



KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES BEI AUFLÖSUNG DES KONKUBINATS ODER DER WOHNGEMEINSCHAFT

Wenn ein Konkubinatspaar sich trennt, entstehen oft zahlreiche Probleme. Auch in Bezug auf die gemeinsame Mietwohnung können sich schwierige Fragen stellen, insbesondere wenn beide Partner den Mietvertrag unterschrieben haben. Gleiches gilt bei der Auflösung einer Wohngemeinschaft, bei welcher mehrere Personen als Solidarmieten den Mietvertrag abgeschlossen haben. Aufgrund der solidarischen Haftung stellt sich die Frage, wie das Mietverhältnis möglichst rasch aufgelöst werden kann, auch wenn eine der Parteien ihre Unterschrift zur Kündigung verweigert. Als Alternative zur Solidarmiete kann das gemeinsame Wohnen auch in Form eines Untermietverhältnisses organisiert werden, wobei auch bei dieser Form einige Details zu beachten sind.

I. KONKUBINAT / WOHNGEMEINSCHAFT ALS EINFACHE GESELLSCHAFT

Lebt ein unverheiratetes Paar gemeinsam in einer Wohnung, stellt dies rechtlich in den meisten Fällen ein Konkubinatspaar dar. Im Gesetz wird das Konkubinatspaar an sich, d.h. die rechtlichen Wirkungen zwischen den Konkubinatspartnern, nicht speziell geregelt, sondern es werden die Regeln der einfachen Gesellschaft insoweit angewendet, als dass ein Bezug zur Gemeinschaft gegeben ist. Gleiches gilt für eine Wohngemeinschaft mehrerer Personen. Die Auflösung einer einfachen Gesellschaft erfolgt gemäss Art. 545 Abs. 1 OR unter anderem dann, wenn der Zweck erreicht wurde oder dessen Erreichung unmöglich geworden ist. Die Beendigung eines Konkubinats, d.h. die Trennung eines Paares, stellt nach Auffassung des Bundesgerichts eine Zweckunmöglichkeit dar, womit eine extra Kündigung des Konkubinats nicht erforderlich ist. Wird eine einfache Gesellschaft aufgelöst, so heisst dies jedoch nicht, dass sie ab diesem Zeitpunkt zu existieren aufhört. Die Gesellschaft besteht weiter, einzig jedoch mit dem geänderten Zweck, das Nettovermögen zu liquidieren. Erst wenn die Liquidation beendet ist, hört die Gesellschaft auf zu existieren. Können sich die Gesellschafter über die Liquidation nicht einigen, hat jeder Gesellschafter das Recht, die Durchführung der Liquidation mittels Klage zu verlangen, wobei die vom Richter verlangten Handlungen des Liquidators spezifiziert werden müssen.

II. AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

Haben beide Partner gemeinsam einen Mietvertrag unterschrieben, können sie diesen auch nur gemeinsam kündigen. Eine Kündigung nur eines Mieters ist nichtig und entfaltet keinerlei rechtliche Wirkung. Dies bedeutet, dass bei einer Trennung zwar ein Partner aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen kann, er allerdings weiterhin solidarisch für die Verbindlichkeiten aus dem gemeinsamen Mietvertrag haftet. Die solidarische Haftung ergibt sich sowohl aus den Regeln der einfachen Gesellschaft (Art. 544 Abs. 3 OR) wie auch aus den Bestimmungen der Solidarschuldnerschaft (Art. 143 OR) und bedeutet, dass der Vermieter von beiden Mietern die gesamten Kosten wie Mietzins und Nebenkosten fordern kann. Auch nach dem Auszug aus der gemeinsamen Wohnung kann der ausziehende Partner somit für die ausstehenden Kosten belangt werden, wenn der andere Partner seinen Anteil nicht mehr bezahlt. Es stellt sich daher die Frage, wie das Mietverhältnis bei einer Trennung aufgelöst werden kann, um eine solche solidarische Haftung zu verhindern.



a. Auflösung bei Einigkeit der Partner / Gesellschafter

Sind sich die Parteien einig, dass das Mietverhältnis mit möglichst baldiger Wirkung aufgelöst werden soll und keiner der Partner in der Wohnung verbleiben will, muss der Mietvertrag von beiden gemeinsam auf den nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin gekündigt werden. Je nach vertraglicher Regelung und Zeitpunkt der Trennung kann die ordentliche Kündigungsdauer mehrere Monate betragen. Um früher aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, können die Parteien versuchen, einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmieter gemäss Art. 264 OR zu finden. Sind sich die Parteien einig, dass einer von ihnen die Wohnung alleine übernehmen möchte, kann eine Übertragung des Mietverhältnisses auf eine Partei alleine angestrebt werden. Neben der Zustimmung beider bisheriger Mieter bedarf es dafür der Einwilligung des Vermieters. Dieser kann die Übertragung ohne Begründung ablehnen. Es empfiehlt sich für den Vermieter jedoch, eine einvernehmliche Lösung mit den bisherigen Mietern zu finden, sofern keine berechtigten Interessen wie die Zahlungsunfähigkeit des übernehmenden Mieters entgegenstehen.

