieser Vertrag nicht als reiner Mietvertrag verstanden werden kann.

Typischerweise sieht der Mietvertrag die Überlassung von Wohnraum gegen Entgelt vor (Art. 253 OR). Die Verträge über das Alterswohnen gehen aber darüber hinaus. Hinzu kommen in unterschiedlicher Ausprägung altersspezifische Dienstleistungen: Wohnungsreinigung, Wäsche, Verpflegung, soziale Aktivitäten, Notfalldienstbereitschaft, ärztliche Betreuung, verschiedene medizinische Therapien und Pflegedienstleistungen. Es werden also verschiedene vertragliche Leistungen miteinander kombiniert. Damit liegen sogenannte gemischte Verträge vor.

## Innominatvertrag

Die gemischten Verträge fallen unter den Begriff der Innominatverträge. Hierbei handelt es sich um Verträge, die im Gesetz nicht besonders geregelt sind. Im Kontext des Alterswohnens besteht je nachdem eine Kombination von mietrechtlichen, auftragsrechtlichen, kauf- oder werkvertraglichen Elementen. Deshalb bestimmt sich das auf die Verträge über das Alterswohnen anwendbare Recht nicht ohne Weiteres.

Das Mietrecht ist dann anzuwenden, wenn das Schwergewicht des Vertrags auf dem mietrechtlichen Element liegt.<sup>1</sup> Bei der Prüfung, welche Bedeutung den einzelnen Vertragsbestandteilen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtsachlage zukommt, ist die Interessenlage der Parteien von wesentlicher Bedeutung.<sup>2</sup> Soweit also das Mietrecht für den betreffenden Vertrag charakteristisch ist, sind die mietrechtlichen Schutzbestimmungen, namentlich der Bestimmungen über die missbräuchlichen Mietzinse gemäss

Art. 269 ff. OR, der Kündigungsschutzbestimmungen gemäss Art. 271 ff. OR und darin eingeschlossen die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272 ff. OR sowie von Frist- und Formvorschriften gemäss Art. 266a ff. OR, zur Anwendung zu bringen.<sup>3</sup>

## Verträge über Alterswohnungen

Beim altersgerechten Wohnen in Mehrfamilienhäusern steht das selbständige und sichere Wohnen im Vordergrund. Daher wird das Überlassen von Wohnraum im altersgerechten Ausbau mit

einem Alters- oder Pflegeheim mit seiner Bewohnerschaft zu verstehen. Auf ihn kommen im Gegensatz zum Vertrag über Alterswohnungen die mietrechtlichen Bestimmungen nicht zur Anwendung. Der Grund liegt darin, dass beim Heimvertrag das miet- gegenüber dem auftragsrechtlichen Element in den Hintergrund tritt. Es findet überwiegend Auftragsrecht (Art. 394 ff. OR) Anwendung.<sup>4</sup> Dabei ist eine einmonatige Kündigungsfrist üblich.<sup>5</sup> Massgeblich für die Qualifikation als Heimvertrag ist der Umstand, ob der Fokus auf der Pflege liegt. Dem ist so, wenn der Vertrag in Hinblick auf die Inanspruchnahme umfangreicher Pflegeleistungen geschlossen wird. Regelmässig wird ein Alters- oder Pflegeheim diese Leistungen erbringen.

Unter dem Stichwort der Pflegewohnungen fällt aber auch eine Wohnbaugenossenschaft als Vertragspartei in Betracht. Dafür muss die Wohnbaugenossenschaft unmittelbar grössere Pflegeleistungen erbringen. Sobald ein externer Pflegedienstleister von der Mieterschaft selbst hinzugezogen wird, verbleibt es bei einem Vertrag über Alterswohnungen. Insgesamt ist die Wohnbaugenossenschaft gut beraten, wenn sie um die Abgrenzung zwischen dem Vertrag über Alterswohnungen und dem Heimvertrag weiss. Ansonsten läuft sie Gefahr, gegen die mietrechtlichen Schutzbestimmungen zu verstossen. ■

## MARTIN BACHMANN, RECHTSDIENST



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

Dienstleistungen wie Wohnungsreinigung, Wäsche und Verpflegung ergänzt. Wie solches umgesetzt werden kann, sieht man exemplarisch am Konzept des Wohnens mit Serviceleistungen à la carte aus einem nahegelegenen Pflegezentrum. Unbesehen dieser Zusatzleistungen unterstehen die Verträge über Alterswohnungen dem Mietrecht. Somit kommt die Mieterschaft in den Genuss der mietrechtlichen Schutzbestimmungen. Es kann ihr also beispielsweise nur unter Einhaltung einer dreimonatigen Mindestfrist gekündigt werden (Art. 266c OR).

## Heimvertrag

Abzugrenzen ist der Vertrag über Alterswohnungen vom Heimvertrag. Darunter ist üblicherweise der Vertrag zwischen

1 Oger ZH NG110007, 26.01.2012, E. 2.9  
2 Oger ZG NG110007, 26.01.2012, E. 2.9.4  
3 Irène Biber, Die Anwendung der mietrechtlichen Schutzbestimmungen auf gemischte Verträge, in: mp 1/14 S. 4  
4 Breitschmid/Steck/Wittwer, Der Heimvertrag, in: FamPra 2009 S. 885  
5 dieselben, S.887