

Art. 545 OR

10. Einfache Gesellschaft

Mit der kollektiven Unterzeichnung des Mietvertrages durch die Konkubinatspartner entsteht zwischen den Mietenden eine einfache Gesellschaft. Diese wird nicht bereits durch das Eintreten eines Auflösungsgrundes beendet. Bei Auszug einer Partei besteht die einfache Gesellschaft weiter bis zur ordentlichen Auflösung des Mietverhältnisses. Es ist zu entscheiden, wer bis dahin die Mietkosten trägt.

Sachverhalt

Am 1. Dezember 2008 unterzeichneten die Parteien gemeinsam den Mietvertrag für das Mietobjekt. Am 14. Juni 2010 musste der Kläger das Mietobjekt aufgrund einer polizeilichen Wegweisung und Fernhaltung verlassen. Seit dem Vorfall Mitte Juni 2010 hat der Kläger die gemeinsame Wohnung der Parteien nicht mehr betreten. Mit Schreiben vom 21. Juni 2010 und 23. Juli 2010 an die Verwaltung, versuchte der Kläger wiederholt den Mietvertrag auf den erstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin, den 30. September 2010, einseitig zu kündigen, beziehungsweise seine einseitige Entlassung aus dem Mietverhältnis zu erwirken. Mit Schreiben vom 27. Juli 2010 und 10. August 2010 teilte die Verwaltung dem Kläger mit, die Kündigung sei ohne die Unterschrift sämtlicher Mieter, folglich ohne die Unterschrift der Beklagten, nichtig. An einer Schlichtungsverhandlung konnte trotz Entgegenkommen der Vermieterin zwischen den Parteien keine einvernehmliche Lösung erzielt werden.

Mit Klage vom 4. Oktober 2010 beantragte der Kläger die Auflösung der einfachen Gesellschaft per sofort, beziehungsweise rückwirkend auf den Zeitpunkt seines Auszuges Mitte Juni 2010 sowie die Feststellung des Innenverhältnisses zwischen den Parteien.

Anlässlich einer Verhandlung vom 18. April 2010 unterzeichneten die Parteien eine Teilvereinbarung, in der sie vereinbarten den Mietvertrag auf den 31.5.2011 und wenn dies nicht möglich sei, auf den 30.6.2011 zu kündigen.

Aus den Erwägungen

2

2.1

Eine einfache Gesellschaft ist eine vertragliche Verbindung von mehreren Personen zur Verfolgung eines gemeinsamen Zweckes mit gemeinsamen Mitteln. Sie ist eine vertragliche Verbindung, die formfrei, auch durch konkludentes Verhalten, wobei den Personen nicht bewusst sein muss, dass daraus eine einfache Gesellschaft entsteht, eingegangen werden kann (BGE 108 II 204 E. 4; HANDSCHIN, in: HONSELL/VOGT/WATTER (Hrsg.), Obligationenrecht II – Art. 530 – 1186 OR, 3. Auflage, Basel 2008, N 1 f. zu Art. 530; SCHMID, Der gemeinsame Mietvertrag, in: SJZ 87 (1991), S. 351). Die Leistungen der Gesellschafter können dabei sehr verschieden und müssen nicht im Voraus festgelegt sein (BGE 108 II 204 E. 4; BGE 104 II 108 E. 2).

Die aus mehreren Personen bestehende gemeinschaftliche Mieterschaft bildet in der Regel ad hoc eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR (LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage Zürich 2009, 25/5.4). Mit dem kollektiven Vertragsschluss manifestiert sich der animus societatis der Personenmehrheit (SCHMID, a.a.O., S. 351). Die vereint handelnden Mieter beschaffen sich auf dem Weg der gemeinsamen Miete, Wohn- oder Geschäftsräume und handeln insofern unter sich als Gesellschafter (SCHMID, a.a.O., S. 351). Mieten z.B. Freund und Freundin zusammen eine Wohnung, so schliessen sie sich insoweit zur Gesellschaft zusammen, auch wenn sich ihr Konkubinatsverhältnis insgesamt nicht zur einfachen Gesellschaft verdichtet hat, dies gilt umso mehr, wenn sie sich zu einer eigentlichen wirtschaftlichen Gemeinschaft mit gemeinsamer Kasse zusammengefunden haben (SCHMID, a.a.O., S. 350).

