

Mietrecht: Sonderfall Familienwohnung



Karin Koch Wick

Rechtsanwältin und Mediatorin
 SAV, Fricker Seiler Rechtsanwälte,
 Wohlen und Muri

Der Ort, an dem ein verheiratetes oder in eingetragener Partnerschaft lebendes Paar – mit oder ohne Kinder – seinen Wohnsitz hat, geniesst gemäss Art. 169 ZGB einen besonderen Schutz. Derselbe hat auch Eingang in das Obligationenrecht gefunden. Insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages dieser Wohnungen ist deshalb auf gewisse Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. Diese sind zwingender Natur und haben bei Missachtung die

Nichtigkeit der Kündigung zur Folge (Art. 266o OR). Das heisst: Die fehlerhafte Kündigung wird so behandelt, als ob sie gar nie ausgesprochen worden wäre, ohne dass sie angefochten werden müsste. Ob der Mietvertrag von beiden Partnern unterschrieben ist oder z. B. mit einem allein (vielleicht sogar schon vor dessen Verheiratung) geschlossen wurde, spielt keine Rolle. Auch kann sich der Vermieter im Streitfall nicht darauf berufen, er hätte nicht gewusst, dass die Wohnung dem Mieter zwischenzeitlich als Familienwohnung diene. Nicht geschützt sind aber Paare, die lediglich in einer Wohngemeinschaft oder einem Konkubinat leben. Dasselbe gilt für Ferienwohnungen, Berufs- und Gewerberäume, welche regelmässig keinen Lebensmittelpunkt zu begründen vermögen.

Darauf unbedingt achten

Soll ein Mietvertrag einer sogenannten Familienwohnung gekündigt werden, so sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

a) Möchte der Mieter oder die Mieterin die Wohnung kündigen, so bedarf er oder sie dazu der ausdrücklichen Zustimmung der Partnerin oder des Partners (Art. 169 Abs. 1 ZGB und Art. 266m Abs. 1 OR). Dies gilt auch dann noch, wenn deren Lebensgemeinschaft zu scheitern droht oder bereits ein Ehescheidungsverfahren bei Gericht anhängig ist. Erst wenn der zu schützende Teil des Paares die Familienwohnung endgültig verlassen hat oder ausdrücklich bestätigt hat, dass er oder sie die Wohnung dem darin verbleibenden Partner überlässt, geht der Schutz von Art. 169 ZGB unter (vgl. BGE 114 II 396). Aufgrund der zwingenden Natur von Art. 169 ZGB darf eine solche Vereinbarung aber nicht bereits im Voraus, also z. B. mittels Wegbedingung im Mietvertrag, getroffen werden.

Das erwähnte Erfordernis der ausdrücklichen Zustimmung verlangt eine klare, unzweideutige und vorbehaltlose, mündliche

oder schriftliche Erklärung. Diese erfolgt in der Praxis am einfachsten durch Mitunterzeichnung des Kündigungsschreibens. Da die Zustimmung des Partners oder der Partnerin eine der Gültigkeitsvoraussetzungen der Kündigung ist, hat ein zu spätes Eintreffen der Zustimmungserklärung beim Vermieter eine Verschiebung der Vertragsauflösung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zur Folge (Art. 266a Abs. 2 OR). An die Stelle der Zustimmung kann auch eine entsprechende Anordnung (z. B. gemäss Art. 266m Abs. 2 OR) des zuständigen Gerichts treten.

b) Wird der Mietvertrag durch den Vermieter gekündigt, so ist das Kündigungsschreiben – und im Falle einer Kündigungsandrohung wegen Zahlungsrückstand des Mieters (vgl. Art. 257d OR) auch das Schreiben mit der Zahlungsfrist und der Kündigungsandrohung – beiden Ehepartnern bzw. eingetragenen Partnern je einzeln zuzustellen (Art. 266n OR). Das heisst: Jeder Partner erhält ein gesondertes, an ihn persönlich adressiertes und in einem separaten Umschlag verpacktes, ausgefülltes kantonales Kündigungsformular. Probleme entstehen dann, wenn beide Parteien noch an der gleichen Adresse wohnhaft sind, der eine Ehepartner beide eingeschriebenen Kündigungen von der Post entgegennimmt und den für den Partner oder die Partnerin bestimmten Umschlag nicht weitergibt. Gilt das Kündigungsschreiben an diese Partei trotzdem als korrekt zugestellt? Mit BGE 118 II 42 hat das Bundesgericht diese Frage wie folgt bejaht: Nach den allgemeinen Grundsätzen über den Zugang empfangsbedürftiger Willenserklärungen geht eine Erklärung in Briefform dem Empfänger zu, sobald sie in seinen Machtbereich gelangt. Dies ist erfüllt, sobald der Brief in den Briefkasten gelegt oder der nach dem Willen des Adressaten zur Entgegennahme ermächtigten oder nach der Verkehrsauffassung befugt und geeignet anzusehenden Person übergeben wurde. Müsste der Vermieter dafür einstehen, dass sich gewisse Mieter wei-

gern, an den Partner adressierte Post weiterzuleiten, so würden – nach der Meinung des Bundesgerichts – einem allfälligen Missbrauch Tür und Tor geöffnet. Es sei dem Mieter zuzumuten, im Bedarfsfalle, in seinem eigenen Interesse der Post vorgängig Weisungen über die Bezugsberechtigung zu erteilen.

Auch im Bereich Kündigungsschutz genießt die Familienwohnung eine Sonderstellung. Art. 273a Abs. 1 OR gewährt dem Ehegatten des Mieters einer Familienwohnung unter anderem ein eigenes Recht auf Begründung der Kündigung (Art. 271 Abs. 2 OR), Anfechtung der Kündigung oder Beantragung der Erstreckung des Mietverhältnisses. Das entsprechende Verfahren wird anhand genommen, sobald nur einer der beiden Ehe- oder Lebenspartner sein Begehren eingereicht hat. Dieser kann eigenständig prozessuale Schritte tätigen und auch einen Vergleich abschliessen. Die Formvorschrift von Art. 273a Abs. 2 OR, wonach beide Ehegatten einem Vergleich zustimmen müssen, gilt nur ausserhalb eines Verfahrens.

Fazit

Um eine allfällige Ungültigkeit einer Kündigung zu vermeiden, ist der Vermieterschaft für die Praxis unbedingt zu empfehlen, sich bereits bei Abschluss des Mietvertrages über den Zivilstand des Mieters zu erkundigen und im Mietvertrag zu vereinbaren, dass dem Vermieter jegliche Änderungen im Zivilstand während der Dauer des Mietverhältnisses mitzuteilen sind. Eine Verletzung dieser Verpflichtung hat zwar nicht den Verlust des Kündigungsschutzes der Familie zur Folge, begründet aber im Bedarfsfalle zumindest eine Schadenersatzforderung des Vermieters. Weiter empfiehlt es sich, im Zweifelsfalle immer zwei Kündigungsschreiben an die Adresse der Mieterschaft zu senden: Das eine Schreiben ist an den namentlich bekannten Mieter zu richten und das andere Schreiben «an die eingetragene Partnerin/den eingetragenen Partner oder die Ehepartnerin/den Ehepartner» des Mieter bzw. der Mieterin.