

Die Rückgabe der Mietsache

Die Rückgabe der Mietsache spielt im rechtspraktischen Alltag eine grosse Rolle. Dabei kommt es häufig zu Konflikten. Dieser Aufsatz konzentriert sich auf einige in der Praxis relevante und mitunter kontrovers diskutierte Fragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Art. 267 OR; Art. 267a OR

La restitution de la chose louée

La restitution de la chose louée joue un rôle important dans le quotidien juridico-pratique et donne souvent lieu à des conflits. La présente contribution se concentre sur quelques points significatifs de la pratique et sur quelques questions controversées, sans vouloir prétendre à l'exhaustivité.

art. 267 CO; art. 267a CO



TOBIAS KUNZ, lic.iur., Rechtsanwalt Zürich

TOBIAS KUNZ, lic.iur., avocat à Zurich



MARKUS WYTTTENBACH, lic.iur., Rechtsanwalt Zürich

MARKUS WYTTTENBACH, lic.iur., avocat à Zurich

Inhaltsverzeichnis

I.	Die Rückgabe allgemein	190
1.	Anspruch auf Rückgabe/Verpflichtung zur Rückgabe	190
2.	Ort der Rückgabe	190
3.	Zeitpunkt der Rückgabe	190
3.1	Gesetzliche Regelung	190
3.2	Abrede	190
4.	Vollzug der Rückgabe	191
5.	Vollständige Rückgabe	191
II.	Verspätete Rückgabe	192
1.	Anspruchsgrundlage des Vermieters für Entschädigung	192
2.	Faktisches Mietverhältnis	192
3.	Umfang der Schadenersatzpflicht	192
4.	Haftung aus unerlaubter Handlung	193
5.	Verschulden	193
III.	Vorzeitige Rückgabe	194
1.	Vorzeitige Rückgabe mit Gebrauchspflicht	194
2.	Vorzeitige Rückgabe ohne Gebrauchspflicht	194
3.	Vorzeitige Rückgabe als Willenserklärung	194
4.	Rückgabe als Voraussetzung für die Befreiung von Mieterpflichten	195
IV.	Weitere Pflichten und Obliegenheiten des Mieters bei Rückgabe	195
1.	Grundsatz	195
2.	Reinigung und kleine Ausbesserungen	195
3.	Instandstellung	196
4.	Rückgabeprotokoll	196
V.	Pflichten und Obliegenheiten des Vermieters bei Rückgabe	196
1.	Pflicht zur Rücknahme	196

2.	Prüfungs- und Meldepflicht	197
2.1	Rückgabeprotokoll als Schuldanerkennung	197
2.2	Mängelrüge	198
2.3	Amtliche Befundaufnahme	200
VI.	Haftung des Mieters	200
1.	Die normale Abnutzung	200
2.	Die ausserordentliche Abnutzung – Schaden	200
3.	Schäden durch unbekannte Dritte	201
4.	Der «kleine Unterhalt» ist auch bei Rückgabe Sache der Mieterschaft	201
5.	Kleinere Schäden	202
5.1	Bei normaler Abnutzung	202
5.2	Bei übermässiger Abnutzung	202
6.	Instandstellung durch den Mieter nach der Rückgabe	202
7.	Rückbauverpflichtung	203
VII.	Umfang der Schadenersatzpflicht	203
1.	Zustandswert als Obergrenze	203
2.	Die Lebensdauer bei besonderer Beanspruchung	204
3.	Wenn Ersatzteile und Apparate nicht mehr erhältlich sind	204
4.	Reparaturen	204
5.	Geringfügige Beschädigungen	205
6.	Nikotinsperre	205
7.	Verlorene Schlüssel	205
8.	Schadenminderungspflicht des Vermieters	206
9.	Beweislast im Streitfall	206
10.	Grundsatz: Nur Schadenersatz ist geschuldet.	207

Dieser Beitrag beschränkt sich auf Mietverhältnisse von Wohn- und Geschäftsräumen.

1. Die Rückgabe allgemein

1. Anspruch auf Rückgabe/Verpflichtung zur Rückgabe

Bei gültiger Beendigung des Mietverhältnisses, sei es durch Kündigung oder Ablauf der festen Vertragsdauer, hat der Vermieter einen obligatorischen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache. Inhaltliches Gegenstück dazu ist die Pflicht des Mieters zur Rückgabe¹.

2. Ort der Rückgabe

Bei der Miete bestimmen die Parteien in erster Linie durch Abrede den Ort der Rückgabe der Sache. Im Bereich der Miete unbeweglicher Sachen ist aus naheliegenden Gründen stets davon auszugehen, dass die Parteien stillschweigend den Ort der gelegenen Sache als Erfüllungsort vereinbarten².

3. Zeitpunkt der Rückgabe

3.1 Gesetzliche Regelung

Im achten Titel des Obligationenrechts «Die Miete» findet sich keine Bestimmung zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts bei Wohn- und Geschäftsräumen. Aus der Regelung im allgemeinen Teil (Art. 79 OR) ergibt sich, dass die Mietsache spätestens am letzten Tag der Mietdauer während den gewöhnlichen Geschäftszeiten zurückzugeben ist³.

Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonn- oder Feiertag, findet die Rückgabe erst am darauf folgenden Werktag statt (Art. 78 OR)⁴.