Es ist unbestritten, dass vorliegend die Parteien den Mietvertrag kollektiv unterzeichnet haben. Aufgrund der Akten und der anlässlich der heutigen Verhandlung zu Protokoll gegebenen Aussagen, lebten die Parteien seit dem 4. November 2008 in einer umfassenden Lebensgemeinschaft, welche sich auch wirtschaftlich nicht nur auf die Bedürfnisse des gemeinsamen Haushaltes beschränkte, zusammen.

Mit der kollektiven Unterzeichnung des Mietvertrages im November 2008 und der damit verbundenen Gründung des gemeinsamen Haushaltes, entstand zwischen den Parteien eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR.

Der Kläger beantragt die Auflösung der einfachen Gesellschaft, welche aus dem gemeinsamen Mietvertrag entstanden ist. Die Beklagte beantragt sinngemäss die Abweisung der Klage und die Feststellung der Verpflichtung des Klägers zur alleinigen Tragung der Mietzinsen im Innenverhältnis bis zur Auflösung der einfachen Gesellschaft.

Gestützt auf Art. 545 Abs. 1 Ziff. 1 OR wird eine einfache Gesellschaft aufgelöst, wenn der Zweck, zu welchem sie abgeschlossen wurde, erreicht oder wenn dessen Erreichung unmöglich geworden ist. Mit Eintritt des Auflösungsgrundes, hört die Gesellschaft jedoch nicht per sofort auf zu existieren, sondern, besteht mit dem einzigen Zweck weiter, die gemeinsamen Aktiven und Passiven unter den Gesellschaftern aufzuteilen (STAEHELIN, BSK OR II, N 2 zu Art. 545/546). Folglich beendet nicht schon das Eintreten des Auflösungsgrundes, sondern erst der Abschluss der Liquidation das Gesellschaftsverhältnis, die Gesellschaft besteht als Abwicklungsgesellschaft weiter (BGE 119 II 119 E. 2).

Aus den Akten geht hervor, dass der Kläger infolge des Vorfalles vom 14. Juni 2010 die Wohnung ... definitiv verlassen hat. Der Kläger führt diesbezüglich aus, dass für ihn mit der polizeilichen Ausweisung und Fernhaltung eine Rückkehr in die Wohnung und damit die Wiederaufnahme der Lebensgemeinschaft mit der Beklagten definitiv nicht mehr in Frage komme. Der Auszug des Klägers Mitte Juni 2010 wird von der Beklagten überdies nicht bestritten. Mit der Auflösung der Wohngemeinschaft der Parteien und dem definitiven Entscheid, auf eine kollektive Lebensführung zu verzichten, ist die Erreichung des Zweckes der einfachen Gesellschaft, die gemeinsame Miete sowie Führung einer Lebensgemeinschaft, unmöglich geworden.

Der Auflösungsgrund der Unmöglichkeit der Erfüllung des Gesellschaftszweckes im Sinne von Art. 545 Abs. 1 Ziff. 1 OR ist eingetreten. Bis zur ordentlichen Auflösung des Mietverhältnisses besteht die einfache Ge-

sellschaft der Parteien jedoch als Abwicklungsgesellschaft weiter. Infolge der mit Schreiben vom 21. April 2011 von der Verwaltung bestätigten Kündigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2011 wird auch die einfache Gesellschaft der Parteien auf das vorgenannte Datum aufgelöst, womit das Gesellschaftsverhältnis zwischen den Parteien endet.

2.2

In casu beantragt die Beklagte sinngemäss, der Kläger sei zur alleinigen Tragung der Mietzinskosten bis zur Kündigung des Mietvertrages beziehungsweise bis zur Auflösung der einfachen Gesellschaft zu verpflichten. Begründend führte sie aus, sie habe in ihre persönliche und wirtschaftliche Zukunft mit dem Kläger vorab Fr. 12'330.00 von ihren eigenen Ersparnissen investiert und das Loft ..., welches ihr vor dem Zusammentreffen mit dem Kläger als Büro und Wohnraum diene, als Geschäftsraum für die gemeinsame wirtschaftliche Tätigkeit zur Verfügung gestellt.

