

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 67 (1992)
Heft: 12: Regionalteil Aargau, Haushalt

Artikel: Familie ist nicht gleich Familie
Autor: Truog, Barbara
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105965>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Familie ist nicht gleich Familie

Konkubinatspaare – auch mit Kindern – haben rechtlich eine andere Stellung als verheiratete Paare. Oft verleihen Gesetze Familien eine besondere Bedeutung. Deshalb taucht rund um die Wohnungsvermietung immer wieder einmal die Frage auf, was überhaupt unter den Begriff «Familienwohnung» oder «Familie» fällt. Die folgenden Zeilen sollen ein wenig Licht in den Begriffswirrwarr bringen und aufzeigen, wie die für Genossenschaften wichtigen Gesetze diesen Begriff definieren – sofern sie das überhaupt tun – und welche Rechtsfolgen damit verbunden sind.

Die Erkenntnis, dass «Familie nicht gleich Familie» ist, kann schon beinahe als Platitude bezeichnet werden. Jeder Mensch ist eine einmalige Schöpfung und jede Familie in der Folge einzigartig. Und was unter einer Familie zu verstehen ist, scheint doch klar: eine Frau und ein Mann mit wenigstens einem Kind, die zusammenleben. Weit gefehlt! Die Meinungen darüber gehen nicht nur im alltäglichen Leben auseinander, sondern auch in rechtlicher Hinsicht.

Was ist eine Familienwohnung nach ZGB und OR?

Artikel 266m OR und Artikel 169 ZGB sehen einen besonderen Schutz der Familie und des Ehepartners eines Mieters oder einer Mieterin vor. Es spielt dabei keine Rolle, ob beide Ehepartner oder nur einer von beiden den Vertrag über die Familienwohnung unterzeichnet haben.

Unter Familienwohnung sind die Räumlichkeiten zu verstehen, die von einem Ehepaar bewohnt werden und wo sich ihr Lebensmittelpunkt befindet. Nicht als Familienwohnung gelten Ferien- oder Zweitwohnungen und reine Gewerberäume. Räume, die sowohl dem Wohnen wie der Berufsausübung dienen, fallen unter die Schutzbestimmungen. Es kann vorkommen, dass ein Paar mehr als eine Familienwohnung hat oder gar keine. Dies ist der Fall, wenn Eheleute getrennt und je in einer separaten Wohnung leben. Eine vorübergehende Abwesenheit eines Ehepartners hebt jedoch den Charakter einer Familienwohnung nicht auf. Auch während eines Scheidungsverfahrens

behält die Wohnung die Eigenschaft einer Familienwohnung, ausser der im Vertrag nicht genannte Ehepartner verlässt freiwillig und definitiv die Wohnung.

In diesem Rahmen unwichtig ist die Tatsache, ob Kinder vorhanden sind oder nicht. Das mag erstaunen und spätestens dann schockieren, wenn man feststellen muss, dass die Wohnung eines unverheirateten Paares nicht als Familienwohnung gilt, auch wenn es zusammen zehn Kinder hat.

Ob es sich um eine Familienwohnung handelt oder nicht, ist immer dann wichtig zu wissen, wenn eine Familienwohnung gekündigt oder untervermietet werden soll. Kündigung und Begehren um Zustimmung zur Untervermietung müssen von beiden Ehepartnern unterschrieben sein und eine vom Vermieter ausgehende Kündigung muss an jeden Ehepartner separat gerichtet werden. Dies gilt auch für die Zahlungsaufforderung verbunden mit einer Kündigungsandrohung (Art. 257 d OR) oder in den Fällen, da der Mieter oder die Mieterin auf die Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme und deren Folgen hingewiesen wird (Art. 257f OR). Eine zweifache separate Mitteilung ist laut Lachat/Stoll (Neues Mietrecht, Zürich 1991, S. 298) auch dann zu machen, wenn dem in Konkurs geratenen Mieter eine Frist zur Leistung einer Sicherheit gesetzt wird (Art. 266 h OR) oder wenn der Vermieter die Ungültigkeit des Vertrags geltend machen will.

Da sich nicht immer zweifelsfrei ausmachen lässt, ob es sich im Sinne von ZGB und OR um eine Familienwohnung handelt, ist der Vermieter gut beraten, in den aufgezählten Fällen seine Mitteilungen immer an beide Ehepartner mit getrennter Post zu senden.