3.2 Abrede

Diese Bestimmungen sind nicht zwingender Natur und können von den Parteien durch Abrede geändert werden⁵. Diese Abrede ist in der Praxis die Regel.

.....
¹ HIGI, Zürcher Kommentar (ZK), N 14 und 19 zu Art. 267 OR.

² HIGI, ZK, N 45 zu Art. 267 OR.

³ LACHAT/ZAHRADNIK, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, Kap. 31/2.1 S. 668; SVIT, 3. Aufl., Zürich 2008, N 5 zu Art. 267-267a.

⁴ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/2.1 S. 669; SVIT, N 5 zu Art. 267-267a.

⁵ HIGI, ZK, N 49 zu Art. 267 OR.

Mietverhältnisse von Wohn- und Geschäftsräumen enden üblicherweise auf Ende eines Monats. Der Auszug an diesem Tag ist aber oft nicht sinnvoll, da das neue Mietverhältnis üblicherweise erst am Folgetag beginnt. Deshalb vereinbaren Vermieter und Mieter in der Regel die Rückgabe am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses. Diese Regelung findet sich denn auch in diversen von den kantonalen Hauseigentümer- und Mieterverbänden erstellten Musterverträgen.

4. Vollzug der Rückgabe

Eine Rückgabe liegt nur vor, wenn die Mieterin die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Wohnung aufgibt⁶ und dem Vermieter die ausschliessliche Verfügungsgewalt überträgt⁷. Dies erfolgt durch Rückgabe sämtlicher (inklusive nachgemachter) Schlüssel⁸. Die Rückgabe kann allerdings auch dann erfolgen, wenn nicht alle Schlüssel, die der Mieter bei Übergabe erhalten hatte, zurückgegeben werden. In diesem Fall muss für die Vermieterin allerdings der Wille des Mieters zur Rückgabe unmissverständlich erkennbar sein⁹. Die blosser Erklärung, die Mietsache zurückgeben zu wollen oder das blosser Verlassen der leeren Räume genügen nicht.

Als weitere Voraussetzung nennt das Bundesgericht die vollständige Räumung des Mietobjekts¹⁰. Allerdings sind dazu zahlreiche Ausnahmen denkbar. So beim Mieter, der nach Abgabe sämtlicher Schlüssel Mobiliar zurücklässt und offensichtlich seinen Eigentumsanspruch daran aufgegeben hat¹¹.

5. Vollständige Rückgabe

Soweit die Parteien mehr als einen Mietvertrag abgeschlossen haben, z.B. zwei separate Mietverträge über die Wohnung und einen Garagenplatz, ist zu prüfen, ob diese Verträge ein untrennbares Ganzes bilden. In diesem Fall kann die Rückgabe nur gemeinsam erfolgen¹². Der Vermieter muss keine Teilrück-

.....
⁶ BGer 4C.446/2006, 26.3.2007, E. 4.4.

⁷ SVIT, N 3a zu Art. 267-267a OR.

⁸ HIGI, ZK, N 13 zu Art. 267 OR; BGer 4A_220/2008, 7.8.2008, →mp 1/09 S. 21.

⁹ Obergericht Kanton Aargau, 9.1.2013, →mp 4/13, S. 302.

¹⁰ BGE vom 17. Februar 1998, →mp 4/98, S. 182.

¹¹ BGer 4A_388/2013, 7.1.2014, E. 2.2.2, →mp 2/14 S. 143.

¹² HAP IMMOBILIARMIETRECHT-FERTIG, N 9.95; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.107.

gabe akzeptieren¹³. Diese Frage wird aber in der Regel schon bei der Kündigung geklärt.

II. Verspätete Rückgabe

1. Anspruchsgrundlage des Vermieters für Entschädigung

Bei der Frage der Anspruchsgrundlage gibt es verschiedene Möglichkeiten: die vertragliche Haftung nach Art. 97 OR, die widerrechtliche Handlung oder die ungerechtfertigte Bereicherung¹⁴.

2. Faktisches Mietverhältnis

Das Bundesgericht hält das faktische Mietverhältnis in gewissen Fällen für denkbar¹⁵. Bei der verspäteten Rückgabe besteht für beide Parteien nach dem Kündigungstermin grundsätzlich keine vertragliche Anspruchsgrundlage mehr für den Gebrauch der Mietsache und die Zahlung der Mietzinse. Wird die vertragliche Haftung mit der Begründung des faktischen Mietverhältnisses bejaht, so kann dies durchaus beinhalten, dass der Mieter bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin haftet¹⁶. Voraussetzung für diese Haftung ist aber, dass bei rechtzeitiger Rückgabe tatsächlich ein Mietverhältnis mit einem neuen Mieter zustande gekommen wäre. Dieser neue Mieter also beispielsweise aufgrund der verspäteten Rückgabe vom Vertrag zurücktrat. Ob der Mieter sich durch das Stellen eines Nachmieters befreien kann, ist unklar aber denkbar. Von der Vermieterin kann unter diesen Umständen auf Grund der Schadenminderungspflicht nach der erfolgten Rückgabe verlangt werden, dass sie einen Nachmieter sucht (Art. 99 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 44 OR).

