

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft 1-2: **Management**

PDF erstellt am: **17.07.2024**

## **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.

# MIETERHAFTPFLICHT: NEUWERTZUSATZ ZULÄSSIG?

Mieter können zum Abschluss von Haftpflichtversicherungen verpflichtet werden. Dabei gibt es aber Einschränkungen.

Üblicherweise werden mit dem Abschluss eines Mietvertrages Nebenpflichten oder Obliegenheiten explizit in einzelnen Vertragsklauseln schriftlich vereinbart oder es werden beispielsweise Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB) mit solchen Nebenpflichten als integraler Bestandteil des Mietvertrages erklärt. Auf diese Weise kommt es manchmal vor, dass Mieter sich zum Abschluss von Haftpflichtversicherungen verpflichten. Ohne an dieser Stelle auf die Gültigkeit von diesbezüglich vereinbarten AGB-Klauseln einzugehen, stellt sich rein inhaltlich die Frage, ob solche Vereinbarungen in Vertragsklauseln oder in AGB zu Mietverträgen im Streitfall gerichtlich durchgesetzt werden können. Solche Abreden tangieren nämlich zwei zwingende Normen des Mietrechts, und zwar Art. 254 OR in Verbindung mit Art. 3 VMWG und Art. 276 Abs. 2 OR.

## Nichtige Koppelungsgeschäfte

Gemäss Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Als Koppelungsgeschäfte gelten gemäss Art. 3 VMWG unter anderem Versicherungsverträge. Steht ein Versicherungsvertrag indessen in einem Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache, findet Art. 254 OR keine Anwendung, so zum Beispiel bei einer Versicherung über Wasserschäden oder Glasbruch oder auch bei einer Haftpflichtversicherung des Mieters.

Nichtig ist hingegen unter anderem eine Verpflichtung des Mieters, eine Versicherung abzuschliessen, die Vermieter-

risiken abdeckt.<sup>1</sup> Ferner sind laut Art. 267 Abs. 2 OR Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, nichtig. Ungültig sind deshalb Vertragsklauseln, die im Voraus vorsehen, dass der Mieter beim Auszug für Mängel aufzukommen hat, die auf eine ordentliche Abnutzung der Mietsache zurückzuführen sind.<sup>2</sup>

## FABIANO MARCHICA, RECHTSDIENST



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

## Strittiger Haftungsumfang bei Mieterschaden

Die zivilrechtliche Abteilung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft hatte Anfang 2014 in einem diesbezüglich gelagerten Fall nachfolgenden Sachverhalt zu beurteilen<sup>3</sup>: Nach Auszug der Mieter machten die Vermieter verschiedene Mieterschäden geltend. Nach erfolglosem Schlichtungsversuch klagten die Vermieter unter anderem den Betrag von 1071 Franken ein, und zwar für ein beschädigtes Lavabo. Dass es sich dabei um einen Mangel handelte, für den die Mieter einzustehen hatten, war unstrittig. Streitig war einzig der Haftungsumfang.

Die Vermieter beriefen sich dabei auf eine Mietvertragsklausel, mit der sich die Mieter zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz für Glasbruch verpflichtet hatten. Da sie

dieser Pflicht nicht nachgekommen seien und die Versicherung nur den Zustandswert in der Höhe von 306 Franken ersetzt habe, hätten sie die Differenz selbst zu zahlen.

Das Gericht führte in seinen Erwägungen aus, dass sich ein Mieter mit einer solchen Vertragsklausel zwecks Abdeckung der Haftpflichtansprüche des Vermieters zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz verpflichtete. Mit dieser Vertragsbestimmung würde insofern eine Verschiebung der vom Vermieter zu tragenden gewöhnlichen Abnutzung bezweckt, die durch die Nettomietzinse abgegolten wird, als der Mieter bei der Beschädigung der Wohnungseinrichtung über den Zeitwert hinaus für den Neuwert einzustehen hätte. Der Zeitwert der beschädigten Einrichtungsgegenstände bliebe nach einer solchen Klausel jedoch unberücksichtigt. Die Vorinstanz habe daher in richtiger Anwendung des Gesetzes die Ungültigkeit der getroffenen Vertragsabrede festgestellt, weil sie gegen die oben erwähnten zwei Bestimmungen des zwingenden Mietrechts verstosse. Folglich bestehe eine Haftung der Mieter nur im Umfang des Zustandswerts des Lavabos.

Bestimmungen des zwingenden Mietrechts verstosse. Folglich bestehe eine Haftung der Mieter nur im Umfang des Zustandswerts des Lavabos.

Bestimmungen des zwingenden Mietrechts verstosse. Folglich bestehe eine Haftung der Mieter nur im Umfang des Zustandswerts des Lavabos.

## Fazit

Vermieter tun also gut daran, solche Abreden zur Absicherung von Vermieterrisiken nicht in Mietvertragsklauseln zu vereinbaren beziehungsweise aus ihren AGB zu den Mietverträgen zu streichen. Denn im Streitfall sind die Chancen für eine gerichtliche Durchsetzung als nicht allzu hoch einzuschätzen. ■

<sup>1</sup> Vgl. Lachat et al., Mietrecht, 8. Auflage, 22/2.5, S. 454

<sup>2</sup> Vgl. Lachat et al., a.a.O., 31/6.2, S. 682

<sup>3</sup> Siehe Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht vom 4. Februar 2014 (410 13 278); mietrechtspraxis/mp 2014, S. 297