Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **78 (2003)**

Heft 11

PDF erstellt am: **28.03.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



Autor des folgenden Beitrags ist RA lic. iur. Ruedi Schoch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch

Die Untermiete im Genossenschaftsverhältnis

Ein Mieter gelangt an die Verwaltung und teilt mit, dass er seine 2-Zimmer-Genossenschaftswohnung untervermietet hat, weil er für zwei Jahre in einem Entwicklungsprojekt im Ausland engagiert ist. Ein anderer Mieter möchte seinen Parkplatz dem Nachbarn weitervermieten. Wie reagieren Sie als Verwaltung auf diese Ansinnen?

Das Gesetz regelt die Untermiete in Art. 262 OR und geht von ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit aus. Gemäss Art. 262 OR kann der Mieter die Wohnungsmietsache ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn
a) der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Schriftliche Form empfehlenswert. Aus dem Gesetzestext ist ersichtlich, dass als Erstes ein entsprechendes Begehren an den Vermieter gerichtet werden muss, um so seine Zustimmung zu erlangen. Für diese Anfrage ist keine besondere Form vorgesehen, doch ist sowohl dem Mieter zu raten, seine Anfrage schriftlich zu stellen, als auch dem Vermieter zu empfehlen, seine Zustimmung oder aber seine Ablehnung der Untermiete schriftlich mitzuteilen. In verfahrensmässiger Hinsicht ist erstaunlich, dass das Gesetz keine Frist nennt, innert der die Vermieterschaft die Mieteranfrage beantworten muss.
Dies kann einerseits in den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag geregelt werden, anderseits muss dem Vermieter aber auf jeden Fall genügend Zeit gelassen werden, den Untermietvertrag zu prüfen und alle sich stellenden Fragen abzuklären. In der Regel ist wohl davon auszugehen, dass 14 Tage für die Überprüfung und das Erstellen einer Antwort ausreichen sollten, ausser bei schwierigen Mietverhältnissen. Nach Ablauf dieser Frist darf der Mieter wohl vermuten, dass die Vermieterschaft mittels Stillschweigen ihre Zustimmung zur Untermiete erteilt hat.

Vermietungszuschlag möglich. Aus der gesetzlichen Definition ist ersichtlich, dass die Untermiete grundsätzlich zulässig ist, der Vermieter jedoch in gewissen Fällen seine Zustimmung verweigern kann. Unter lit. a hat der Mieter – wie oben erwähnt – dem Vermieter die wesentlichen Angaben über das beabsichtigte Untermietverhältnis offenzulegen, so einerseits über die Mietperson, anderseits über die Dauer, den Mietzins, die betroffenen Räumlichkeiten, die Zahl der Untermieter. Weigert sich der Mieter, diese Bedingungen dem Vermieter bekannt zu geben, so kann der Vermieter seine Zustimmung ohne weiteres verweigern. Gemäss lit. b des Gesetzes dürfen die Bedingungen des Untermietverhältnisses nicht missbräuchlich sein. Dabei stellt sich die Frage, ob ein Missverhältnis zwischen dem Unter- und dem Hauptmietzins vorliegt. Ist nämlich der Untermietzins höher als der Hauptmietzins, so ist die Differenz auf ihre Rechtfertigung hin zu überprüfen. Dem Mieter ist es jedoch erlaubt, einen Untervermietungszuschlag für allenfalls mitvermietete Einrichtungsgegenstände (z.B. Mobiliar, Telefon, Haushaltgeräte) zu erheben. Ohne zusätzliche Leistungen seitens der Mieterschaft ist davon auszugehen, dass für die Verwaltung und die Einziehung des Mietzinses nur ein geringer Zuschlag seitens des Untermieters erhoben werden darf. ▶

Untermiete an Nichtgenossenschafter? Aus genossenschaftsrechtlicher Sicht ist vor allem lit. c zu beachten, wonach dem Vermieter aus der Untermiete keine wesentlichen Nachteile entstehen dürfen. Einerseits fällt darunter, wenn der Untermieter das Mietobjekt entgegen dem hauptmietvertraglichen Verwendungszweck gebrauchen will, also beispielsweise ein Geschäft in einer Wohnung einrichtet. Zu denken ist auch an den Fall, in dem in einer 2-Zimmer-Wohnung plötzlich eine Familie mit zwei Kindern in Untermiete wohnen will, da dadurch eine viel stärkere Abnützung des Mietobjektes erfolgen würde und wohl auch eine Überbelegung vorliegt, sofern die Personenzahl ursprünglich fixiert worden ist. Wichtig ist, dass aus genossenschaftsrechtlicher Sicht eine Untervermietung an einen Nichtgenossenschafter einen wesentlichen Nachteil im Sinne der obgenannten Bestimmung darstellt, da das Untermietverhältnis nicht zu einer Änderung des Gebrauchszweckes bzw. der Gebrauchsmodalitäten führen darf.

Zu dieser Frage gibt es einen Entscheid des Zürcher Obergerichtes, wonach die Untervermietung einer Genossenschaftswohnung auf vier Jahre an einen Nichtgenossenschafter dem Zweck der Genossenschaft – Vermietung von Wohnungen an ihre Mitglieder – widerspricht und daher klarerweise als gewichtiger Nachteil im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren ist.[1] Auch die mieterfreundliche Literatur geht davon aus, dass die Untervermietung an einen Nichtgenossenschafter den wesentlichen Nachteil erfüllt.[2] Wesentlich ist dieser Nachteil sicher dann, wenn durch die Untermiete ein statutenwidriger Zustand entsteht. Entsprechend ist jeweils in den Statuten vorzusehen, dass die Wohnungen von den Mitgliedern der Genossenschaft selbst bewohnt werden müssen. Die neuen Musterstatuten sehen diesbezüglich Folgendes vor: «Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben[3].»

