

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 93 (2018)
Heft: 11: Neubau

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 18.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Mietverträge bei Wohngemeinschaften

Für Wohngemeinschaften stehen verschiedene Mietvertragslösungen zur Wahl. Welches Modell sich am besten eignet, hängt vorrangig von der Zahl der Mieter und von deren Fluktuation ab.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

Telefonische
Auskünfte:
044 360 28 42
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

Bei Wohngemeinschaften besteht die Mieterschaft jeweils aus mehreren Personen. Beispiele sind etwa Konkubinate, studentische Wohngemeinschaften (WGs) oder Clusterwohnungen. Keine Wohngemeinschaft im vorgenannten Sinn liegt dann vor, wenn eine verheiratete Person allein als Mieterin in der Vertragsurkunde aufgeführt ist und ihr Ehepartner das Mietobjekt – etwa die gemietete Wohnung, die als Familienwohnung dient – mitbenutzt. In diesem Fall bestehen gesetzliche Schutzbehelfe für Ehegatten – insbesondere im Hinblick auf die Kündigung –, selbst wenn diese den Mietvertrag nicht unterschrieben haben.¹

Die eingangs genannten Personengemeinschaften stehen gegen aussen in einem Mietverhältnis mit der Vermieterin. Innerhalb dieser Personengemeinschaft gelten die jeweiligen Regeln, die für die betreffende Form der Personengemeinschaft anwendbar sind. Es bestehen verschiedene Modelle, die unterschiedliche Vor- und Nachteile aufweisen. Im Folgenden werden die Grundzüge des Solidarmietvertrags, bei dem mehrere Mieter einen Mietvertrag unterschreiben, der Untermiete und des Mietvertrags mit einem Mieterverein aufgezeigt.

Solidarmietvertrag/einfache Gesellschaft

Beim Solidarmietvertrag unterzeichnen alle Mieter den Mietvertrag. Alle haften solidarisch und müssen gemeinsam kündigen. Wenn beim Abschluss des Mietvertrags zwei Konkubinatspartner als Mieter auftreten, geht die Praxis von einer einfachen Gesellschaft aus, da zwei Personen mit gemeinsamen Mitteln einen gemeinsamen Zweck verfolgen.² Insbesondere bei der Kündigung können sich in dieser

Konstellation einige Probleme ergeben. Das Kündigungsrecht ist unteilbar und steht allen Mietern gemeinsam zu beziehungsweise muss gegenüber allen Mietern ausgeübt werden.³ Grundsätzlich müssen alle bei der Kündigung unterschreiben beziehungsweise können sich Vermieterschaft und alle Mieter in einem Vertrag darauf einigen, dass der eine Mieter, der die Wohnung verlassen hat, aus dem Mietvertrag entlassen wird, und der in der Wohnung verbleibende Mieter den Vertrag als alleiniger Mieter übernimmt.

Schwierig wird die Situation, wenn sich die Mieter nicht darauf einigen können, wer den Mietvertrag übernehmen soll. In einem solchen Fall muss zunächst die einfache Gesellschaft aufgelöst werden und in der Folge müssen einzelne Handlungen – wie die Kündigung – vorgenommen werden. Aufgrund dieser Komplexität stellt dieses Modell für alle Beteiligten einen grossen Aufwand dar und eignet sich nur bei einer geringen Anzahl von Mietern, insbesondere bei Konkubinatspaaren.

Untermietvertrag

Bei der Untermiete gibt es einen Hauptmieter, der das Mietverhältnis mit dem Vermieter eingeht. Er haftet gegenüber dem Vermieter und ist auch ständiger Bewohner der Wohngemeinschaft. Mit dem Untermieter hat der Vermieter keinen Vertrag beziehungsweise keine direkte rechtliche Beziehung. Zwischen Hauptmieter und Untermieter besteht ein Untermietverhältnis. Bei diesem Modell haftet der Hauptmieter alleine für den Mietzins. Es könnte aber vertraglich vereinbart werden, dass Hauptmieter und Untermieter solidarisch für den Mietzins haften. Zudem kann nur der Hauptmieter den Mietvertrag kündigen.

Falls die Untermieter die Wohnung vertragswidrig gebrauchen, kann der Vermieter den Mieter dazu auffordern, unter Kündigungsandrohung die vertragswidrige Nutzung zu unterlassen.⁴ Der Untermietvertrag ist für mittelgrosse Wohngemeinschaften (etwa studentische WGs)

geeignet, solange die Zahl der Untermieter und die Fluktuation überschaubar sind.

Mietvertrag mit einem Verein

Bei einer Vielzahl von gemeinsamen Bewohnern – wie bei Clusterwohnungen – sind Solidarmiet- und Untermietverträge aufgrund der Personenzahl wie auch der häufigen Wohnungswechsel nicht mehr praktikabel. Bei Clusterwohnungen handelt es sich um eine Art Mischform zwischen Kleinwohnung und Wohngemeinschaft. Eine entsprechende Einheit besteht in der Regel aus mehreren sogenannten Clustern, die beispielsweise einen den individuellen Nutzern exklusiv zugewiesenen Schlafräum, eine Nasszelle sowie einen kleinen Aufenthaltsraum beinhalten. Daneben bestehen für alle Bewohner gemeinschaftlich genutzte Ess- und Aufenthaltsräume, sanitäre Einrichtungen sowie eine grosse Küche.

In solchen Fällen kann die Mieterschaft einen Mieterverein⁵ gründen. Dieser setzt sich zusammen aus allen Bewohnern der betreffenden Clusterwohnung. Die einzelnen Bewohner schliessen mit dem Verein Untermietverträge ab. Gegenüber der Vermieterschaft ist der Verein Schuldner des Mietzinses. Wie der Verein den Mietzins für die gesamte Clusterwohnung unter den einzelnen Bewohnern aufteilen will, ist in den jeweiligen Untermietverträgen zu regeln. Denkbar – aber unpraktikabel – sind aber auch bei Clusterwohnungen Solidarmietverträge oder Untermietverhältnisse. Die Vereinslösung ist komplex und wirft insbesondere bei der Abfassung der Vereinsstatuten etliche Fragen auf, zum Beispiel wie hoch das Vereinsvermögen sein soll, ob allenfalls eine Nachschusspflicht vorzusehen ist oder wie die Mitgliedschaftsrechte ausgestaltet sein sollen. ■

1 Vgl. Art. 266m, 266n und 273a OR

2 Vgl. Art. 530 ff. OR sowie BGER 4A_443/2009 vom 17. Dezember 2009, E. 3.2.

3 BGER 4A_189/2009 vom 13. Juli 2009, E. 2.1.

4 Vgl. Art. 262 Abs. 3 OR

5 Vgl. Art. 60 ff. ZGB