

Unterkunft gehört zur elterlichen Sorge

21.03.2020 15:56

Im Januar 2014 unterzeichnete ein Mieter im Kanton Neuenburg einen Vertrag über eine 2½-Zimmer-Wohnung mit Mietantritt 1. Februar 2014. Seine Ehe befand sich in einer Krise, und im Februar 2014 zog er aus der ehelichen Wohnung aus und in die 2½-Zimmer-Wohnung ein.

Nach etwas mehr als zwei Jahren über liess der Mieter die Wohnung seiner Tochter, die sich noch in der Ausbildung befand. Den Mietzins zahlte weiterhin er. Ende Oktober 2015 erkundigte sich die Vermieterin, wie viele Personen inzwischen in der Wohnung lebten, und wollte die Namen der Personen wissen. Der Mieter antwortete, die Wohnung sei stets nur von einer Person belegt gewesen, seit Juli 2015 sei das seine Tochter. Die Vermieterin wiederum erinnerte ihn daran, er habe bei seiner Bewerbung angegeben, die Wohnung persönlich zu nutzen. Sie setzte ihm eine Frist, in die Wohnung zurückzu kehren. Als der Mieter dieser Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 15. September 2016 ausserordentlich per 31. Oktober 2016.

Regeln über die Untermiete

Wenn ein Mieter seine Wohnung einem Dritten überlässt und dafür ein Entgelt verlangt, kommen grundsätzlich die Regeln über die Untermiete zur Anwendung (Art. 262 OR). Hat der Mieter keine konkrete Absicht, in absehbarer Zeit in die Wohnung zurückzukehren, verletzt er in aller Regel den Gebrauchszweck des Mietobjekts. Das kann nach inzwischen gefestigter Praxis des Bundesgerichts zu einer ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 257 f Abs. 3 OR führen.

Aber auch wenn der Mieter die Wohnung einem Dritten unentgeltlich über lässt, kann dies berechnigte Interessen des Vermieters verletzen. Sofern ihm nämlich daraus ein wesentlicher Nachteil entsteht, kann der Vermieter die Überlassung an einen Dritten ablehnen und vom Mieter den persönlichen Gebrauch des Miet objekts verlangen. Hat der Mieter keine Absicht, in die Wohnung zurückzu kehren, wodurch er den Gebrauchszweck verletzt, kann ihm der Vermieter auch in diesem Fall kündigen.

Zum vollständigen Artikel ...



[Unterkunft gehört zur elterlichen Sorge](#)

Mieterverband M + W, März 2020, Nr. 1