3. Umfang der Schadenersatzpflicht

Der Vermieter darf nicht benachteiligt werden, weil sein Vertragspartner das Mietobjekt trotz gültiger Kündigung nicht verlässt. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass der Mieter eine Entschädigung zu bezahlen hat, die dem Mietzins

.....
¹³ HIGI, ZK, N 26 zu Art. 267 OR; LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/2.6 S. 670.

¹⁴ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/9.2 S. 690 Fn 123.

¹⁵ HULLIGER/HEINRICH Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich 2016, N 10 zu Art. 253 OR.

¹⁶ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/9.2 S. 690.

entspricht. Die Entschädigung kann auch tiefer als der vereinbarte Mietzins sein, wenn der Mieter aus dem nicht zurückgegebenen Objekt einen geringeren als den vertraglich vereinbarten Nutzen zieht, der den Mietzins rechtfertigt, z.B. weil das Mietobjekt Mängel aufweist. Diesfalls kann die Entschädigung in analoger Anwendung der Regeln über die Mängel am Mietobjekt und der Mietzinsherabsetzung für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses festgesetzt werden¹⁷.

Der Schaden kann über den Mietzins für die Dauer des widerrechtlichen Verbleibens hinausgehen¹⁸. So beispielsweise, wenn die Vermieterin sich mit Forderungen des Nachfolgemieters konfrontiert sieht, der aufgrund der verspäteten Rückgabe nicht einziehen konnte und Mehraufwendungen hatte¹⁹ oder wenn sie nachweisen kann, dass sie die Möglichkeit hatte, das Mietobjekt zu einem höheren Mietzins zu vermieten²⁰. Auch die Kosten im Zusammenhang mit Ausweisung, Räumung und Lagerung gehen grundsätzlich zu Lasten des Mieters.

4. Haftung aus unerlaubter Handlung

In der Lehre gibt es auch die Auffassung, dass der alte Mieter gegenüber dem einziehenden Mieter direkt entschädigungspflichtig werde aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR)²¹.

5. Verschulden

Der Mieter kann sich von seiner Haftung allerdings befreien mit dem Nachweis, dass ihn an der verspäteten Rückgabe kein Verschulden trifft (Art. 103 Abs. 2 OR)²².

.....
¹⁷ BGer 4A_96/2015, 1.6.2015, E 3.4, →mp 4/15 S. 254; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.115.

¹⁸ BGE 119 II 437 E. 3.

¹⁹ SVIT, N 6 zu Art. 267-267a OR.

²⁰ BGer 4A_96/2015, 1.6.2015, E 3.4. m.w.H., →mp 4/15 S. 254.

²¹ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/9.3 S. 690 Fn 125.

²² SVIT, N 7 zu Art. 267-267a OR; LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/9.4 S. 691.

III. Vorzeitige Rückgabe

1. Vorzeitige Rückgabe mit Gebrauchspflicht

Grundsätzlich hat der Mieter keine Gebrauchspflicht. Diese kann aber ausdrücklich vereinbart werden oder sich aus den Umständen ergeben²³. Besteht eine Gebrauchspflicht, so stellt der Nichtgebrauch der Mietsache eine Verletzung des Mietvertrages dar. Ob diese Verletzung unter Art. 257f OR fällt, ist nicht klar²⁴. In einem neueren Entscheid hat das Bundesgericht eine nicht vertragskonforme Nutzung als Kündigungsgrund i.S. von Art. 257f Abs. 3 OR und die Kündigung als gültig erachtet²⁵.

Bei vorzeitiger Rückgabe mit Gebrauchspflicht ist davon auszugehen, dass der Mieter die Sache dann zurückgeben darf, wenn die Voraussetzungen von Art. 264 OR erfüllt sind, da er nur dann von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin – zu denen eben auch die Gebrauchspflicht gehört – befreit ist. Er muss somit unter Berücksichtigung einer angemessenen Frist zur Überprüfung eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmieterin stellen, die bereit ist, den Mietvertrag auf den Zeitpunkt seiner Rückgabe hin zu übernehmen.

2. Vorzeitige Rückgabe ohne Gebrauchspflicht

Sofern den Mieter keine Gebrauchspflicht trifft, kann er das Mietobjekt auch vorzeitig zurückgeben, ohne einen Nachmieter zu stellen²⁶. Allerdings ist er dann nicht von der Zahlung der Mietzinse befreit, sondern haftet für diese bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann²⁷.

3. Vorzeitige Rückgabe als Willenserklärung

Bei der vorzeitigen Rückgabe im Sinne von Art. 264 OR, also mit dem Ziel der frühzeitigen Befreiung von den Mieterpflichten, handelt es sich um eine ein-

.....
²³ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-FERTIG, N 9.91.

²⁴ SVIT, N 9 zu Art. 257f OR.

²⁵ BGE 132 III 109.

²⁶ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/2.5 S. 669; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-FERTIG, N 9.91.

²⁷ Art. 264 Abs. 2 OR.

seitige Willenserklärung der Mieterin gegenüber dem Vermieter, die an keine Form gebunden ist²⁸.

4. Rückgabe als Voraussetzung für die Befreiung von Mieterpflichten

Erst wenn die in Art. 264 OR aufgezählten Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Mieterin von ihren vertraglichen Pflichten gegenüber dem Vermieter befreit.

