Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 75 (2000)

Heft: 1: Fassaden neu verputzt und frisch gestrichen

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder über Internet: www.svw.ch

Das neue Scheidungsrecht hat Folgen für die Mietverträge

Nach dem neuen Scheidungsrecht, das am 1. Januar 2000 in Kraft getreten ist, kann die Scheidungsrichterin oder der Scheidungsrichter die Familienwohnung einem der Ehepartner zuweisen. Durch das Urteil wird der Mietvertrag entsprechend geändert.

ANNETTA SIMEON

Nach altem Recht konnte ein Gericht bei vorsorglichen Massnahmen während des Scheidungsprozesses[1] oder im Rahmen von Eheschutzmassnahmen[2] die Familienwohnung dem einen oder anderen Ehepartner zuweisen. Die Ehepartner konnten sich im Rahmen einer Scheidungskonvention über die weitere Benutzung der Wohnung einigen[3]. Die Zuteilung der Wohnung an den Ehepartner, der nicht Mieter war, bliebt ohne Einfluss auf das Vertragsverhältnis mit der Genossenschaft. Diese musste einen neuen Mietvertrag ausstellen.

Neues Recht

Im Rahmen vorsorglicher Massnahmen und im Eheschutzverfahren gibt es keine Änderungen; hier hat eine Zusprechung an den einen oder anderen Ehegatten wie bisher keine Auswirkungen darauf, wer Partei des Mietvertrages ist. Anders bei der Scheidung: Der Tatsache, dass die Wohnung der Familie von grosser sozialer Bedeutung ist, wird im neuen Scheidungsrecht in Art. 121 ZGB (Wohnung der Familie) Rechnung getragen. Gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung kann ein Gericht die Familienwohnung demjenigen Ehepartner zuweisen, der wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen (Berufsausübung, Invalidität usw.) darauf angewiesen ist. Bei einer Mietwohnung (oder einem Haus) geschieht die Zuweisung durch Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den betreffenden Ehepartner[4]. Bei Wohneigentum geschieht die Zuweisung gemäss Abs. 3 dieser Bestimmung durch Einräumung eines befristeten Wohnrechtes zugunsten des anderen Ehepartners.

In der Regel wird wohl diejenige Partei, welcher die Kinder zugesprochen werden und die schon während der Trennung die Wohnung hatte, diese erhalten. Anders, wenn das dem anderen Ehepartner billigerweise nicht zugemutet werden kann. Das könnte dann der Fall sein, wenn der Mietzins von diesem Partner allein nicht getragen werden kann. Denn wenn das Geld nicht für den Mietzins reicht, fehlt eine wichtige Voraussetzung für die Übernahme der Wohnung.

Die Haftung für den Mietzins ist in Abs. 2 der Bestimmung speziell geregelt: Der bisherige Mieter (in der Regel beide) haftet für den Mietzins solidarisch weiter bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet (z.B. bis zum Ablauf der bestimmten Vertragsdauer) oder beendet werden kann (also bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin), höchstens aber während zweier Jahre. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Genossenschaft durch das Scheidungsurteil eine/n andere/n MieterIn erhält, der/die oft weniger finanzkräftig ist, und/oder einen Vertragspartner verliert (nämlich wenn beide Eheleute Parteien des Mietvertrages waren).

Ist der/die PartnerIn, der die Wohnung erhält, nicht Mitglied (dazu nachfolgend), hat die Genossenschaft die Möglichkeit, während der Zeit der Solidarhaftung eine ordentliche Kündigung auszusprechen. Ficht der/die MieterIn diese gemäss Art. 271a lit. f OR als missbräuchlich an, muss die Genossenschaft allerdings darlegen können, dass die Kündigung nicht erfolgt ist «wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen».

Anders als bisher gilt die verbindliche Zuteilung der Wohnung selbstverständlich auch für Genossenschaften. Um so notwendiger ist die Aufnahme einer Art. 37 der Musterstatuten[5] entsprechenden Bestimmung, die es ermöglicht, einem Mitglied auch den genossenschaftsrechtlichen Anspruch auf eine Wohnung zu entziehen.

Statuten ergänzen

Was aber, wenn der Ehepartner, dem die Genossenschaftswohnung vom Richter übertragen worden ist, die Voraussetzungen zum Erwerb der Mitgliedschaft nicht erfüllt, beispielsweise bei Baugenossenschaften für Bundesangestellte, und die Statuten keine Ausnahmen vorsehen? Was passiert der Frau des Lokomotivführers, die selber nie Bundesangestellte war? Kann – oder muss – sie gewöhnliche Mieterin werden, der dann auch ordentlich gekündigt werden kann? Umgekehrt gefragt: Müssen solche Genossenschaften ihre Statuten dem neuen Scheidungsrecht anpassen und auch Personen als Mitglieder aufnehmen, die nie Bundesangestellte waren? Meines Erachtens kann man nicht so weit gehen. Aber es muss das Ziel des neuen Scheidungsrechtes erreicht werden, dass derjenige Ehepartner, der die Wohnung dringender braucht als der andere, auch in dieser verbleiben darf. Dazu genügt beispielsweise die nachfolgende Ergänzung desjenigen Artikels der Statuten, dem Art. 37 der Musterstatuten entspricht (2. Hälfte):

«... Soweit dieser Ehegatte die statutarischen Vorschriften für eine Mitgliedschaft nicht erfüllt, kann dieser als Mieter oder Mieterin in der Genossenschaft verbleiben. Das Vertragsverhältnis richtet sich ausschliesslich nach dem Obligationenrecht.»

[1] Art. 145 ZGB
[2] Art. 176 ZGB
[3] Vgl. «wohnen» 6/98 S. 26/27 und 9/98 S. 40
[4] Analog Art. 263 OR; im Gegensatz zu dieser Bestimmung bedarf es nicht der Zustimmung der Vermieterschaft.
[5] Bestell-Nr. 5