Statuten entsprechend formulieren. Weiter kann beispielsweise in den Statuten festgehalten werden, was die Genossenschaft aus ihrer Sicht als wesentlichen Nachteil bei der Untervermietung empfindet. In den Musterstatuten wird vorgeschlagen, dass die mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen können, solche wesentlichen Nachteile darstellen. Bekanntlich sind die Statuten dann für den zusätzlich notwendigen Ausschluss des Genossenschafters heranzuziehen, wenn das Mietverhältnis gekündigt werden soll. Dabei entstehen mit einer klaren Regelung weniger Diskussionspunkte darüber, ob der Ausschluss zulässig ist oder nicht.

Erwähnt werden muss auch, dass die Untermiete an Dritte abgelehnt werden kann, wenn die vorgeschlagenen Untermieter bei einer Alterssiedlung nicht dieser Personengruppe angehören oder aber bei subventionierten Verhältnissen mit derselben Überlegung (und auch wenn der Vermieterin gewisse Vergünstigungen wegfallen würden).[4]

Gründe berücksichtigen. Bei Anfragen empfiehlt es sich, mit dem Mieter als Erstes das Gespräch zu suchen und sich über seine Wünsche und die sich daraus ergebenden Modalitäten einmal auszusprechen. Dabei könnten in der einzelnen Situation die Dauer, die das Mitglied vor der Untervermietung in der Genossenschaft gewohnt hat, der Grund des vorläufigen Wegzugs und dessen voraussichtliche Dauer gebührend berücksichtigt werden. Mit dem Hintergrund, dass das Bundesgericht davon ausgeht, dass der Mieter berechtigt ist, auf unbestimmte Zeit unterzuvermieten, sollte unseres Erachtens auch im Genossenschaftsverhältnis einer Untermiete von einem bis anderthalb Jahren zugestimmt werden. Möglicherweise kann eine Untervermietung sogar dem Genossenschaftszweck entgegen kommen, wenn beispielsweise die Untervermietung einem pflegebedürftigen Mitglied ein längeres Verbleiben in der Genossenschaftswohnung erlaubt, weil noch jemand anderes in der Wohnung lebt.[5]

Abschliessend ist noch darauf hinzuweisen, dass die einmal erteilte Zustimmung während der angegebenen Zeiträume als unwiderruflich betrachtet wird, sofern nicht ein Verweigerungsgrund im Sinne von Art. 262 OR eintritt. Die Frage, inwieweit ein formeller Widerruf auf amtlichem Formular zu erfolgen hat, wäre im einzelnen noch näher abzuklären.[6] Für die Parteien des Untermietverhältnisses lohnt es sich im Übrigen, ebenfalls einen schriftlichen Mietvertrag abzuschliessen. Dazu ist beispielsweise beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband ein Vertragsformular erhältlich.

In Kürze

Mietzinserhöhung: Eigenhändige Unterschrift muss sein

Das Bundesgericht hat am 8. Juli 2003 entschieden, dass das Formular nach Art. 269c OR, mit dem eine Mietzins erhöhung oder eine andere einseitige Vertragsänderung mitgeteilt wird, eine eigenhändige Unterschrift tragen muss. Fehlt sie ganz oder ist lediglich eine faksimilierte Unterschrift enthalten, ist die Mietzinserhöhung nichtig.

Kündigung eines gemeinsamen Mietvertrages

Gesetzt den Fall, dass ein Ehepaar gemeinsam eine Wohnung gemietet hat. Das Ehepaar lässt sich scheiden, informiert aber die Vermieterin nicht darüber. Die Frau wohnt weiterhin allein in der Wohnung. Nun will die Genossenschaft den Mietvertrag auflösen, weil die Mietzinse nicht mehr bezahlt werden. Sie mahnt die Frau nach Art. 257d OR und schickt ihr dann auch die Kündigung auf dem Formular. Ein Genfer Gericht hat nun Folgendes entschieden: Die Wohnung ist zwar keine Familienwohnung mehr, weil das Paar nicht mehr verheiratet ist. Also müssen Mahnung und Kündigungsformular auch nicht jedem Ehegatten separat zugestellt werden. Aber der gemeinsame Mietvertrag bestehe noch immer, sodass Mahnung und Kündigung gegenüber beiden Partnern ausgesprochen werden müsse, d.h., auf der Mahnung und auf dem Kündigungsformular müssen beide Namen stehen. Aus unserer Sicht ein fragwürdiger Entscheid, denn es erscheint uns rechtsmissbräuchlich, dass sich die Mieterin in dieser Situation darauf beruft, noch einen gemeinsamen Mietvertrag mit ihrem Exmann zu haben.

[1] Publiziert in MRA 5/97, Seite 201 ff.
[2] Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, Zürich 1999, Seite 412.
[3] vgl. dazu Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, Schriftenreihe des SVW, Zürich 2003, Seite 26.
[4] Peter Heinrich, Die Untermiete, Dissertation, Seite 129.
[5] vgl. dazu Engler, die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zürich 1996, N 171.
[6] vgl. dazu Bundesgerichtsentscheid vom 13. Januar 1999 in MRA 2/99, Seite 54 ff.