

Tücken der Vermietung einer Familienwohnung



Patrick Bühlmann

Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV
Arbeitsrecht,
Voser Rechtsanwälte,
Baden

Wie in jedem Vertragsverhältnis treffen auch im Mietvertragsverhältnis die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten grundsätzlich nur die Vertragsparteien. Eine bedeutende Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nun aber beim Mietvertrag über eine Wohnung, welche einem Ehepaar oder einem eingetragenen gleichgeschlechtlichen Paar als sogenannte Familienwohnung dient. Selbst dann, wenn eine solche Wohnung formell nur einem der beiden Partner vermietet ist, der andere also selber nicht Vertragspartei ist, stehen diesem anderen Partner von Gesetzes wegen ebenfalls gewisse Rechte gegenüber dem Vermieter zu.

Konkret hat der Partner des Mieters das Recht, sowohl eine Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung wegen Zahlungsrückstands nach Art. 257d OR als auch eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung mit separatem Schreiben zugestellt zu erhalten (Art. 266n Abs. 1 OR). Sodann steht ihm folgerichtig auch das Recht zu, sämtliche Rechte, welche dem Mieter bei einer Kündigung durch den Vermieter zustehen, selbstständig auszuüben, namentlich die Kündigung anzufechten und/oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 273a Abs. 1 OR). Eine Vereinbarung der Vertragsparteien über die Erstreckung des Mietverhältnisses ist schliesslich nur gültig, wenn neben dem Mieter auch dessen Partner zustimmt (Art. 273a Abs. 2 und 3 OR), und auch eine vom Mieter erklärte Kündigung ist nur mit der ausdrücklichen Zustimmung dessen Partners gültig

(Art. 266m Abs. 1 OR). Diesen mietrechtlichen Bestimmungen liegt der Schutzgedanke des Eherechts zugrunde, wonach die Wohnung für die Familie lebensnotwendig ist und nicht durch unüberlegte oder sogar ehewidrige Handlungen eines Ehegatten gefährdet werden soll.

Die Vermieter von Wohnräumen tun gut daran, sich mit dem Geltungsbereich und den Wirkungen der genannten Formvorschriften rechtzeitig auseinanderzusetzen, bestimmt doch Art. 266o OR, dass eine Kündigung, welche diesen Formvorschriften nicht entspricht, nichtig ist.

Auch das Schweizerische Bundesgericht hat sich in der jüngeren Vergangenheit verschiedentlich mit Fällen aus dem Bereich der Miete von Familienwohnungen befasst. Ein kurzer Blick in die höchstrichterlichen Erwägungen lohnt sich für jeden Vermieter.

Definition der Familienwohnung

Als Familienwohnung gilt gemäss der bundesgerichtlichen Definition die Wohnung oder das Haus, welches einem verheirateten Paar (egal ob mit oder ohne Kinder) oder zwei eingetragenen gleichgeschlechtlichen Partnern als Wohnsitz dient und in welchem das Familienleben stattfindet.

Wird die bislang gemeinsam bewohnte Wohnung von beiden (Ehe-)Partnern endgültig aufgegeben oder weisen diese die Wohnung definitiv einem Partner allein zu, gilt die Wohnung fortan nicht mehr als Familienwohnung. Dasselbe gilt, wenn der Partner, welcher selber nicht Mieter ist, die Wohnung freiwillig endgültig oder jedenfalls für unbestimmte Zeit verlässt (BGE 139 III 7 ff. E. 2.3.1).

Informationspflichten des Mieters

Den Mieter trifft während des Mietverhältnisses die Pflicht, den Vermieter über wichtige Änderungen in seinen persönlichen Verhält-

nissen zu informieren, welche Auswirkungen auf die Qualifikation der Wohnung als Familienwohnung haben können. Zu denken ist dabei vorab an eine Heirat, eine Scheidung, eine Trennung, einen Auszug eines Ehegatten aus der Familienwohnung oder einen Wechsel des Wohnsitzes der Familie (Urteil des Bundesgerichts 4A_673/2012 vom 21. November 2012, E. 3.1).

Verspätete Zustimmung des Partners

Mit Fragen zu Kündigungen von Familienwohnungen durch den Mieter hat sich das Bundesgericht nur selten zu befassen. Zur Frage, bis zu welchem Zeitpunkt der (Ehe-)Partner des kündigenden Mieters seine Zustimmung zur Kündigung dem Vermieter mitteilen muss, hat es sich in seiner publizierten Rechtsprechung bislang noch gar nicht geäussert.

