

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 9: **Badezimmer**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

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.

DIE FAMILIENWOHNUNG

Im Mietrecht knüpfen viele Rechtsfolgen an den Begriff der Familienwohnung an. Dieser Beitrag versucht zu umschreiben, wann es sich bei einem Mietobjekt um eine Familienwohnung handelt. Ferner wird aufgezeigt, welche Folgen die Qualifizierung als Familienwohnung mit sich bringen kann.

Unter dem Begriff der Familienwohnung versteht man eine Wohnung oder ein Haus, das den Ehegatten oder eingetragenen Partnern als Wohnsitz dient und in dem das Familienleben stattfindet. Die Qualifizierung als Familienwohnung setzt voraus, dass die Ehegatten oder eingetragenen Partner an diesem Ort dauerhaft ihre (eheliche) Gemeinschaft leben. Unerheblich ist dabei, ob ein verheiratetes Paar Kinder hat oder nicht. Die Wohnung von Konkubinatspaaren oder ähnlichen Lebensgemeinschaften gilt nie als Familienwohnung.

Verlust des Status «Familienwohnung»

Im Hinblick auf den Abschluss des Mietvertrages ist wichtig, dass die Familienwohnung nicht notwendigerweise von beiden Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern gemietet werden muss. Auch wenn nur einer Mieter ist, die Voraussetzungen für eine Familienwohnung aber ansonsten vorliegen, ist von einer Familienwohnung auszugehen. Die Familienwohnung bleibt grundsätzlich während der gesamten Dauer der Partnerschaft bestehen, namentlich auch dann, wenn sich die Ehegatten oder eingetragenen Partner trennen beziehungsweise ein Scheidungs- oder Trennungsverfahren durchlaufen (BGE 136 III 257 E. 2.1; CHK-Heinrich, Art. 266I-o OR N 5). Wie das Bundesgericht in einem neuen Entscheid (BGE 139 III 7) in Erinnerung ruft, gilt dies freilich nicht absolut. Eine Wohnung verliert ihren Status als Familienwohnung, wenn

- (i) die gemeinsame Wohnung von beiden (Ehe-)Partnern endgültig aufgegeben wird;
- (ii) beide Ehegatten oder eingetragenen Partner die Wohnung definitiv einem der beiden Partner zugewiesen haben; oder
- (iii) der durch die gesetzlichen Bestimmungen geschützte Ehegatte oder

eingetragene Partner die Familienwohnung nicht nur vorübergehend, sondern endgültig oder für eine unbestimmte Zeit verlässt. Unerheblich ist dabei, ob er dies aus freien Stücken oder auf richterliche Anordnung hin tut (BGE 136 III 257 E. 2.1; vgl. zum Ganzen ferner die deutsche Übersetzung des französischen BGE 139 III 7 E. 2.3.1 in: mp 2/13 S. 134 ff. mit weiteren Hinweisen).

Im Rahmen der Regelung der Scheidungsfolgen kann das Gericht die Familienwohnung einem Ehegatten übertragen, sofern dieser wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen darauf

Gründen nicht eingeholt werden, muss die Zustimmung gerichtlich erstritten werden (Art. 266m OR). Umgekehrt muss die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungspflicht mit Kündigungsandrohung – gemäss Art. 257d OR – beiden Partnern separat zugestellt werden (Art. 266n OR). Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig. Die Kündigung des Vermieters kann von beiden (Ehe-)Partnern angefochten werden (Art. 273a OR). Stirbt ein Ehegatte oder eingetragener Partner, der gleichzeitig alleiniger Mieter einer Familienwohnung war, können seine Erben gemäss Art. 266i OR die Wohnung auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Allerdings braucht es in einem solchen Fall – in Ergänzung zum Gesetzeswortlaut – die ausdrückliche Zustimmung des überlebenden (Ehe-)Partners (Lachat/Spirig, Mietrecht in der Praxis, S. 582).

Das Vorliegen einer Familienwohnung hat aber nicht nur Auswirkungen im Bereich der Kündigung. Aus Art. 273a OR ergibt sich, dass ein Partner, der eine Erstreckungsvereinbarung treffen möchte, die Zustimmung des anderen einholen muss (vgl. auch SPR VII/3-Blumer, N 86). Will ein Vermieter die Ausweisung aus einer Familienwohnung erwirken, muss er das entsprechende Verfahren gegen beide (Ehe-)Partner richten (Lachat/Zahradnik, Mietrecht in der Praxis, S. 686). Die Untervermietung bedarf von Gesetzes wegen der Zustimmung durch die Vermieterschaft. Das entsprechende Begehren um Untervermietung einer Familienwohnung ist nur gültig, wenn die Zustimmung beider (Ehe-)Partner vorliegt (Svit-Kommentar, Art. 262 N 12).

Diese vielfältigen Wirkungen der Familienwohnung zeigen auf, dass bei der Bearbeitung mietrechtlicher Fälle stets sorgfältig geprüft werden muss, ob eine Familienwohnung vorliegt oder nicht. ■

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

angewiesen ist (Art. 121 ZGB). Entsprechendes gilt bei der eingetragenen Partnerschaft.

Mietrechtliche Folgen

Liegt eine Familienwohnung vor, sind wie gesagt besondere mietrechtliche Regeln zu beachten. Eine Auswahl:

Dient ein Mietobjekt als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte beziehungsweise eingetragener Partner den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen. Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag nicht gemeinsam, sondern nur von einem Partner unterschrieben wurde. Verweigert der Partner die Zustimmung ohne triftigen Grund oder kann diese aus anderen