

Zwischenstand beim Eherecht

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105593>

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.

Zwischenstand beim Eherecht

Nicht jedes Gesetz wirft schon im Voraus so hohe Wellen wie das neue Eherecht. Es ist am 1. Januar 1988 in Kraft getreten. Viel zu reden gaben aber schon vorher jene Bestimmungen, die sich auf das Mietverhältnis für Familienwohnungen beziehen.

Der SVW hat sich bemüht, seine Mitglieder möglichst gezielt zu informieren und ihnen alle nötigen Drucksachen zur Verfügung zu stellen. Im «wohnen» Nr. 7/8 erschien ein Leitartikel von Dr. Susy B. Moser. Sie verfasste auch das Merkblatt «Auswirkungen des neuen Eherechts auf die Vermietungspraxis bei Wohnbaugenossenschaften». Wir haben es im Oktober gratis an alle Mitglieder versandt. Dazu gab der Verband einen Zusatz zum Mietvertrag heraus sowie ein Begleitschreiben für den Versand dieses Vertragszusatzes an die Mieter. Alle Unterlagen können noch immer beim Zentralsekretariat bezogen werden.

Der Verband liess sich vom Grundsatz leiten, das unbedingt Notwendige zu veranlassen, aber nicht darüber hinaus alles Mögliche vorzukehren. Damit stellte er sich bewusst in einen gewissen Gegensatz zu den Vermieterorganisationen SHEV und SVIT. Sie haben ihren Mitgliedern ein wesentlich komplizierteres Vorgehen empfohlen.

Am einfachsten ist es freilich, wenn eine Genossenschaft vorderhand gar nichts unternimmt. Das haben sich offenbar eine Reihe von Bau- und Wohnbaugenossenschaften gesagt. Zum Teil nutzten sie die Zeit, um vorerst eine Erhebung vorzunehmen. Damit soll festgestellt werden, welche Wohnungen überhaupt Familienwohnungen im Sinne und unter dem Schutz des neuen Eherechts sind. Die Anpassung der Mietverträge durch einen Zusatz ist dann für später vorgesehen. Über die neue Kündigungsvorschrift haben manche Genossenschaften ihre Mieter einweisen durch ein Rundschreiben oder Mitteilungsblatt orientiert. Denn die Mieter müssen auf jeden Fall wissen, dass die Kündigung einer Familienwohnung nunmehr die Unterschriften beider Ehepartner erfordert.

An sich ist es ohne weiteres möglich, die bestehenden schriftlichen Mietverträge jetzt schon an die Erfordernisse des neuen Eherechts anzupassen. Dafür wurde der bereits erwähnte Zusatz zum Mietvertrag geschaffen. Eine Ge-

nosenschaft kann dabei weitergehen und die bestehenden Mietverträge neu auch mit dem bisher nicht als Mieter auftretenden Ehegatten abschliessen. Dies wird von Dr. Susy B. Moser, aber auch von weiteren namhaften Juristen sowie nicht zuletzt von den massgeblichen Vermieterverbänden ausdrücklich empfohlen. Bei den Baugenossenschaften ist allerdings in dieser Hinsicht eine verbreitete Zurückhaltung festzustellen. Sie hat in meinen Augen einiges für sich.

Die bisherige Regelung – und Praxis – der Baugenossenschaften hat sich im grossen und ganzen bewährt. Der Schutz der Familienwohnung wurde bei uns schon bisher hochgehalten. Und schliesslich soll alles möglichst unbürokratisch vor sich gehen. Zum Glück gibt es im Übergang von den Mietverträgen nach altem zu jenen nach neuem Eherecht einen Ermessensspielraum. Darin kann sich jede Genossenschaft nach eigenem Gutdünken bewegen. Vermutlich finden sich überhaupt da und dort bei Genossenschaften noch recht alte schriftliche Mietverträge. Sie dürften nicht mehr in jeder Hinsicht dem letzten Stand der juristischen Theorie entsprechen. Aber man kann bei gutem Willen problemlos mit ihnen leben.

