

Gemeinsam Wohnen:

Wissenswertes für Paare mit und ohne Trauschein

Eine Heirat hat rechtliche Auswirkungen auf die eheliche Wohnung. Paare ohne Trauschein können sich vertraglich fast die gleichen Mieterrechte wie ein Ehepaar verschaffen. Im Streitfall droht ihnen aber eine Pattsituation.

Max und Maria haben geheiratet. Sie leben jetzt gemeinsam in der bisherigen Wohnung von Maria. Benötigen sie nun einen neuen Mietvertrag, den sie gemeinsam unterzeichnen? Zweifellos entspricht das eher dem modernen, partnerschaftlichen Eheverständnis. Aber es muss nicht unbedingt sein. Möglicherweise will der Vermieter ja gar keinen neuen Vertrag abschliessen oder nur zu unvorteilhafteren Bedingungen.

Zusammenleben ist ein Persönlichkeitsrecht

Auch mit dem bisherigen Vertrag kann der Vermieter Maria jedenfalls nicht verbieten, Max bei sich einzuziehen zu lassen. Ob die beiden verheiratet sind oder nicht, spielt dabei keine Rolle. Denn das Eingehen einer Partnerschaft ist ein elementares Persönlichkeitsrecht. Das gilt auch für Paare gleichen Geschlechts, unabhängig davon, ob diese ihre Partnerschaft ins Zivilstandsregister eintragen lassen oder nicht.

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Und wenn im Mietvertrag steht, die Wohnung sei nur für eine Person bestimmt? Auch das ist kein Hindernis. Solche Angaben zur Bewohnerzahl sind nur als unverbindlicher Richtwert zu verstehen. Mieterinnen und Mieter müssen dem Vermieter jedoch eine Zivilstandsänderung melden, also auch eine Heirat oder das Eintragen einer Partnerschaft gleichen Geschlechts.

Formalitäten einer Kündigung

Auch wenn ein Partner den Mietvertrag allein unterzeichnet hat, kann ein Ehepaar die Familienwohnung nur gemeinsam kündigen. Umgekehrt muss der Vermieter eine Kündigung in jedem Fall an beide Ehepartner richten. Artikel 266n OR verlangt sogar ausdrücklich, dass er jedem Ehepartner ein separates Kündigungsfeld zustellt. Jeder Ehepartner kann auch für sich allein eine Kündigung des Vermieters anfechten oder Mieterstreckung beantragen. Dies auch dann,

wenn er den Mietvertrag nicht mitunterschrieben hat. Dasselbe gilt für eingetragene Partnerschaften gleichen Geschlechts.

Wer unterschreibt, zahlt

Die Pflichten aus dem Mietvertrag liegen hingegen ausschliesslich bei dem Ehepartner, der diesen unterschrieben hat. Sofern das nur Maria ist, kann der Vermieter bei Max also kein Geld einfordern. Indirekt muss Max den Mietzins aber trotzdem mitfinanzieren. Gemäss Artikel 163 ZGB ist er gegenüber Maria verpflichtet, einen angemessenen Beitrag an den gemeinsamen Unterhalt zu leisten. Unterschreiben beide Partner den Mietvertrag, haften sie sogenannt solidarisch. Das heisst, der Vermieter kann seine Geldforderungen wahlweise bei jedem Partner einfordern.

Im Falle einer Scheidung

Heutzutage hält der «Bund fürs Leben» nicht immer lebenslänglich. Ein grosser Teil der Ehepaare lässt sich scheiden. In diesem Fall spielt der Mietvertrag allerdings keine Rolle. Gemäss Artikel 121 ZGB kann das Scheidungsgericht die eheliche Wohnung einem Partner allein zuteilen, wenn dieser wegen der Kinder oder aus anderen wichtigen Gründen darauf angewiesen ist. Damit gehen alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf diese Person über, unabhängig davon, wer den Mietvertrag unterschrieben hat. Teilt das Gericht die Wohnung der Frau zu, und der Mann hat den Mietvertrag unterschrieben, bleibt er jedoch bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin - aber für maximal zwei Jahre - gegenüber dem Vermieter mitverantwortlich für die Bezahlung des Mietzinses. Falls er tatsächlich dafür zur Kasse gebeten wird, kann er die geleisteten Zahlungen jedoch von seiner Alimente abziehen - in monatlichen Raten im Betrag eines Monatsmietzinses.

Der Vermieter kann den Zuteilungsentscheid des Scheidungsgerichts nicht beeinflussen. Aber kann er auf den nächstmöglichen Termin kündigen, wenn ihm dieser nicht passt? Nein, gemäss Art. 271a OR ist eine Kündigung missbräuchlich, «wenn sie ausgesprochen wird wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile

entstehen». Der oder die Betroffene könnte die Kündigung mit guten Erfolgsaussichten bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

Vorläufige Zuteilung während der Trennung

Bis ein Partner die Scheidung verlangt, vergeht in der Regel einige Zeit. Und dann dauert das Verfahren meistens noch einige Monate. Die meisten auseinandergehenden Paare wohnen aber bis zum Zeitpunkt des Scheidungsverfahrens schon nicht mehr zusammen. Falls sie sich nicht selbst darüber einigen, hat der zuständige Richter für diesen Zeitraum eine provisorische Zuteilung der ehelichen Wohnung vorzunehmen. Dabei ändert sich allerdings nichts an den vertraglichen Pflichten. Falls die Wohnung provisorisch der Frau zugeteilt wird, und der Mann den Mietvertrag allein unterschrieben hat, ist er der Mieter. Er ist allein für die Bezahlung des Mietzinses verantwortlich und hat grundsätzlich auch alle Rechte aus dem Mietverhältnis wahrzunehmen. Nur muss er die Räumlichkeiten der Frau allein zur Nutzung überlassen. Dasselbe wie bei einer Ehescheidung gilt übrigens auch bei der Auflösung der eingetragenen Partnerschaft von zwei Partnern gleichen Geschlechts.

Paare ohne Trauschein

Anders verhält es sich, wenn ein Paar unverheiratet zusammenlebt. Dann hat nur der Partner Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter, der den Mietvertrag unterzeichnet hat. Unterschreiben zwei unverheiratete Lebenspartner den Mietvertrag gemeinsam, haben sie ähnliche Rechte und Pflichten wie ein Ehepaar. Dann können sie den Mietvertrag auch nur gemeinsam kündigen. Anders als einem Ehepaar steht ihnen im Fall der Uneinigkeit jedoch kein Eheschutzrichter zur Verfügung, der in einem relativ unkomplizierten Verfahren eine Entscheidung trifft. Deshalb kommt es in solchen Fällen immer wieder zu Pattsituationen, die sich nur mit enormem Aufwand rechtlich lösen lassen.

(07/2009)