

Einfluss von familienrechtlichen Bestimmungen im Mietrecht

1. Familienwohnung

Gemäss Art. 162 ZGB bestimmen die Ehegatten gemeinsam die eheliche Wohnung. So regelt auch Art. 266m und 266n i.V.m. 273a OR die zwingende Aussenwirkung dieser Gemeinschaft. Diese hat auch der Vermieter zu respektieren. Die eheliche Wohnung wird rechtlich als Familienwohnung bezeichnet, worin die Ehegatten oder registrierte Partner dauernd den räumlichen Mittelpunkt ihres gemeinsamen Lebens und ihren gemeinsamen Haushaltes haben.

2. Zivilstandsänderung

Eine Familienwohnung kann auch erst später nach dem Abschluss des Mietvertrages entstehen. Oft werden Wohnungen an alleinstehende Personen vermietet, welche dann später heiraten und den Ehegatten in der Wohnung aufnehmen. Folglich wird das Mietobjekt zu einer Familienwohnung. Deshalb muss die Zivilstandsänderung wie z.B. Heirat oder Scheidung dem Vermieter gemeldet werden. Diese Meldepflicht ist nicht gesetzlich geregelt. Es wird jedoch empfohlen eine solche Bestimmung bei Vertragsschluss festzulegen.

3. Kündigung des Mietverhältnisses

3.1. Seitens des Vermieters

Die Zivilstandsänderung ist vor allem für den Vermieter im Zusammenhang mit der Kündigung wichtig. Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und an beide Ehegatten separat zugestellt werden.

Art. 266n OR

„Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.“

Eine Kündigung ist nichtig, wenn der Vermieter das Kündigungsformular nur dem ursprünglichen Mieter resp. einem Ehegatten oder eingetragenen Partner zustellt.

Praxis-Beispiel

Die Ehegatten Herr und Frau Huber sind Mieter einer Familienwohnung. Das Kündigungsformular muss separat ein Mal an Herr Huber in einem Couvert und ein weiteres Mal an Frau Huber in einem anderen Couvert versandt werden.

3.2. Seitens des Mieters

Die Kündigung einer Familienwohnung seitens des Mieters ist nur dann gültig, wenn eine ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Ehegatten besteht. Ist ein Ehegatte durch Krankheit, Abwesenheit o. ä. verhindert seine Zustimmung abzugeben, kann der andere Ehegatte die eheliche Gemeinschaft vertreten. Folglich kann ein Ehegatte das Mietverhältnis alleine kündigen, auch wenn beide den Mietvertrag unterzeichnet haben, sofern er eine schriftliche Zustimmung vorlegen kann.

Art. 266m OR

„¹ Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.

² Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen.

³ Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.“

Nicht nur die Kündigung auch die Zustimmung muss dem Vermieter rechtzeitig zugestellt werden. Wurde keine Zustimmung des Ehegatten eingereicht, kann dies bis zum Beginn der Kündigungsfrist nachgeholt werden. Die Kündigung wird auf den nächst möglichen Kündigungstermin verschoben, wenn die Zustimmung verspätet eintrifft.

4. Rechte der Ehegatten

Mit Art. 273a OR werden dem Ehegatten Rechte eingeräumt, welcher nicht selber Mieter ist.

Das heisst der Ehegatte oder eingetragene Partner kann die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen und die übrigen Rechte ausüben, welche dem unterzeichnenden Mieter schon zustehen.

Zu beachten ist jedoch, dass Rechte aus dem Mietvertrag nur zusammen geltend gemacht werden können. So müssen Ehepaare eine Mietzins-Erhöhung gemeinsam anfechten und müssen ebenso gemeinsam bei der Schlichtungsbehörde auftreten, wie das Bundesgericht erst kürzlich in Urteil 4A_104/2010 vom 8. Juni 2010 festgehalten hat.

Zusammenfassung Urteil 4A_104/2010 vom 8. Juni 2010

Ehepaare und andere Mietgenossen müssen eine Mietzins-Erhöhung gemeinsam anfechten. Laut Bundesgericht ist es den einzelnen Mietpartnern nicht gestattet, auf eigene Faust zu handeln. Laut den Richtern bilden die im gleichen Mietvertrag verbundenen Personen bei der Anfechtung einer Zinserhöhung eine „notwendige Streitgenossenschaft“. Sie müssen damit beim Gang vor die Schlichtungsstelle und sowieso später vor Gericht gemeinsam handeln.

5. Gleichgeschlechtliche Partner

Die gleichen Bestimmungen und Anforderungen gelten auch bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss. Das heisst, dass es sich bei der Wohnung eines gleichgeschlechtlichen eingetragenen Paares ebenso um eine Familienwohnung im Sinne des Gesetzes handelt und die Formvorschriften gemäss Art. 266n und 266m OR einzuhalten sind.

Die eingetragene Partnerschaft ist aus dem Familienausweis ersichtlich, wie die Eheschliessung auch.

6. Konkubinatspaare

Anders ist es bei Konkubinatspaaren, diese unterstehen der Solidaritätshaftung gemäss Art. 143 – 150 OR. Die Entstehung der sogenannten Solidarität wird in Art. 143 OR geregelt. Sie entsteht somit unter mehreren Schuldnern bzw. Gläubigern.

