

Mieterschäden finanziell absichern

Viele Vermieter standen schon vor folgendem Problem: Der ausziehende Mieter hinterlässt Schäden, für welche er einstehen müsste – aber der Mieter ist knapp bei Kasse und die Mietkaution reicht nicht aus. In diesem Fall ist oftmals von Vorteil, wenn der Mieter eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen hat.



**Simone
Baumgartner-Stämpfli**
lic. iur., Rechtsanwältin
Fricker Seiler Rechtsanwälte

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Als normale Abnutzung werden Veränderungen an der Mietsache bezeichnet, die bei einem normalen und sorgfältigen Gebrauch der Mietsache entstehen (Schatten von Möbeln und Bildern an den Wänden, fachgerecht geschlossene Nagel- und Dübellöcher in vernünftiger Zahl, kleine Kratzer im Parkett, altersbedingte Defekte/Mängel usw.). Der Mieter hat somit nur für übermässige Abnutzung einzustehen. Beispiele für übermässige Abnutzung sind Verfärbungen der Wände infolge übermässigen Rauchens, die eingebaute Katzentüre, übermässige Anzahl Dübellöcher, der Riss im Lavabo oder der lange und tiefe Kratzer im Parkett usw. Zwar haftet der Mieter selbst dann nur im Rahmen des vom Alter und normaler Lebensdauer abhängigen Zustandwert (Zeitwert) und nicht für den Neuwert. Oftmals treffen jedoch mehrere Schäden, für welche der Mieter aufkommen muss, zusammen und der totale Schadensbetrag beträgt schnell mehrere tausend Franken.

Mietkaution mit Grenzen

Grundsätzlich dient die vertraglich vereinbarte Kautio*n* i.S.v. Art. 257e OR als Sicherheit für den Vermieter – einerseits für unbezahlt gebliebene Mietzinse, andererseits für Beschädigungen am Mietobjekt, für die der Mieter verantwortlich ist. Die Kautio*n* darf jedoch maximal drei Monatsmietzinsen betragen und ist deshalb schnell aufgebraucht, insbesondere wenn nebst Mieterschäden noch Mietzinsausstände bestehen. Sie dient deshalb nur beschränkt, aber immerhin, als Sicherheit für den Vermieter.

Privathaftpflicht des Mieters

Generell kann gesagt werden, dass die Privathaftpflichtversicherung grundsätzlich (allenfalls nach Abzug eines allfälligen Selbst-

behaltens) für plötzliche und unfallmässig verursachte Mieterschäden haftet, welche während der Mietdauer entstehen. Jeder Privathaftversicherer definiert den Leistungsumfang sowie die Voraussetzungen für Versicherungsleistungen allerdings individuell in seinen AGBs. Zudem wird die Versicherungsdeckung oftmals ausgeschlossen für die sogenannten Allmählichkeitsschäden (z.B. rauchvergilbte Wände, Schimmel an den Wänden zufolge ungenügender Lüftung), für Abnutzungsschäden, für die bewusste Veränderung an der Mietsache (Nagel-/Dübellöcher und dergleichen) sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Nicht gedeckt sind in der Regel ausserdem Schäden, die der Mieter absichtlich verursacht hat wie beispielsweise eine Katzentüre in der Balkontür. Schliesslich sind grobfahrlässig verursachte Schäden ebenfalls meistens von der Versicherungsleistung ausgeschlossen. Trotz dieser Ausschlüsse ist der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung ratsam.

Pflicht zu Versicherungsabschluss

Es ist jedem Vermieter unbenommen, sich vor Abschluss eines Mietvertrages die Police der vom Mieter abgeschlossenen Privathaftpflichtversicherung vorlegen zu lassen. Allerdings ist damit noch nicht gesichert, dass diese Versicherung während der gesamten Mietdauer besteht, da der Mieter eine Versicherung gemäss den Bestimmungen des Versicherers kündigen kann. Dem Vermieter ist deshalb zu empfehlen, im Mietvertrag eine Vertragsklausel aufzunehmen, welche den Mieter dazu verpflichtet, für die Dauer der Miete eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen sowie ihm eine Kopie der Versicherungspolice auszuhändigen. Da die Privathaftpflichtversicherung auch für Mieterschäden aufkommt und damit auch im Interesse des Mieters liegt, steht sie in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, weshalb diese Ver-

tragsklausel als zulässig und nicht als unzulässiges Koppelungsgeschäft erachtet wird.

Druck mit Versicherungspfandrecht

Was aber, wenn sich der Mieter weigert, Versicherungsleistungen von seiner Privathaftpflichtversicherung einzufordern oder was, wenn die Gefahr besteht, dass der Mieter Versicherungsleistungen kassiert, diese aber nicht an den Vermieter weiterleitet? In diesem Fall sind dem Vermieter insofern die Hände gebunden, als er mangels Status als Vertragspartei kein direktes Klagerecht gegen den Versicherer besitzt. Hat der Vermieter jedoch Kenntnis vom Versicherer, so kann der Vermieter das von Gesetzes we-

gen bestehende Versicherungspfandrecht am Befreiungsanspruch des Mieters gegen seinen Haftpflichtversicherer geltend machen. Hat der Vermieter nur Kenntnis vom Namen des Haftpflichtversicherers, jedoch nicht vom Policen-Inhalt, besteht grundsätzlich ein Recht des Vermieters auf Kenntnis, wobei umstritten ist, ob dieses Recht gegenüber dem Versicherer oder Versicherungsnehmer, also dem Mieter, besteht.

Weigert sich der Mieter also, Schäden bei der Versicherung anzumelden, sollte der geschädigte Vermieter dem Haftpflichtversicherer selber eine Schadenanzeige zustellen und nachweisbar sein Versicherungspfandrecht

geltend machen, da ansonsten – wie erwähnt – die Gefahr besteht, dass der Mieter Leistungen beim Versicherer einkassiert und den geschädigten Vermieter dennoch nicht bezahlt. Das Versicherungspfandrecht bewirkt, dass dem Versicherungsnehmer die freie Verfügung über die pfandbelastete Versicherungsentschädigung entzogen ist und somit dieser Betrag im Betreibungsfalle einem anderen Gläubiger nicht zur Verfügung steht. Doch das Versicherungspfandrecht dient nicht nur als Sicherungsmittel, sondern auch als Druckmittel gegenüber dem Mieter. Schliesslich wird dem Versicherer damit ermöglicht, die Entschädigung direkt dem geschädigten Dritten, sprich dem Vermieter, auszurichten.