Die Rückgabehandlung ist eine dieser Voraussetzungen. Grundsätzlich wird dem Mieter mit Art. 264 OR das Recht zur vorzeitigen Rückgabe eingeräumt. Die Vermieterin darf die Rücknahme nicht verweigern, auch wenn noch kein Nachmieter bezeichnet wurde. Das Recht auf Rückgabe begründet als Korrelat die Obliegenheit der Vermieterin, das Mietobjekt zurückzunehmen²⁹.

IV. Weitere Pflichten und Obliegenheiten des Mieters bei Rückgabe

1. Grundsatz

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Wurde das Mietobjekt ungereinigt oder mit Mängeln behaftet übergeben und wurden diese Mängel vom Vermieter während der Mietdauer nicht behoben, kann es der Mieter ohne Schadenersatzfolgen im gleichen Zustand zurückgeben³⁰.

2. Reinigung und kleine Ausbesserungen

Neben der Pflicht der vollständigen Übertragung der Verfügungsgewalt und der Räumung des Mietobjekts muss der Mieter die Mieträumlichkeiten reinigen und kleine Ausbesserungen und Reparaturen im Rahmen des kleinen Unterhalts (Art. 259 OR) vornehmen, auch wenn diese Folgen der vertragsgemässen Nutzung sind³¹.

.....
²⁸ SVIT, N 17 zu Art. 264 OR; LACHAT/SPIRIG, a.a.O., Kap. 28/6.2.2 S. 584 mit Verweis auf die Rechtsprechung; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-FERTIG, N 9.98.

²⁹ Obergericht des Kantons Luzern, Entscheid vom 12.12.11, →mp 4/12, S. 280.

³⁰ HULLIGER/HEINRICH, N 6 zu Art. 267-267a; vgl. allgemein zur Rückgabe des Mietobjekts auch Kantonsgericht Freiburg, 16. Januar 2016, E. 3b ff., →mp 3/16 S. 199.

³¹ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/5.1 S. 675.

3. Instandstellung

Um bei Schäden aus nicht vertragsgemässer bzw. unsorgfältiger Nutzung im Sinne von Art. 267 Abs. 1 OR die Pflicht zur Leistung von Schadenersatz abzuwenden, muss der Mieter eine Instandstellung vor der Rückgabe erledigen. Dabei hat er die Grenzen von Art. 260a OR zu beachten. Er ist aber nicht zur Instandstellung verpflichtet.

4. Rückgabeprotokoll

Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Rückgabeprotokolls ist die Mieterin nicht zur Mitwirkung verpflichtet. Die Verweigerung der Teilnahme kann aber zur Folge haben, dass allenfalls die Kosten für eine amtliche Bestandsaufnahme – wenn diese gerechtfertigt und notwendig war – von der Mieterin zu tragen sind³².

V. Pflichten und Obliegenheiten des Vermieters bei Rückgabe

1. Pflicht zur Rücknahme

Die Vermieterin darf die Entgegennahme der Schlüssel grundsätzlich nicht verweigern. Dies ist auch der Fall, wenn Mängel in den Mieträumlichkeiten bestehen³³.

Verweigert die Vermieterin die Rücknahme pflichtwidrig, gerät sie in Annahmeverzug (Art. 91 ff. OR). Der Mieter muss allerdings im Streitfall den Nachweis erbringen können, dass er die rechtzeitige Rückgabe der Schlüssel angeboten hat. Nimmt der Vermieter das Angebot nicht an, kann der Mieter dem Vermieter die Schlüssel per Post (aus Beweisgründen per eingeschriebenen Brief) zustellen oder einem Vertreter des Vermieters (Hauswart) gegen Quittung übergeben³⁴. Der Mieter schuldet dann keinen Schadenersatz aus verspäteter Rückgabe³⁵. Allerdings darf er das Mietobjekt nicht mehr gebrauchen,

.....
³² LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/3.3 S. 671; Cour de justice Genf, 14. März 2005, →mp 1/07, S. 25.

³³ SVIT, N 8 zu Art. 267-267a OR; WEBER, Basler Kommentar (BSK), N 3a zu Art. 267 OR.

³⁴ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.130.

³⁵ HIGI, ZK, N 61 zu Art. 267 OR; SVIT, N 8 zu Art. 267-267a OR, LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/7.3S. 685.

sonst schuldet er der Vermieterin ein Entgelt für diesen Gebrauch. Es bemisst sich nach dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung³⁶.

2. Prüfungs- und Meldepflicht

2.1 Rückgabeprotokoll als Schuldanerkennung

In der Praxis werden nicht selten Protokolle verwendet, die Zustandsbeschreibung/Antrittsprotokoll für den neuen Mieter, Zustandsbeschreibung, Mängelrüge und Schuldanerkennung für den ausziehenden Mieter in einem sind.

Oft bleiben die Zeilen betreffend Schuldanerkennung ungelesen oder unverstanden. Nicht selten argumentieren deshalb Mieter nach Erhalt der Schlussrechnung, dass sie davon ausgegangen seien, die Unterschrift sei eine notwendige Voraussetzung für die Rücknahme. Deshalb und nur deshalb hätten sie unterzeichnet. Allerdings ist der Nachweis des so geltend gemachten Willensmangels im Zusammenhang mit der Schuldanerkennung im Schlussprotokoll nur schwer zu erbringen.