Wie wird die Familie nach WEG definiert

Im eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974, kurz WEG genannt, und der dazugehörigen Verordnung sucht man vergebens nach einer Definition der Familie. Dies mag daran liegen, dass die Gewährung der sogenannten Grundverbilligung an keine besonderen Bedingungen bezüglich der Bewohner und Bewohnerinnen der grundverbilligten Wohnungen gebunden ist. Zusatzverbilligungen dürfen jedoch ausschliesslich an

einen bestimmten Personenkreis ausgerichtet werden. In der zum Gesetz gehörenden Verordnung vom 30. November 1981 wird im Artikel 27a Abs. 1 Buchst. a und b festgehalten, dass die Zusatzverbilligung I Alleinstehenden und Familien bis zu einem gewissen Einkommen und Vermögen zukommen darf. Was unter einer Familie zu verstehen ist, wird jedoch nirgends ausdrücklich gesagt. Art. 28 Abs. 3 und Art. 19 Abs. 2 sprechen bei der Festlegung der Einkommens- und Vermögensgrenzen von Kindern, für die die Familie oder Alleinstehende aufzukommen haben. Es darf deshalb daraus geschlossen werden, dass nach WEG unter einer Familie ein Ehepaar mit wenigstens einem Kind zu verstehen ist. Ob auch ein unverheiratetes Paar mit Kind als Familie zu gelten hat, spielt in diesem Fall keine Rolle, da die Zusatzverbilligung auch an Alleinstehende ausgerichtet werden kann. Besonders zu beachten ist auch Art. 33 Abs. 2 der Verordnung, der ausdrücklich festhält, dass das Zusammenleben von Eltern mit Kindern über 25 Jahren als Wohngemeinschaft – offenbar also nicht als Familie! – gilt. Auch Wohngemeinschaften können gemäss Art. 27a Abs. 1 Buchst. b zum Empfängerkreis einer Zusatzverbilligung I zählen. Ein Ehepaar allein gilt jedoch nicht als Familie. Dies geht indirekt aus Art. 30 Abs. 6 der Verordnung hervor, der den Ehepartner, für den eine Person aufkommt, ausdrücklich nicht einem Kind gleichsetzt! Aus dem Zusammenhang gerissen betrachtet, mutet diese Feststellung grotesk an. Unsinnig ist die erwähnte Bestimmung aber an sich nicht; sie sieht vor, dass jede Person den Kindern gleichgestellt ist, für deren Unterhalt die Familie oder eine alleinstehende Person aufkommt. Denn für jedes minderjährige oder in Ausbildung stehende Kind wird die zulässige Einkommens- und Vermögensgrenze um einen gewissen Betrag nach oben verlegt.

Familienbegriff nach dem Zürcher Wohnbauförderungsgesetz

Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums vom 24. September 1989 sieht im § 2 die Förderung von Wohnungen für Familien vor. Die dazugehörige Wohnbauförderungsverordnung vom 14. November 1990, die eine Einteilung in Familienwohnung I oder II kennt, definiert vor-

bildlicherweise den Familienbegriff. In § 25 wird festgehalten, dass eine Familie aus wenigstens einem Elternteil mit wenigstens einem minderjährigen oder in Ausbildung stehenden oder behinderten Kind besteht.

Ob es sich um eine Familie handelt, ist deshalb wichtig zu wissen, weil als Familienwohnung qualifizierte Wohnungen nur von Familien und ihren Familienangehörigen bewohnt werden dürfen (§ 28

der Verordnung). Dabei sind nicht nur gewisse Einkommens- und Vermögensgrenzen zu berücksichtigen, sondern auch die Anzahl Personen, die in der Wohnung leben. In begründeten Fällen kann das Amt für Wohnbauförderung Ausnahmen bewilligen, insbesondere für Ehepaare und Wohngemeinschaften von Alleinerziehenden. Eine Verletzung dieser Belegungsvorschriften gilt als Zweckentfremdung (§ 45 Abs. 2 Ziff. 1 der Verord-

nung) und hat Sanktionen zur Folge. Dies kann im schlimmsten Fall die Kündigung bedeuten, aber auch Mietzinsaufschläge oder die Aufforderung an den Vermieter, die Darlehen zurückzubezahlen. Ich hoffe, mit diesen Ausführungen ein wenig Licht in das Begriffsdickicht gebracht zu haben. Wer mehr wissen will, findet in den verschiedenen Kommentaren zum neuen Mietrecht weitere Hinweise. ■

Warum Sie uns Ihren Tank anvertrauen sollten:



Tankrevisionen sind Vertrauenssache!

