

## Treuhand-Update Nr. 65 September 2017

### Haftung bei gemeinschaftlicher Geschäftsmiete

\*\*\*\*\*

Neuerungen und Informationen im Bereich Steuern, Buchhaltung und relevante Gesetzesänderungen, Gerichtsurteile sowie Tipps und Tricks für Unternehmer.

Guten Tag

Sie haben den kostenlosen Newsletter von KAISER BUCHHALTUNGEN GMBH abonniert. Herzlichen Dank für Ihr Interesse. Auch in dieser Ausgabe finden Sie bestimmt wieder nützliche Informationen.

- ➔ **Haftung bei gemeinschaftlicher Geschäftsmiete**
- ➔ **Ehepaare brauchen auch einen Vorsorgeauftrag**
- ➔ **Neue Ausgabe Update mit Informationen aus dem Treuhandbereich**

Wir wünschen Ihnen einen hohen Informationsgewinn und eine erfolgreiche Zeit. Ihr Kommentar, Ihre Kritik oder Anregungen sind willkommen.

- ➔ **Noch eine Bitte:** Empfehlen Sie unseren Newsletter weiter an Ihre Freunde und Bekannte, damit auch diese von interessanten Tipps profitieren. Am besten leiten Sie gleich jetzt diese Email weiter. Vielen Dank.

Herzliche Grüsse  
Brigitte Kaiser



#### KAISER BUCHHALTUNGEN GMBH

Rudolfstrasse 31 8400 Winterthur

Telefon: 052 202 84 84 Telefax: 052 202 62 49

<http://www.kaiser-buchhaltungen.ch> [info@kaiser-buchhaltungen.ch](mailto:info@kaiser-buchhaltungen.ch)

***Wir beraten Sie gerne und suchen gemeinsam mit Ihnen die optimale Lösung. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Telefon 052 202 84 84 oder via Kontaktformular:  
[www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/kontakt/kontaktformular.html](http://www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/kontakt/kontaktformular.html)***

## ➡ **Haftung bei gemeinschaftlicher Geschäftsmiete**

Berater, Ärzte, Therapeuten und andere Berufsgruppen bilden oft eine einfache Gesellschaft und werden **Solidarmieter** von Geschäftsräumen. In den meisten Mietverträgen ist bei gemeinschaftlicher Miete die solidarische Haftung vorgesehen. Diese kann sich auch aus den Umständen ergeben.

Der Vermieter kann so einen Einzelnen für den ganzen Mietzins samt Nebenkosten haftbar machen. Das wird der Vermieter dann tun, wenn ein Gemeinschaftsmieter zahlungsunfähig wird. Der solvente Mieter haftet dann nach dem Prinzip «Den Letzten beissen die Hunde». Wer das nicht will, muss im Mietvertrag als **Teilschuldner** erscheinen **mit festgelegtem Anteil**.

Die Aufteilung der Mietkosten untereinander wird durch die Gemeinschaftsmieter in einer **internen Vereinbarung** geregelt. Ohne solche Abrede gilt das Verhältnis nach Köpfen, was nicht immer dem Willen der Mieter entspricht.

Der Mietvertrag kann nur von allen Mietern **gemeinsam gekündigt** werden. Will ein einzelner Mieter aus dem Vertrag entlassen werden, müssen alle Vertragsparteien – auch der Vermieter – damit einverstanden sein und den Vertrag mit einer entsprechenden Vereinbarung anpassen. Da der Mietvertrag zusammen unterschrieben wurde, können die Parteien auch nur gemeinsam kündigen. Es ist möglich, das **Recht zur Teilkündigung** ausdrücklich im Vertrag mit dem Vermieter zu vereinbaren.

Als Alternative zur Gemeinschaftsmiete gibt es die Möglichkeit der Untermiete. Einer der Mieter wird dann Partei des Hauptmietvertrages, die anderen Mieter werden Untermieter.

\*\*\*

## ➡ **Ehepaare brauchen auch einen Vorsorgeauftrag**

Ehepaare haben untereinander oft Vollmachten für Bankkonten und gehen davon aus, dass sie ihren Partner vertreten können, wenn er handlungsunfähig wird.

Zu beachten ist dabei, dass eine Vollmacht dort üblich ist, wo sich eine handlungsfähige Person durch einen Dritten vertreten lassen möchte. Die Vollmacht ist in der Regel nur solange wirksam, als der Auftraggeber selber urteilsfähig ist. Wird er dauernd urteilsunfähig, ist die Vollmacht nicht mehr gültig.

Deshalb ist der Vorsorgeauftrag auch für Ehepaare nötig. Mit einem Vorsorgeauftrag kann eine handlungsfähige Person für den Fall ihrer dauernden Urteilsunfähigkeit eine andere Person beauftragen, die Personen- und Vermögenssorge zu übernehmen sowie sie im Rechtsverkehr zu vertreten.

Ohne Vorsorgeauftrag können Ehegatten den urteilsunfähig gewordenen Partner nur in alltäglichen finanziellen Angelegenheiten vertreten. Unter alltäglich versteht man z.B. das Bezahlen der Miete und andere übliche Rechnungen. Geht es um grössere Geschäfte wie die Verwaltung eines Wertschriftendepots oder den Kauf/Verkauf einer Liegenschaft, genügt die Vollmacht nicht mehr. Da greift die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) ein.

Liegt kein Vorsorgeauftrag vor, ergreift die KESB von Amtes wegen Massnahmen und wird der handlungsunfähigen Personen einen Beistand beistellen, der der KESB regelmässig Bericht erstattet.

\*\*\*

## ➡ **Neue Ausgabe Update mit Informationen aus dem Treuhandbereich**

In der neuen Ausgabe Update- Informationen aus dem Treuhandbereich- werden aktuelle Treuhandthemen aufgegriffen, die Sie und Ihr Unternehmen beschäftigen. Komplexe Themen werden auf verständliche Art und Weise erläutert und helfen Ihnen dabei, Steuer- und Rechtsfragen zu beurteilen.

Folgende Themen werden behandelt:

- Teilzeitarbeit: Wir sagen Ihnen, was wichtig ist
- Aufbewahrungsfristen: Empfehlungen für Privatpersonen
- Expansion: Wenn das Unternehmen wächst
- Kurznews

Wir wünschen anregende Lektüre.

[Ausgabe UP|DATE vom August 17](#) (pdf)

**\*\*\***

***Wir beraten Sie gerne und suchen gemeinsam mit Ihnen die optimale Lösung. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Telefon 052 202 84 84 oder via Kontaktformular:  
[www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/kontakt/kontaktformular.html](http://www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/kontakt/kontaktformular.html)***

Folgen Sie uns auf Twitter



und Facebook



**PS: Unser Newsletter-Archiv finden Sie auch auf unserer Website unter:  
[www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/newsletter.html](http://www.kaiser-buchhaltungen.ch/cms/newsletter.html)**

**PPS: Fordern Sie jetzt gleich Ihr Gratis-Exemplar unseres neuen Ratgebers an:  
[www.buchhaltungsratgeber.ch](http://www.buchhaltungsratgeber.ch)**

---

Trotz gewissenhafter Bearbeitung und sorgfältiger Recherche kann keine Haftung für den Inhalt der Beiträge übernommen werden.