Der rechtsunkundige und ohne genaue Lektüre des Textes vorschnell zur Unterschrift geneigte Mieter findet in der Regel bei der Schlichtungsbehörde kein Verständnis. Eine solche von den Parteien unterzeichnete Vereinbarung gilt mit Bezug auf die festgestellten Mängel und die Art und Weise, wie sie behoben werden sollen, generell als Saldovereinbarung und hat Beweisfunktion³⁷. Diese hat bindende Wirkung für beide Parteien, mit Ausnahme der versteckten Mängel.

Anerkennt der Mieter seine Haftung für einen Schaden, kann er sich später nicht mehr darauf berufen, dass lediglich normale Abnutzung vorlag. Anerkennt er eine Pauschale (z.B. für den Minderwert bei einem Hick im Lavabo), wird dies in der Literatur als Saldoklausel qualifiziert³⁸. Erfährt der Mieter erst nach Anerkennung oder Zahlung des pauschalisierten Minderwerts, dass die Lebensdauer des betroffenen Gegenstandes abgelaufen ist, so ist der Einwand des Irrtums bzw. der ungerechtfertigten Bereicherung allenfalls aber gerechtfertigt, da der Zeitwert grundsätzlich die Obergrenze der Schadenersatzpflicht darstellt.

.....
³⁶ HIGI, ZK, N 61 zu Art. 267 OR; BGE 119 II 437 ff.

³⁷ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/3.7 S. 672; HIGI, ZK, N 20 zu Art. 267a OR; SVIT, N 37 zu Art. 267-267a OR.

³⁸ SVIT, N 37 zu Art. 267 – 267a OR.

Wenn schon vor der Rückgabe erkennbar ist, dass die Parteien unter sich keinen Konsens finden werden, kann es sinnvoll sein, externe Experten von Mieter- und/oder Hauseigentümergeverband beizuziehen. Allenfalls ist es zu empfehlen, Experten der Haftpflichtversicherung des Mieters beizuziehen, damit womöglich gleich an Ort und Stelle eine Schadensbegutachtung und -regulierung vorgenommen wird.

2.2 Mängelrüge

2.2.1 Frist zur Mängelrüge

Wird kein Schlussprotokoll mit Schuldanerkennung erstellt oder verweigert der Mieter die Unterschrift, muss der Vermieter die Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden (Art. 267a Abs. 1 OR). Unterlässt er dies, gehen seine Schadenersatzansprüche unter.

Ist die Rückgabe so erfolgt, dass die Verfügungsgewalt vollumfänglich auf den Vermieter überging, so muss er die Prüfung anlässlich dieser Rückgabe bzw. unmittelbar danach vornehmen³⁹. Er muss der Mieterin die Mängel, für die diese einzustehen hat, laut Gesetz «sofort» melden⁴⁰. Dies ist auch im Rahmen von Art. 264 OR dann der Fall, wenn noch kein Nachmieter gestellt wurde und die Zahlungspflicht des Mieters andauert⁴¹.

Wenn also über eine Woche nach Rückgabe der Schlüssel noch ein Zustandsprotokoll im Beisein beider Parteien erstellt wird, war für den Beginn der kurzen Frist für die Mängelrüge trotzdem der Zeitpunkt der Rückgabe ausschlaggebend⁴².

Der Mieter, welcher nach Rückgabe der Wohnung von seiner Haftpflichtversicherung abklären lässt, ob diese den Schaden deckt, anerkennt dadurch nicht, dass er für den Schaden haftet. Auch er kann sich noch darauf berufen, dass die Mängelrüge zu spät erfolgte⁴³.

Innert welcher Frist der Vermieter der Mieterin die Mängel, für die diese einzustehen hat, melden muss, wird von der Lehre unterschiedlich beziffert. Sie

³⁹ HIGI, ZK, N 14 zu Art. 267a OR.

⁴⁰ BGer 4A_338/2013, 7.1.2014, E. 2.3.1 in MRA 4/14, S. 195.

⁴¹ BGer 4A_388/2013, 7.1.2014, →mp 2/14 S. 143.

⁴² Obergericht Kanton Aargau vom 9. Januar 2013, →mp 4/13 S. 302.

⁴³ Pretore di Locarno-Città vom 7. Januar 2010, →mp 3/14, S. 213.

liegt zwischen zwei bis drei Werktagen⁴⁴ und einer Woche⁴⁵. Wobei wohl die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen sind⁴⁶.

Rügt der Vermieter zu spät, so verwirkt er seine Schadenersatzansprüche (Art. 267a Abs. 2 OR). Für versteckte Mängel gilt dieselbe kurze Frist⁴⁷, beginnend mit der Entdeckung.

2.2.2 Form der Mängelrüge

Die Mängelrüge ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung und an keine Form gebunden⁴⁸. Sie kann mündlich oder schriftlich (inkl. E-Mail oder Telefax) erfolgen. In der Regel erfolgt sie aber innert Frist per Einschreiben, was im Falle des Streits aus Beweisgründen für den Vermieter sinnvoll ist. Entscheidend für die Wahrung der Frist ist das Datum der Anzeige durch den Vermieter und nicht des tatsächlichen Empfangs durch den Mieter.