Im gegenseitigen Einverständnis sei sodann das Loft ausschliesslich als Büro von den Parteien genutzt worden. Aufgrund der von ihr eingebrachten Leistung habe sie sich mit dem Kläger mündlich geeinigt, dass er im Ausgleich die Miete für die gemeinsame Wohnung an der ... alleine trage.

Der Kläger bestätigte anlässlich der Verhandlung die Aussage der Beklagten betreffend die Mietzinszahlungen. Es sei korrekt, dass er die Miete für das Mietobjekt bis zu seiner Ausweisung am 14. Juni 2010 alleine getragen habe. Nach dem besagten Vorfall sei er jedoch mit der Beklagten übereingekommen, dass er die Wohnung definitiv verlasse, was er auch getan habe. Mit Schreiben vom 21. Juni 2010 und 23. Juli 2010 habe er sodann wiederholt erfolglos versucht, die Wohnung auf den erstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin, den 30. September 2010, zu kündigen. Seit Mitte Juni 2010 habe er sodann darauf verzichtet, die Mietzinsen für das Mietobjekt weiter zu bezahlen. Die Schlüssel zum Mietobjekt seien seit seiner Ausweisung nicht mehr in seinem Besitz gewesen, weshalb es ihm bisher nicht möglich gewesen sei, die Wohnung zu betreten beziehungsweise seine persönlichen Gegenstände aus der Wohnung abzuholen. Als seine mehrfachen Kündigungsversuche von der Vermieterschaft nicht akzeptiert wurden, habe er sich aktiv bemüht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen oder aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden.

Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 30. September 2010 räumte die Verwaltung den Parteien die Möglichkeit ein, das Mietobjekt per sofort (30. September 2010), per 31. Oktober 2010 oder per 30. November

2010 zu verlassen. Die Beklagte zeigte sich jedoch diesbezüglich nicht kooperativ und lehnte sämtliche Vorschläge der Vermieterschaft, mit Begründung ihr sei ein Auszug infolge ihrer persönlichen Umstände in den kommenden Monaten nicht möglich, ab. Der Kläger wertet dieses Verhalten so, dass die Beklagte habe auf Zeit spielen und die Mietschulden ansteigen lassen wollen, um ihm Schaden zuzufügen. Die Beklagte sei weder auf das Mietobjekt angewiesen gewesen, noch habe sie dieses auch tatsächlich nutzen wollen.

...

Der Kläger hat sich nachweislich um eine rasche Erledigung der Angelegenheit bemüht und versucht, eine Kündigung der Wohnung auf den erstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin, den 30. September 2010, oder eine Übernahme des Mietvertrages durch die Beklagte beziehungsweise seine Entlassung aus dem Mietverhältnis zu erwirken. Die mit Schreiben vom 21. Juni 2010 grundsätzlich rechtzeitig erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses auf den 30. September 2010, sowie die anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 30. September 2010 angebotenen Kündigungstermine (per sofort, auf den 30. Oktober 2010 und auf den 30. November 2010) wurden einzig durch die renitente Haltung der Beklagten vereitelt.

...

Gestützt auf die oben gemachten Erwägungen ist das Gerichtspräsidium der Auffassung, der Beklagten wäre ein Auszug aus der Wohnung ... per 30. September 2010 möglich und zumutbar gewesen, denn sie hatte die volle Unterstützung ihrer Eltern und ihr stand mit dem Loft jederzeit eine sofort beziehbare und auch geeignete Alternativwohnung zur Verfügung. So benützte sie die Wohnung ... auch gar nicht mehr. Das Gerichtspräsidium verpflichtet somit den Kläger im Innenverhältnis zur alleinigen Tragung der drei Monatsmieten bis zum ersten vertraglichen Kündigungstermin, dem 30. September 2010. Für die Mietzinsen der Monate Juli 2010, August 2010 und September 2010 muss er der Beklagten Fr. 4'110.00 nachbezahlen. Die restlichen Mietzinskosten für die Zeitperiode vom 1. Oktober 2010 bis zur Auflösung der einfachen Gesellschaft per 30. Juni 2010 werden im Innenverhältnis der Beklagten auferlegt.

(Urteil des Gerichtspräsidiums Aarau vom 16. Mai 2011)