

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 6: **Fenster**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

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.

WAS KANN IM MIETVERTRAG VEREINBART WERDEN?

Auch wenn das Mietrecht privates Recht ist, gibt es Einschränkungen bei der Vertragsfreiheit zwischen Vermieter und Mieter. Abweichende Vereinbarungen sind nichtig, auch wenn sie von den Mietern unterschrieben wurden.

Mietrecht ist privates Recht. Das heisst, es regelt im Grundsatz die Rechtsbeziehung zwischen Privaten und nicht wie das öffentliche Recht das Verhältnis zwischen Staat und Bürger. Im Privatrecht ist der Grundsatz der Privatautonomie grundlegend. Zu den häufigsten Beispielen dafür gehört der freie Abschluss von Verträgen, die Vertragsfreiheit.

Die Vertragsfreiheit wird aber in mehrfacher Weise eingeschränkt. So etwa allgemein durch das Vertrauensprinzip. Gemäss diesem Prinzip gilt nämlich eine Willenserklärung nicht so, wie sie von der erklärenden Partei effektiv gemeint war, sondern wie sie von der anderen Vertragspartei nach Treu und Glauben, das heisst nach objektiver Betrachtungsweise, verstanden wurde beziehungsweise hätte verstanden werden dürfen. Darüber hinaus bringt auch die sozialpolitisch motivierte vertragsrechtliche Gesetzgebung eine Einschränkung der Vertragsfreiheit mit sich. Hier werden typischer- aber nicht notwendigerweise bestehende Ungleichgewichte angenommen, weshalb zum Schutz der (vermeintlich) «schwächeren Partei» zwingendes Recht beziehungsweise Rechtsnormen geschaffen werden. Diese können nicht privatautonom abgeändert werden. Solche Normen finden sich namentlich im Arbeits- und im Mietrecht.

Gebrauchstauglicher Zustand als zwingendes Recht

Anders als im Arbeitsrecht (vgl. Art. 361 und 362 OR) fehlt im Mietrecht eine umfassende Regelung der zwingenden Bestimmungen. Immerhin finden sich punktuelle Hinweise zu den Grenzen der Vertragsfreiheit. So sieht etwa Art. 256 OR Folgendes vor:

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch taugli-

chen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

a. vorformulierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen;

b. Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

Nach dieser Norm können also in einem wichtigen Bereich des Mietrechts – Übergabe und Erhaltung eines gebrauchstauglichen Zustands – zumindest für die Wohn- und Geschäftsräume keine Mieterpflichten privatautonom festgelegt werden. In diesem Fall gilt zwingendes

MICHAEL SCHLUMPF, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

Recht, das jegliche Vereinbarungen «zum Nachteil des Mieters» ausschliesst; Vereinbarungen zugunsten der Mieter sind hingegen möglich. Dazu ein Beispiel: Eine Abrede, die den Mieter verpflichtet, anstelle des Vermieters für den Unterhalt des Mietobjekts aufzukommen, ist nichtig – er muss also zum Beispiel nicht für die Ersatzanschaffung einer Waschmaschine aufkommen. Wenn allerdings der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung für den Unterhalt gewährt, etwa in Form einer Mietzinsreduktion, wird eine solche Vertragsregelung gerichtlich geschützt.¹

¹ Vgl. BGE 104 II 202 E3, dazu CHK-Heinrich, Art. 256 N 7

Zwingender Kündigungsschutz

Neben Art 256 OR findet sich in Art. 273c OR eine weitere Bestimmung, die sich mit zwingendem Recht befasst. Sie bildet den Abschluss des Abschnittes «Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen» und sieht vor:

1. Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach diesem Abschnitt zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.

2. Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

Auch diese Bestimmung schränkt in einem wichtigen Bereich des Mietrechts die Privatautonomie der Parteien ein. Es geht

hier vor allem um zwei Klassiker der mietrechtlichen Praxis: die Anfechtungsmöglichkeit einer Kündigung durch den Mieter, wenn sie Treu und Glauben widerspricht, und die Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses. Diese Bestimmungen können grundsätzlich nicht vertraglich abgeändert werden, sofern eine solche Änderung den Verzicht des Mieters auf ein ihm gewährtes Recht bedeuten würde. Auch hier gilt aber: Abweichende Vereinbarungen zugunsten des Mieters sind möglich.

Weitere Beispiele

Daneben finden sich weitere Vorschriften betreffend zwingendes Recht im Gesetz. Es sind dies im Wesentlichen: Art. 265 OR sieht ein Verbot des Verzichts auf die Verrechnungsmöglichkeit von Forderungen aus dem Mietverhältnis vor. Aus Art. 266 OR lässt sich ableiten, dass die Formvorschriften betreffend Kündigung grundsätzlich zwingend sind. Art. 267 Abs. 2 OR schreibt vor, dass Vereinbarungen nichtig sind, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die etwas anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst. ■