2.2.3 Inhalt der Mängelrüge

Neben den kurzen Fristen muss der Vermieter beachten, dass an den Inhalt der Mängelrüge gewisse Anforderungen gestellt werden. Neben einer präzisen und detaillierten Aufstellung muss klar sein, dass der Mieter für die angezeigten Mängel haftbar gemacht wird⁴⁹. Allgemein gehaltene Bemerkungen wie «Wohnung nicht in Ordnung», «Mieter haftet für alle Mängel», «Flecken in der Küche», «schadhafte Türen und Türgriffe», «verschmutzte Geräte» oder «Lavabo defekt» erfüllen die Anforderungen an eine Mängelrüge nicht⁵⁰. Nicht erforderlich ist hingegen, dass der Schaden durch den Vermieter bereits beziffert wird.

.....
⁴⁴ HIGI, ZK, N 33 zu Art. 267a OR.

⁴⁵ SVIT, N 35 zu Art. 267-267a OR; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.136.

⁴⁶ WEBER, BSK, N 3 zu Art. 267a OR.

⁴⁷ SVIT, N 39 zu Art. 267-267a; HIGI, ZK, N 36 zu Art. 267a OR; LACHAT/ZÄHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/4.2 S. 673.

⁴⁸ SVIT, N 35b zu Art. 267-267a OR; HIGI, ZK, N 31 zu Art. 267a OR.

⁴⁹ BGer 4A_545/2011, →mp 2/12, S. 114; Appellationshof in Mietsachen den Kantons Genf, 23. April 2001, →mp 3/01, S. 144; Tribunal des baux, canton de Vaud, 19.1.2015, →mp 2/16 S. 130.

⁵⁰ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.134.

2.3 Amtliche Befundaufnahme

Von der Mängelrüge zu unterscheiden ist die amtliche Befundaufnahme. Diese entbindet den Vermieter nicht davon, die festgestellten Mängel sofort zu rügen⁵¹. Sie hat grundsätzlich nur eine Beweisfunktion.

VI. Haftung des Mieters

1. Die normale Abnutzung

Die normale Abnutzung ist abhängig vom Mietzweck. Mieter dürfen das Mietobjekt gebrauchen, wie es im Mietvertrag vereinbart worden ist. Geht aus dem Vertrag kein Verwendungszweck hervor wie Büro, Familienwohnung oder Bäckerei, gilt, wovon die Parteien unter Berücksichtigung aller Umstände bei Vertragsschluss ausgehen durften.

Der Wertverlust durch die normale Abnutzung wird mit der Zahlung des Mietzinses abgegolten⁵². Die Vermieterin hat keinen Schaden. Aus diesem Grund ist der Mieter auch nur verpflichtet, die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt⁵³, sprich: normal abgenutzt. Die Auffassung, dass der Mieter das Mietobjekt so zurückgeben muss, wie er es erhalten hat, ist falsch. Eine entsprechende Vertragsklausel ist unter Berücksichtigung von Art. 267 Abs. 2 OR nichtig.

So gehört es zum Coiffeursalons, dass der Boden um die Stühle stärker abgenutzt wird. Ebenso gehören Benzin- und Ölflecken in einer Autoreparaturwerkstatt zur vertragsgemässen Abnutzung⁵⁴. Es gibt keine Anspruchsgrundlage des Vermieters gegenüber der Mieterin für die Kosten der Instandstellung. Die Abnutzung ist Folge des vertragsgemässen Gebrauchs.

2. Die ausserordentliche Abnutzung – Schaden

Die Mieterschaft haftet beim Auszug nur für Schäden, die sie durch vertragswidrigen, unsorgfältigen oder übermässigen Gebrauch des Mietobjekts verur-

.....
⁵¹ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.146.

⁵² SVIT, N 18 zu Art. 267-267a OR.

⁵³ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/5.1 S. 674 f.

⁵⁴ Kantonsgericht Freiburg, 20. März 1995, →mp 1/96. S. 29.

sacht hat⁵⁵. Darunter fallen bei Wohnungen etwa: Stark zerkratzter Parkett oder Vergilbungen als Folge starken Rauchens.

Bei der Haftung der Mieterschaft gegenüber dem Vermieter spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob die Mieterschaft selbst, die Mitbewohnerinnen, die Angestellten, die Gäste oder Haustiere die Wohnung oder den Geschäftsraum beschädigt haben, da in diesen Fällen der Mieter in der Regel aufgrund von Gesetz oder Vertrag für deren Verhalten einzustehen hat⁵⁶.

3. Schäden durch unbekannte Dritte

Werden Schäden durch unbekannte Dritte (z.B.: durch Einbruch) oder durch höhere Gewalt (z.B.: durch Blitzschlag) verursacht, so gilt der Grundsatz, dass diese Schäden am Mietobjekt nicht zu Lasten des Mieters gehen, da es am Verschulden fehlt⁵⁷. Vertragsklauseln, dass der Mieter auch für solche Schäden haftet (z.B.: Glasbruch), sind nicht gültig.

4. Der «kleine Unterhalt» ist auch bei Rückgabe Sache der Mieterschaft⁵⁸

Die Mieterin ist verpflichtet, kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen während der Mietdauer vorzunehmen⁵⁹. Diese Pflicht besteht auch hinsichtlich der Rückgabe. Ob normale oder übermässige Abnutzung vorliegt, ist nicht relevant. Als Abgrenzung zur Unterhaltspflicht des Vermieters dienen folgende Kriterien: Der Mangel muss von einem durchschnittlich begabten Laien mit wenigen Handgriffen zu beheben sein⁶⁰. Sobald eine Fachperson beigezogen werden muss, ist es kein «kleiner

.....
⁵⁵ SVIT, N 18 zu Art. 267-267a OR; HULLIGER/HEINRICH, N 5 zu Art. 267-267a OR; LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/5.1 S. 675.

