

Neues Eherecht und Mietverträge

Autor(en): **Moser, Susy B.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105527>

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.

Neues Eherecht und Mietverträge

Am 1. Januar 1988 tritt das neue Eherecht in Kraft. Es enthält folgende mit Bezug auf Mietverträge relevante Bestimmungen:

Art. 162 ZGB: Die Ehegatten bestimmen gemeinsam die eheliche Wohnung.

Art. 169 ZGB: Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern einen Mietvertrag kündigen, das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken.

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

Ferner werden die mietrechtlichen Bestimmungen im Obligationenrecht wie folgt ergänzt:

Art. 271a OR: Dient die gemietete Sache dem Mieter als Familienwohnung, so muss der Vermieter oder Erwerber der Mietsache die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken, gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten richten.

Die Rechte des Mieters gegen diese Erklärungen des Vermieters, namentlich das Recht auf Erstreckung des Mietverhältnisses, kann auch der Ehegatte ausüben.

Die Bestimmung in Art. 162 ZGB, wonach die Ehegatten in partnerschaftlichem Zusammenwirken die eheliche Wohnung bestimmen, richtet sich nur an die Ehegatten selbst und hat keine Wirkung im Aussenverhältnis. Das heisst, nach wie vor muss der Mietvertrag nicht mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden, und der Ehegatte, welcher nicht als Mieter auftritt, wird durch den Mietvertrag auch nicht solidarisch verpflichtet (Art. 166 Abs. 3 ZGB; Näf-Hofmann, Das neue Ehe- und Erbrecht im Zivilgesetzbuch, Zürich 1986, S. 15 und 19). Allerdings kann der Vermieter bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters den Beitrag des andern Ehegatten, den dieser aufgrund seiner Beitragspflicht an den Mietzins zu leisten hat, pfänden lassen (vgl. Näf-Hofmann, S. 16).

Selbstverständlich lässt das Gesetz aber Raum für den Abschluss des Mietvertrages mit beiden Ehegatten. Diesfalls sind beide Ehegatten aus dem Mietvertrag berechtigt und verpflichtet und haften für den Mietzins sowie für allfällige Schäden solidarisch.

Art. 169 Abs. 1 ZGB, wonach die Kündigung des Mietverhältnisses der ausdrücklichen Zustimmung des andern Ehegatten bedarf, betrifft nur die Woh-

nung, in der die Familie bzw. die eheliche Gemeinschaft ihren Mittelpunkt hat. Sie ist nicht anwendbar auf Zweit- oder Ferienwohnungen (vgl. Botschaft zum neuen Eherecht vom 11. Juli 1979, S. 73; Heinz Hausheer, Vom alten zum neuen Eherecht, Bern 1986, S. 29; ferner ausführlich zum Begriff der Wohnung der Familie, Näf-Hofmann, S. 18f.).

Unter Art. 271a OR, wonach die Kündigung der Wohnung durch den Vermieter an beide Ehegatten zu richten ist (auch wenn nur einer Mieter ist), fallen alle Erklärungen, die eine Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken, also nicht nur die Kündigung nach Art. 267 OR, sondern auch die sofortige Auflösung des Mietvertrages wegen Verletzung der Mieterpflichten (Art. 261 Abs. 2 OR), die Fristansetzung mit Androhung, den Mietvertrag aufzulösen, wenn der Mieter in Verzug ist (Art. 265 OR), die vertraglich vorgesehene Kündigung bei einem auf eine bestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag (Art. 268 OR) und der Rücktritt vom Mietvertrag aus wichtigen Gründen (Art. 269 OR). Stirbt der Mieter (Art. 270 OR), so muss die Kündigung ohnehin dem andern Ehegatten mitgeteilt werden, auch wenn dieser nicht Erbe ist (vgl. Botschaft, S. 74 f.). Der Vermieter hat also jeweils zwei Erklärungen abzugeben, und zwar je an beide Ehegatten gesondert, und die rechtliche Wirkung tritt erst ein, wenn die Erklärung beiden Ehegatten zugegangen ist (Näf-Hofmann, S. 24).