Beim Abschluss neuer Mietverträge liegt der Fall anders. Hier wird man nicht darum herum kommen, konsequent auf das neue Eherecht/Mietrecht einzuschwenken. In diesem Sinne gedenke denn auch die Sektion Zürich des SVW ihre Formular-Mietverträge anzupassen. Diese werden über die Region hinaus in vielen Baugenossenschaften verwendet. Vorerst können sie sich damit behelfen, die alten Formulare aufzubereiten und sie jeweils durch das Blatt «Zusatz zum Mietvertrag» zu ergänzen.

In der Zeitschrift «Mietrechtspraxis» (Nr. 4/87) weist Pierre Wessner, Professor an der Universität Neuenburg, auf einen interessanten Punkt hin: «Unter normalen Umständen bedarf der Abschluss eines Mietvertrages über eine Familienwohnung der Zustimmung des Ehegatten des Mieters. Diese Einwilligung kann vor, während (z.B. wenn der andere Ehegatte das Vertragsformular gezeichnet) oder nach Vertragsschluss gegeben werden. Sie untersteht nicht der schriftlichen Form. Sie kann sich auch aus den Umständen ergeben, wenn z.B. ein Ehegatte nach der Heirat in das Logis des anderen einzieht. Die Einwilligung des Partners ist nicht Gül-

tigkeitsvoraussetzung für den Vertrag... Sie erlaubt dem mietenden Ehegatten – und dem Vermieter –, sich auf die Wirkungen der Vertretung der ehelichen Gemeinschaft zu berufen, insbesondere auf die Solidarität in Bezug auf die vertraglichen Leistungen; indessen wird damit dem anderen Ehegatten nicht die Stellung eines Mieters eingeräumt.»

Zwei Unterschriften auf dem Mietvertrag für eine Familienwohnung sind also besser als eine, auch wenn nur einer der Ehepartner als Mieter auftritt. «Wenn schon zwei Unterschriften, dann können wir den Mietvertrag inskünftig auch gleich auf beide Eheleute ausstellen», mag man da finden. Für nicht genossenschaftliche Vermieter liegt dieser Schluss nahe, nicht zuletzt aus finanziellen Gründen.

Bei den Baugenossenschaften, deren Mieter gleichzeitig Genossenschaftsmitglieder sind, liegt der Fall etwas komplizierter. Meistens verlangen die Statuten, dass jeder Mieter auch Mitglied wird. Also müssen Ehepartner als stimmberechtigte Mitglieder aufgenommen werden. Für die betreffende Wohnung ist eine spezielle Regelung über das Anteilsscheinkapital zu treffen. Das ist nur eine der Besonderheiten. Der Grundsatzentscheid, beide Ehepartner als Mieter zu übernehmen, setzt mithin oft eine Anpassung der Genossenschaftsstatuten voraus. Der SVW hat die von ihm herausgegebenen Musterstatuten bereits überarbeiten lassen. Sie werden spätestens im kommenden Februar gedruckt vorliegen. In ihnen werden Alternativen aufgezeigt für die Aufnahme eines Ehepaares beziehungsweise eines der beiden Partner. Welche Variante sie wählen wird, wird jede Genossenschaft frei entscheiden können. Das letzte Wort liegt allemal bei der Generalversammlung, welche jeder Änderung der Statuten zustimmen muss.

Ob Mietvertrag oder Statuten, da wie dort geht es um die Rolle der Ehepartner. Im Hintergrund steht das Anliegen der Gleichberechtigung beider Geschlechter. Dieses Thema wird bestimmt in mancher Baugenossenschaft noch zu reden geben. Es ist zu hoffen, dass die Diskussion – wie das neue Eherecht – vom Gedanken der Partnerschaft geprägt sein wird.

Fritz Nigg