⁵⁶ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/5.8 S. 681; SVIT, N 19 zu Art. 267-267a OR.

⁵⁷ SVIT, N 19 zu Art. 267-267a OR; HIGI, ZK, N 39 zu Art. 267 OR.

⁵⁸ LACHAT/ROY, a.a.O., Kap. 10/4.3 S. 158; ZUCKER/KUNZ, «Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht – Inhalt und Schranken», →mp 1/09 S. 14.

⁵⁹ Art. 259 OR.

⁶⁰ LACHAT/ROY, a.a.O., Kap. 10/4.3 S. 158.

Unterhalt» mehr. Zudem dürfen die Kosten für das notwendige Material Fr. 150.– nicht überschreiten⁶¹.

Oft finden sich in den «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» Auflistungen von Arbeiten, die Pflicht des Mieters sein sollen. Werden diese Arbeiten vom klar definierten «kleinen Unterhalt» nicht erfasst, ist diese Bestimmung nichtig. Ebenfalls nichtig sind Bestimmungen, welche die Grenze von Fr. 150.– erhöhen, beispielsweise Prozentklauseln⁶².

5. Kleinere Schäden

5.1 Bei normaler Abnutzung

Dübellöcher, feine Kratzer im Parkett, Farbveränderungen des Wandbelages hinter Bildern und Möbeln, vereinzelt abgeschlagene Farbe beim Türrahmen, nicht übermässig abgenutzte Spannteppiche, usw. gehören bei der Wohnungsmiete zur «normalen Abnutzung». Diese Schäden sollen im Rahmen des kleinen Unterhalts sauber repariert werden (z.B.: Verschliessen der Dübellöcher). Ist dies nicht möglich (z.B.: feine Kratzer im Parkett), können sie belassen werden.

5.2 Bei übermässiger Abnutzung

Sind kleinere Schäden derart, dass sie nicht mit der «normalen Abnutzung» begründet werden können, so kann der Vermieter dafür eine **Minderwertenschädigung** verlangen. Diese bemisst sich am Umfang des Schadens (ästhetisch, Einschränkung des Gebrauchs etc.) kann aber den Zeitwert grundsätzlich nicht übersteigen. Die Minderwertenschädigung ist sinnvoll, wenn Reparatur oder Ersatz unverhältnismässig erscheinen (z.B.: Hick im Lavabo).

6. Instandstellung durch den Mieter nach der Rückgabe

In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass die Mieterin nach Erhalt der Mängelrüge anbieten kann, alle oder einen Teil der Reparaturen selbst auszuführen⁶³. Ob der Vermieter dieses Angebot annehmen muss oder nicht ist unklar. Dies kann bejaht werden, wenn das Mietverhältnis noch nicht beendet ist oder das Mietobjekt nach der Rückgabe für eine gewisse Zeit leer

.....
⁶¹ WEBER, BSK, N 2 zu Art. 259 OR; LACHAT/ROY, a.a.O., Kap. 10/4.4 S. 159; SVIT, N 20-21 zu OR 259.

⁶² WEBER, BSK, N 4 zu Art. 259 OR; LACHAT/ROY, a.a.O., Kap. 10/4.6 S. 160.

⁶³ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/4.3 S. 674.

steht und nicht gleich von einem neuen Mieter übernommen wird⁶⁴. Nach Beendigung des Mietverhältnisses erscheint es unter dem Titel der Schadenminderungspflicht vertretbar, dass der Vermieter das Angebot der Mieterin, die Mängel noch zu beheben, nicht ohne Grund ausschlagen kann.

7. Rückbauverpflichtung

Ob der Vermieter bei bestehender Rückbaupflicht von Mietereinbauten den Rückbau analog Art. 267a Abs. 1 OR umgehend von der Mieterin verlangen muss, um zu verhindern, dass Rückbau- und Schadenersatzansprüche untergehen, ist umstritten⁶⁵. In der Praxis wird der Mieter aber wohl kaum das Risiko eingehen, den Rückbau nur deshalb zu verweigern, weil die entsprechende Aufforderung im Sinne von Art. 267a Abs. 1 OR zu spät erfolgte. Es besteht für ihn nämlich das Risiko der Schadenersatzhaftung, wenn das Mietobjekt aufgrund der Mietereinbauten nicht neu vermietet werden kann.

