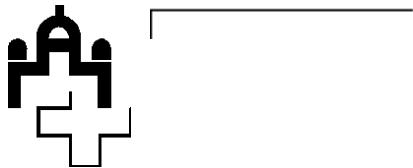


Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegli naziunal



20.449 n Pa. Iv. Dandrès. Beitritt der Ehegattin oder des Ehegatten zum Mietvertrag einer Mieterin oder eines Mieters

Bericht der Kommission für Rechtsfragen vom 18. August 2022

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates hat sich an ihrer Sitzung vom 18. Mai 2022 zum zweiten Mal mit der titelerwähnten parlamentarischen Initiative befasst, die vom Nationalrat Christian Dandrès am 18. Juni 2020 eingereicht wurde.

Die parlamentarische Initiative verlangt eine Änderung des Obligationenrechts, damit die Ehegattin oder der Ehegatte einen erleichterten Beitritt zum Mietvertrag für die Familienwohnung beantragen kann.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 15 zu 9 Stimmen der Initiative keine Folge zu geben. Eine Minderheit (Hurni, Arslan, Brenzikofler, Dandrès, Fehlmann Rielle, Funiciello, Mahaim, Marti Min Li, Walder) beantragt, der Initiative Folge zu geben.

Berichterstattung: Flach (d)

Im Namen der Kommission
Die Präsidentin:

Christa Markwalder

Inhalt des Berichtes

- 1 Text und Begründung
- 2 Stand der Vorprüfung
- 3 Erwägungen der Kommission



1 Text und Begründung

1.1 Text

Die Artikel 253 ff. des Obligationenrechts (OR) sollen mit einem neuen Artikel 263a mit dem folgenden Inhalt ergänzt werden:

Art. 263a Beitritt des Ehegatten, der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners

1 Reichen zwei Ehegatten oder zwei Personen in eingetragener Partnerschaft innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Mietvertrags beim Vermieter eine unterzeichnete Beitrittserklärung ein, so werden sie gemeinsam Mieter der Wohnung der Familie mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten.

2 Erfolgt die Heirat oder die Eintragung der Partnerschaft nach dem Vertragsabschluss des Mieters, so kann der andere Ehegatte oder die andere eingetragene Person dem Mietvertrag mittels einer einseitigen Erklärung beitreten; die Erklärung muss von beiden Ehegatten oder beiden Personen in eingetragener Partnerschaft unterzeichnet sein und innerhalb von sechs Monaten nach der Heirat oder der Eintragung der Partnerschaft beim Vermieter eingereicht werden.

3 Bei Scheidung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft sind die Artikel 121 Absatz 2 des Zivilgesetzbuchs und Artikel 32 Absatz 2 des Partnerschaftsgesetzes anwendbar.

1.2 Begründung

Ab dem 1. Juli 2020 ist der Rahmenmietvertrag für die Westschweiz (contrat-cadre romand de baux à loyer, CCR) nicht mehr allgemeinverbindlich. Dies bedeutet, dass es Ehepaaren und Personen in eingetragener Partnerschaft nicht mehr möglich sein wird, einen erleichterten Beitritt zum Mietvertrag für die Familienwohnung zu beantragen (vgl. Art. 11.3 CCR). Dies führt zu Problemen beim Wohnschutz, wie dies auch die nachstehenden Beispiele zeigen.

Zahlreiche Verheiratete, die in einer gemieteten Familienwohnung leben, deren Mietvertrag sie nicht mitunterzeichnet haben, machen beim Tod der Ehefrau oder des Ehemannes und somit in der Zeit der Trauer eine unangenehme Erfahrung, wenn sie die Erbschaft in der Annahme ausschlagen, sie sei überschuldet: Es kann nämlich sein, dass der Mietvertrag ein Vermögenswert war und dass sie seither "rechtlos" in ihrer Wohnung leben und Gefahr laufen, dass die Vermieterin oder der Vermieter von ihnen verlangt, die Wohnung zu räumen.

Ebenso können diese Mieterinnen und Mieter sich in einer Erbengemeinschaft wiederfinden, die sich möglicherweise aus Menschen zusammensetzt, die sie nicht kennen oder die ihnen feindlich gesinnt sind. Wenn die Erbengemeinschaft das Erbe annimmt, die Ehefrau oder der Ehemann, die oder der in der Wohnung lebt, dieses jedoch ausschlägt, kann die Erbengemeinschaft gemäss bestimmter Lehrmeinungen den Mietvertrag kündigen, ohne die betroffene Person vorher anzuhören!

Es ist daher wesentlich, im Obligationenrecht eine entsprechende neue Bestimmung, ähnlich wie Artikel 11.3 CCR einzufügen, die der Ehefrau oder dem Ehemann das Recht einräumt, dem Mietvertrag während der Ehe beizutreten, damit solche Situationen vermieden werden.

Das Ziel besteht darin, es der Ehefrau oder dem Ehemann zu ermöglichen, dem Vertrag beizutreten, ohne dass die Vermieterin oder der Vermieter dies ablehnen kann.



2 Stand der Vorprüfung

Als Kommission des Erstrates hat die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates die Initiative am 26. März 2021 zum ersten Mal beraten und ihr mit 14 zu 10 Stimmen bei einer Enthaltung Folge gegeben. Am 26. April 2022 hat aber ihre Schwesterkommission diesem Entscheid mit 7 zu 5 Stimmen nicht zugestimmt.

3 Erwägungen der Kommission

Die Kommission ist der Ansicht, dass die Diskussion in der ständerätlichen Schwesterkommission gezeigt habe, dass es bei der Umsetzung der Initiative verschiedene Probleme juristischer Art – insbesondere im Zusammenhang mit dem Erbrecht – gäbe, welche die Kommission anlässlich der ersten Vorprüfung noch nicht genügend in Betracht gezogen habe. Zudem habe sich gezeigt, dass die Initiative sehr weitreichend formuliert sei und sich eigentlich nicht auf die Problematik beim Ausschlagen einer Erbschaft beziehe, sondern es um einen Beitritt zum Mietvertrag ganz allgemein gehe. Die Kommission hat deshalb bei der zweiten Vorprüfung beschlossen, der Initiative keine Folge zu geben. Die Minderheit ist der Ansicht, dass Mieten bzw. Wohnen ein existenzielles Grundbedürfnis darstellt und mit der Initiative die Lebensrealität der Mieterinnen und Mieter abgebildet würde. Damit könne man viele Probleme verhindern, welche sich für die Familienwohnung beim Tod eines Ehegattens ergeben. Sie weist darauf hin, dass Abgrenzungen zum Erbrecht in einer 2. Phase noch eingehend geprüft werden können.