Wichtig für Sie ist, dass diese Arbeiten fachmännisch, ohne unnötigen Aufwand und zu realen Kosten ausgeführt werden.

Dazu haben wir die erforderlichen Voraussetzungen:

Unsere erfahrenen, eidg. geprüften und diplomierten Spezialisten arbeiten mit modernsten Ausrüstungen nach den Vorschriften der Gewässerschutzämter – schnell, freundlich und zuverlässig!

Als konzessionierte Fachfirma leisten wir nicht nur saubere und einwandfreie Arbeit, wir beraten Sie auch gerne umfassend und kostenlos bei all Ihren Tank- und Heizungsproblemen.

Sie können sich auf uns verlassen!



Tank Meier-Termotank AG
Trockenloostr. 75
Telefon 01 840 17 50



CH-8105 Regensdorf
Fax 01 841 07 88

Ihr Partner für sichere Tankanlagen

Betonsanierung: Eine Wissenschaft für uns!

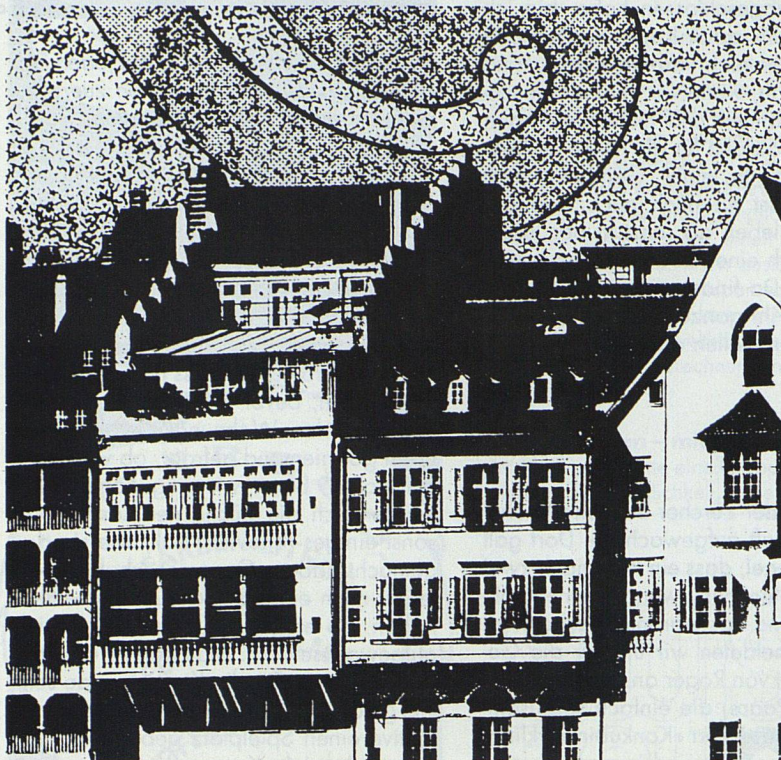
- 10 Jahre Erfahrung
- 300 000 m² bearbeitet
- Kompetente Analysen
- Umfassende Beratung

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hochbau
Umbau
Fassadenisolierung
Betonsanierung



Robert Spleiss AG
BAUUNTERNEHMUNG
Mühlebachstrasse 164 8034 Zürich
Telefon 01 382 00 00 Telefax 01 382 00 07



Erfahrung – Altbausanierung

**Das integrale Leistungspaket
der Renoplan-Gruppe**

Planmässige Renovations-
Konzepte

•
Energiespar-Konzepte

•
Wohn- und Nutzflächen-
Optimierung

•
Entscheidungsgrundlagen
bei Mietzins- und Rendite-
Berechnungen

renoplan + partner

Renoplan + Partner Nordwest AG
Nenzlingerweg 5, 4153 Reinach/BL

061 711 52 32

Renoplan + Partner Luzern AG
Rüeggisingerstr. 27, 6020 Emmenbrücke

041 55 87 55

Renoplan + Partner Wiedlisbach AG
Kirchgasse 16, 4537 Wiedlisbach

065 76 35 74