Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 9: Bad

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

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

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.

Geht 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.[1] Bei der Prüfung, welche Bedeutung den einzelnen Vertragsbestandteilen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtrechtslage zukommt, ist die Interessenlage der Parteien von wesentlicher Bedeutung.[2] 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.[3]

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 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 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.[4] Dabei ist eine einmonatige Kündigungsfrist üblich.[5] 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

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