b. Auflösung bei Uneinigkeit der Partner / Gesellschafter

Da in einer Trennungssituation die Kommunikation zwischen den Parteien oftmals schwierig ist, kann es zu Differenzen kommen, ob der Mietvertrag aufgelöst werden soll oder wer in der Wohnung verbleiben darf. Sind beide Partner resp. Gesellschafter Mieter, hat rechtlich gesehen keiner mehr Rechte als der andere, d.h. keiner hat ein Vorrecht auf Verbleib im Mietobjekt. Mit der Trennung, d.h. mit der Auflösung des Konkubinates oder der Wohngemeinschaft, besteht diese zum Zweck der Liquidation fort. In der Liquidation sind sämtliche Rechtsverhältnisse, worunter auch der Mietvertrag fällt, abzuwickeln. Weigert sich einer der Partner, die Kündigung des Mietvertrages zu unterschreiben, haben beide das Recht, beim Gericht die Durchführung der Liquidation zu verlangen. Es ist diesfalls eine Klage einzureichen mit dem Rechtsbegehren, es sei die andere Partei zu verpflichten, ihre Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages zu geben. Allenfalls kann in einem gerichtlichen Verfahren derjenige Partner / Gesellschafter, welcher sich weigert, die Kündigung zu unterschreiben, dazu verpflichtet werden, die gesamten Kosten des Mietverhältnisses ab dem erstmöglichen Kündigungstermin zu tragen, sofern ihm ein Auszug auf diesen Zeitpunkt zumutbar gewesen wäre. Da ein gerichtliches Verfahren jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen kann, ist eine einvernehmliche Lösung wenn immer möglich anzustreben.

III. ALTERNATIVE: UNTERMIETE

Wie oben dargestellt, kann die Auflösung eines Mietvertrages mit beiden Partnern als Mieter mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sein, weshalb es für ein Paar sinnvoll sein kann, im Mietvertrag lediglich eine Partei als Mieter zu nennen und mit dem anderen Partner einen Untermietvertrag abzuschliessen. Das Untermietverhältnis ist dem Vermieter anzuzeigen. Kommt es zu einer Trennung, kann der Untermietvertrag mit der vereinbarten Kündigungsfrist gekündigt werden und der Hauptmieter kann das Mietverhältnis ohne Zustimmung des anderen Partners auflösen. Der Vorteil eines Untermietverhältnisses im Vergleich zur Solidarmiete besteht darin, dass die Auflösung weitaus unkomplizierter verlaufen kann, da für eine Kündigung nicht beide Unterschriften benötigt werden. Allerdings muss beachtet werden, dass in einem Untermietverhältnis der Hauptmieter alleine gegenüber dem Vermieter haftbar ist. Dies bedeutet, dass der Hauptmieter für die ganze Miete haftet, auch wenn der Untermieter seinen Anteil nicht bezahlt, was insbesondere bei einer Trennung bis zur Auflösung des Hauptmietvertrages problematisch sein kann. Weiter ist der Untermietvertrag vom Hauptmietvertrag abhängig. Derjenige Partner, welcher Untermieter ist, kann sich somit nicht gegen eine Kündigung des Hauptmietverhältnisses wehren. Allenfalls kann bei einer verspäteten Kündigung des Untermietvertrages Schadenersatz gefordert werden.



IV. FAZIT

Bei der Auflösung eines Konkubinales oder einer Wohngemeinschaft können sich in Bezug auf die Kündigung des Mietvertrages einige Schwierigkeiten ergeben. Sind beide Partner als Mieter im Mietvertrag aufgeführt, kann das Mietverhältnis nur mit Zustimmung und Unterschrift von beiden gekündigt werden. Aufgrund der solidarischen Haftung kann der Vermieter jedoch die Kosten des Mietverhältnisses bis zur Auflösung des Vertrages von beiden Partnern fordern, auch wenn der eine bereits ausgezogen ist. Verweigert ein Partner seine Unterschrift zur Kündigung, kann der andere die Kündigung des Mietvertrags im Sinne der Liquidation der einfachen Gesellschaft vom Gericht verlangen. Allenfalls kann es sinnvoll sein, das gemeinsame Wohnen nicht in der Form einer Solidarmiete, sondern als Untermietverhältnis zu gestalten. Welche Form am besten geeignet ist, hängt von den konkreten Bedürfnissen im Einzelfall ab. Wird die Form einer Solidarmiete gewählt, ist in jedem Fall sinnvoll, einen Konkubinatsvertrag zur Verhinderung von Konflikten bei der Trennung abzuschliessen, welcher die Auflösung des Konkubinales inklusive Kündigung des Mietvertrages zum Inhalt hat.

13. August 2015 lic. iur. Patricia Geissmann, Rechtsanwältin, und M.A.HSG Fiona Sauer