

Unterkunft gehört zur elterlichen Sorge

Darf die Vermieterin dem Mieter kündigen, wenn dessen Tochter an seiner Stelle in der Wohnung lebt? Nein, hat das Bundesgericht befunden.

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 überliess 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 zurückzukehren. Als der Mieter dieser Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 15. September 2016 ausserordentlich per 31. Oktober 2016.

Der Mieter wehrte sich gegen diese Kündigung. Und sowohl die erste als auch die zweite gerichtliche Instanz erachteten die Kündigung als unwirksam. Die Vermieterin rief das Bundesgericht an und beantragte, die Gültigkeit ihrer Kündigung festzustellen.

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 überlässt, kann dies berechnete 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 Mietobjekts verlangen. Hat der Mieter keine Absicht, in die Wohnung zurückzukehren, wodurch er den Gebrauchszweck verletzt, kann ihm der Vermieter auch in diesem Fall kündigen.

Zulässige Beherbergung

Der Mieter hat jedoch das Recht, seine Wohnung oder Teile davon Personen aus seinem engsten Umkreis unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Das gehört zum normalen Gebrauch der Wohnung. In diesem Sinn schützte das Bundesgericht einen Mieter, der seine Wohnung nur an den Wochenenden benutzte und sie unter

der Woche unentgeltlich seinem Bruder und einem arbeitslosen Freund überliess. Für das Bundesgericht machte es keinen Unterschied, ob der Mieter die Wohnung ganz oder nur teilweise Dritten überliess.

Bisher wurde der Begriff der zulässigen Beherbergung Dritter auch nicht näher definiert.

Im Fall des Neuenburger Mieters leitet sich die Beherbergung nach den Ausführungen des Bundesgerichts aus der elterlichen Unterhaltspflicht ab, die über die Mündigkeit hinaus bis zum Abschluss einer angemessenen Ausbildung andauert (Art. 277 Abs. 2 ZGB). Dazu gehört auch die Sorge für die Unterkunft des Kindes. Im vorliegenden Fall geht es deshalb weder um eine Untermiete noch um eine Gebrauchsleihe, sondern einzig um die Erfüllung einer gesetzlichen Pflicht gegenüber der Tochter. Diese ist dem persönlichen Gebrauch des Mietobjekts gleichzusetzen. Das Bundesgericht bestätigte damit das Urteil der kantonalen Gerichtsstellen.

Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung
4A39/2019, 23. Juli 2019 (Original französisch)