

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 90 (2015)  
**Heft:** 1-2: Management  
  
**Rubrik:** Recht

### **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:** 19.02.2025

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

# 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