Nach der herrschenden Lehre kann die Zustimmung schon vor der Kündigung oder auch noch nach dieser erfolgen. Im Fall einer nachträglichen Zustimmung muss diese dem Vermieter jedoch noch vor Beginn der Kündigungsfrist bekannt sein. Trifft die Zustimmung erst nachher beim Vermieter ein, so vermag die Kündigung ihre Wirkung erst auf den nächstfolgenden Kündigungstermin zu entfalten (Art. 266a Abs. 2 OR).

Beweislast im Fall Mieterkündigung

Wie schon die Kündigung selbst ist auch die vom Partner des Mieters abzugebende Zustimmung zu derselben eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Die Zustimmung muss dabei nicht nur dem kündigenden Ehegatten zugehen, sondern auch dem Vermieter der Familienwohnung. Der Beweis, dass dem Vermieter neben der Kündigung auch die Zustimmung des Partners rechtzeitig zugegangen ist, obliegt dem Mieter.

Beweislast bei Vermieterkündigung

Den Beweis, dass eine vom Vermieter ausge-

sprochene Kündigung unter Einhaltung der massgeblichen Formvorschriften erfolgt ist, hat der Vermieter zu erbringen. Dieser hat daher namentlich nachzuweisen, dass er jedem Mieter das ordnungsgemäss ausgefüllte, gesetzlich vorgeschriebene amtliche Kündigungsformular zugestellt hat, welches den Mieter darauf hinweist, wie er vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses geltend machen will.

Sofern mieterseits geltend gemacht werden sollte, die Kündigung sei nichtig, weil sie dem nicht als Vertragspartei aufgetretenen Partner nicht zugestellt worden sei, obliegt der Beweis, dass es sich beim Mietobjekt im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung tatsächlich um eine Familienwohnung gehandelt hat, jedoch dem Mieter (BGE 139 III 7 ff. E. 2.2). Ebenso trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass eine allfällige, von der Adresse des Mietobjekts abweichende neue Zustelladresse eines der beiden Partner dem Vermieter bekannt gewesen ist.

Sowohl der Mieter als auch dessen Partner haben die Möglichkeit, durch eine schlichte Mitteilung an den Vermieter dafür zu sorgen, dass ihnen dessen Mitteilungen künftig nur noch an ihre neue Adresse gültig zugestellt werden können. Solange der Vermieter von einer solchen neuen Zustelladresse jedoch keine Kenntnis erlangt hat, kann er Mitteilungen an den Mieter wie auch an dessen Partner weiterhin gültig an die Adresse des Mietobjekts zustellen (Urteil des Bundesgerichts 4A_673/2012 vom 21. November 2012, E. 3.2). Dabei muss der Vermieter

allerdings beachten, dass ihm auch das Wissen der von ihm beigezogenen Hilfspersonen (z.B. Liegenschaftsverwaltung oder Hauswart) um die neue Adresse des Mieters oder dessen Partners angerechnet werden kann.

Tipp an Vermieter bei Kündigung

In denjenigen Fällen, in welchen der Vermieter von Wohnräumen keine restlose Klarheit über den aktuellen Zivilstand des Mieters, über die Personalien von dessen Ehegatten bzw. eingetragenen Partner und über allfällige von der Adresse des Mietobjektes abweichende Zustelladressen erlangt hat, kann es sich für den Vermieter lohnen, die Kündigung (im Falle einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters nach Art. 257d OR selbstverständlich auch die vorgängige Zahlungsfristansetzung) sicherheitshalber nicht nur dem Mieter persönlich, sondern zusätzlich in einem separaten Umschlag mit dem Adressvermerk «An den Ehegatten/eingetragenen Partner von [Name des Mieters einsetzen]» an die Adresse des Mietobjekts zuzustellen.

Selbst wenn sich in der Folge zeigen sollte, dass die Zustellung des zweiten Schreibens überflüssig gewesen ist, weil es sich beim Mietobjekt tatsächlich gar nicht um eine Familienwohnung gehandelt hat, und wenn allenfalls das zweite Schreiben von der Post als unzustellbar retourniert werden sollte, erscheinen die dadurch verursachten Kosten und Umtriebe im Vergleich mit den Folgen einer unterlassenen Zustellung an den tatsächlich existierenden (Ehe-)Partner des Mieters sicherlich als das kleinere Übel.