Art 143 OR

„¹ Solidarität unter mehreren Schuldner entsteht, wenn sie erklären, dass sie dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wollen.“

² Ohne solche Willenserklärung entsteht Solidarität nur in den vom Gesetze bestimmten Fällen.“

Ist der Mietvertrag von mehreren Mietern unterschrieben, bilden sie zusammen eine Mietergemeinschaft. So müssen bei einer Kündigung z. B. alle Mieter ihre Zustimmung abgeben und der Vermieter muss die Kündigung allen Mietern zustellen. Im Gegensatz zur Regelung bei der Familienwohnung reicht jedoch *ein* Formular das an alle Mieter adressiert ist.

Praxis-Beispiel

Herr Meier und Frau Müller haben eine Wohnung gemietet. Die Kündigung kann auf einem Formular, das an Frau Müller und Herr Meier adressiert ist und in einem Couvert verpackt wird, zugestellt werden.

7. Ansetzung Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung

Kommt der Mieter mit der Zahlung der Mietzinsen oder Nebenkosten in Verzug, so hat der Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis ausserordentlich aufzulösen. Er hat sich dazu jedoch genau an die gesetzlichen Formvoraussetzungen und Fristen zu halten (Art. 257d OR). Tut er dies nicht, riskiert er, dass die Kündigung für nichtig erklärt wird.

Art. 257d OR

„¹ Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

² Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.“

Auch bei der Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung unterscheidet sich die Mietergemeinschaft von der Familie.

Während bei der Mietergemeinschaft die Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung in einem Schreiben, welches an die Mieter gerichtet ist, erfolgen kann, muss diese bei Eheleuten oder eingetragenen Partnern separat an dieselben zugestellt werden (vgl. Beispiel unter Ziff. 3.1.).

8. Anfechtung der Kündigung oder Mietzinserhöhung

Wollen die Ehegatten oder die eingetragenen Partner eine Kündigung oder Mietzinserhöhung anfechten, so müssen sie dies gemeinsam tun: die Anfechtung einer Kündigung oder einer Mietzinserhöhung geschieht in der Form einer notwendigen Streitgenossenschaft (dabei treten mehrere Personen gemeinsam als Kläger auf oder werden als Beklagte belangt).

Wurde also die Anfechtung nicht von beiden Solidaritätsschuldnern eingereicht, fehlt den Mietern die erforderliche Sachlegitimation und die Anfechtung ist nicht gültig.

9. Geltendmachung von „Eigenbedarf“

Der Einfluss von familienrechtlichen Bestimmungen im Mietrecht findet sich auch im Bereich des Eigenbedarfs. So steht dem Vermieter, der als neuer Eigentümer einen Mietvertrag übernimmt, die Möglichkeit einer ausser ordentlichen Kündigung zu, welche er mit einem dringendem Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend machen kann (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Dabei gelten als Verschwägte lediglich die Verwandten des Ehepartners, oder eingetragenen Partners, nicht jedoch diejenigen eines Konkubinatspartners.

Art. 261 OR

„[...]“

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht.

[...]“

Ferner ist es so, dass dem Vermieter, der dringenden Eigenbedarf für sich, Verwandte oder Verschwägte geltend macht die 3-jährige Kündigungssperrfrist nicht entgegen gehalten werden kann. Macht der Vermieter also Eigenbedarf für eine verschwägte Person geltend, so muss es sich bei derselben wiederum um einen Verwandten des Ehepartners oder eingetragenen Partners handeln (Art. 271a Abs. 3 lit. a OR).

Stadthausstrasse 41
Postfach 127
CH-8402 Winterthur
Tel. +41 (0)52 213 35 35
Fax +41 (0)52 213 35 36
www.schaubhochl.ch

Marianne Schaub-Hristić
Dr. iur., Rechtsanwältin
schaub@schaubhochl.ch

Karin Hochl
lic. iur., Rechtsanwältin
hochl@schaubhochl.ch

Art. 271a OR

„[...]“

³ Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

a. wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte.

[...]“

10. Zusammenfassung

Für die Vermieterschaft ist der Zivilstand von Mietern von grosser Bedeutung, weswegen sie denselben vor Abschluss des Mietvertrags zu erfragen hat und eine entsprechende Mitteilungspflicht in den Mietvertrag aufnehmen sollte.

Das korrekte Adressieren des Kündigungsformulars und der Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung ist wesentliche Voraussetzung für deren Gültigkeit.

Ferner unterscheidet sich die Mietergemeinschaft von der Familie bei Mietverträgen, die nur ein Partner unterzeichnet hat : der Ehegatte, der den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat, kann trotzdem Rechte aus dem Mietverhältnis ableiten. Dem Konkubinatspartner, der im Mietvertrag nicht aufgeführt ist, steht dieses Recht jedoch nicht zu.

Werden Mietzinserhöhungen oder Kündigungen von Mietern angefochten, sind diese nur gültig, sofern Mietergemeinschaften oder Ehepartner diese gemeinsam einreichen

11. Checkliste für die Vermieterschaft

1. Frage ich im Bewerbungsformular nach dem Zivilstand?
2. Habe ich eine Bestimmung im Mietvertrag für die Meldepflicht betreffend Zivilstandsänderung?
3. **Kündigung:** Handelt es sich um eine Familienwohnung oder eine Mietergemeinschaft?
 - a. Familienwohnung: Kündigungsformular ist an beide Ehegatten separat zuzustellen.
 - b. Mietergemeinschaft: Kündigungsformular kann den Mietern zusammen zugestellt werden.
4. **Ansetzung Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung:** Handelt es sich um eine Familienwohnung oder eine Mietergemeinschaft?
 - a. Familienwohnung: Kündigungsandrohung ist an beide Ehegatten separat zuzustellen.
 - b. Mietergemeinschaft: Kündigungsandrohung kann den Mietern zusammen zugestellt werden.