Vor dem 1. Januar 1988 ausgestellte Kündigungen fallen nicht unter die neue Regelung, auch wenn sie nach dem 1. Januar 1988 wirksam werden.

Damit der Schutz der Wohnung im Interesse der Familie tatsächlich wirksam ist, muss der Ehegatte des Mieters dieselben Rechtsmittel gegen die vorgenannten Erklärungen des Vermieters ergreifen können wie der Mieter selbst. Im Vordergrund steht hier das Recht, die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 267a ff. OR). Bei den andern auf eine Beendigung des Mietverhältnisses gerichteten Erklärungen des Vermieters können der Mieter und sein Ehegatte je selbständig Rechtsmittel gegen die Kündigung einlegen (Botschaft, S. 75).

Nach neuem Recht ist nicht vorgesehen, dass auch Mietzinserhöhungen beiden Ehegatten mitgeteilt werden müssen und von beiden selbständig angefochten werden können, es sei denn, dass der Mietvertrag mit beiden Ehegatten abgeschlossen wurde.

Art. 169 ZGB und Art. 271a OR gelten während der ganzen Dauer der Ehe, also auch während der Aufhebung des gemeinsamen Haushalts, der gerichtlichen Trennung und des Scheidungsprozesses, soweit eine Familienwohnung besteht. Diese wird aufgehoben, wenn ein Ehegatte aus freiem Entschluss die gemeinsame Wohnung für unbestimmte Zeit verlässt (vgl. Hausheer, S. 29).

Der Vermieter hat also beim Abschluss des Mietvertrages durch Befragen des Mieters festzustellen, ob dieser verheiratet ist und die Wohnung im Sinne von Art. 169 ZGB für die Familie bestimmt ist. Den Mieter trifft seinerseits nach Treu und Glauben die Nebenpflicht, dem Vermieter spätere Änderungen im Zivilstand und in den tatsächlichen Verhältnissen (Heirat, Auflösung der Ehe, Wegzug des einen Ehegatten usw.) anzuzeigen (vgl. Hausheer, S. 30 f.). Es empfiehlt sich, diese Ankunfts- und Anzeigepflicht des Mieters sowie seine Schadenersatzpflicht im Falle der Unterlassung im Mietvertrag aufzunehmen.

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass Mietverträge mit Bezug auf Familienwohnungen nach wie vor mit nur einem Ehegatten abgeschlossen werden können, dass aber die Kündigung der Familienwohnung jedenfalls die Zustimmung des andern Ehegatten voraussetzt und der Vermieter seinerseits beiden Ehegatten gesonderte Kündigungsschreiben zukommen lassen muss. Diese Vorschriften gelten nicht für Konkubinatspaare.

Das Gesetz lässt ferner Raum für den Abschluss des Mietvertrages mit beiden Ehegatten als Vertragspartner, was für den Vermieter unter Haftungsgesichtspunkten sogar vorteilhafter ist. Dabei muss allerdings der geringfügige Nachteil in Kauf genommen werden, dass auch Mietzinserhöhungen beiden Ehegatten mitgeteilt werden müssen und von beiden angefochten werden können, was bei nur einem Ehegatten als Vertragspartner nicht der Fall wäre.

Bei Wohnbaugenossenschaften, welche den Beitritt des Mieters zur Genossenschaft verlangen, stellt sich beim Abschluss des Mietvertrages mit beiden Ehegatten als Vertragspartner das zusätzliche Problem, ob beide Ehegatten je gesondert als Mitglieder mit entsprechendem Stimmrecht in die Genossenschaft aufzunehmen sind und wie diesfalls die Pflicht zur Übernahme der Anteilscheine auf beide Ehegatten zu verteilen ist. Ein Kommentar zu diesem Beitrag: Seite 166