VII. Umfang der Schadenersatzpflicht

1. Zustandswert als Obergrenze

Wieviel die Mieterschaft für Reparatur, Minderwert oder Ersatz maximal bezahlen muss, hängt grundsätzlich vom Zustandswert der beschädigten Sache ab. Dieser Zustandswert ist abhängig von der Lebensdauer⁶⁶. Die Obergrenze der Entschädigung bemisst sich deshalb nach dem Wert, den die Sache unter der Berücksichtigung des Alters und der normalen Lebensdauer noch aufweist. Ein Beispiel: Ein Spannteppich durchschnittlicher Qualität muss aufgrund eines vom Mieter verschuldeten Wasserschadens ersetzt werden. Die normale Lebensdauer beträgt zehn Jahre. Der Vermieter hat den Bodenbelag vor elf Jahren neu verlegt. Der Mieter muss keine Kosten übernehmen, weil die Lebensdauer des Teppichs bereits überschritten ist. Mit der Zahlung des Mietzinses hat er den Teppich – zumindest rechnerisch – abbezahlt, die Investition der Vermieterschaft wurde amortisiert. Wäre der Teppich erst sechs Jahre alt, hätte der Mieter 40% der Kosten für den gleichwertigen Ersatz zu tragen.

.....
⁶⁴ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.150.

⁶⁵ SVIT, N 72 zu Art. 260-260a OR.

⁶⁶ SVIT, N 22-23 zu Art. 267-267a; LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/5.4 S. 677; HIGI, ZK, N 101-118 zu Art. 267 OR.

Wieviel die Mieterschaft maximal zahlen muss, bemisst sich also nach dem Alter des Einrichtungsgegenstandes, der Installation oder des Bauteils unter Berücksichtigung der Lebensdauer. Die massgebliche Lebensdauer von einzelnen Bauteilen, Materialien, Geräten und Apparaten ergibt sich aus der vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz gemeinsam erarbeiteten paritätischen Lebensdauertabelle (abrufbar unter www.mietrecht.ch).

2. Die Lebensdauer bei besonderer Beanspruchung

Die Lebensdauer von Einrichtungen und Bauteilen verringert sich, wenn die vereinbarte Nutzung eine übermässige Beanspruchung zulässt. So reduziert sich die Lebensdauer (insbesondere für Boden-, Wand- und Deckenbeläge) bei speziellen Nutzungen. Beispielsweise beim Teppich im Restaurant.

3. Wenn Ersatzteile und Apparate nicht mehr erhältlich sind

Sind Ersatzteile und Apparate auf dem Markt nicht mehr erhältlich, hat die Mieterschaft für die Kosten einer Neuanschaffung nicht vollumfänglich aufzukommen. Vielmehr muss sie die Kosten im Rahmen der normalen Lebensdauer übernehmen⁶⁷. Der Kostenanteil berechnet sich also nach der Rest-Lebensdauer des defekten Einrichtungsgegenstands oder des beschädigten Bauteils.

4. Reparaturen

Müssen beschädigte Einrichtungen nicht ersetzt, sondern lediglich repariert werden, hat der Mieter die Reparaturkosten zu tragen. Allfällige Abzüge (z.B. Rabatt, Skonto) sind dabei zu berücksichtigen. Grundsätzlich hat der Mieter die Reparaturkosten vollständig zu übernehmen. Übersteigen die Reparaturkosten jedoch den Zustandswert, ist der Mieter nur verpflichtet, diesen zu begleiten⁶⁸. Ausser sie betreffen den dem Mieter obliegenden kleinen Unterhalt. Hier hat der Mieter vollen Ersatz zu leisten⁶⁹.

.....
⁶⁷ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.159.

⁶⁸ BGer 4C.261/2006, 1.11.2006, E. 3.1.

⁶⁹ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.159.

5. Geringfügige Beschädigungen

Bei geringfügigen Beschädigungen, deren Behebung unverhältnismässig hohe Kosten verursachen würde (z.B. einzelne kleine Kratzer im Parkett oder wenige kaum sichtbare Flecken auf dem Teppich, kleine Kratzer oder Hicke in Lavabo oder Badewanne), schuldet der Mieter lediglich die entstandene Werteinbusse in Form eines Minderwertes⁷⁰.

6. Nikotinsperre

Wird in der Wohnung stark geraucht und weisen die Wände einen goldbraunen Nikotinbelag auf, so gelten sie als übermässig abgenutzt, wofür der Mieter entschädigungspflichtig ist. Muss deswegen die Wohnung neu gestrichen werden, gehen die Kosten entsprechend der Altersentwertung des Anstrichs anteilmässig zu Lasten von Mieter und Vermieter. Die Lebensdauer von Malerarbeiten auf Decken und Wänden beträgt acht Jahre. Ein gewöhnlicher Neuanstrich behebt in der Regel den Mangel nicht, weil die durch das Nikotin verursachten Verfärbungen nach gewisser Zeit wieder sichtbar werden. Entsprechend muss zusätzlich ein sogenannter Isoliergrund (Nikotinsperre) auf den Untergrund aufgetragen werden⁷¹. Gemäss der Gerichtspraxis muss der Mieter auch nach Ablauf der Lebensdauer für diese zusätzliche Malerarbeit vollumfänglich aufkommen.

7. Verlorene Schlüssel

Der Mieter hat fehlende Schlüssel zu ersetzen und zu bezahlen. Es stellt sich weiter die Frage, ob der Vermieter berechtigt ist, das Wohnungstürschloss oder sogar die gesamte Schliessanlage auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen. Hierzu ist festzuhalten, dass das Auswechseln verhältnismässig sein muss. Wenn davon auszugehen ist, dass der Finder eines verlorenen Schlüssels damit unbefugt Zutritt zur Mietwohnung oder zu anderen Wohnungen oder Gemeinschaftsräumen des Hauses (Keller, Waschküche, Veloraum, Tiefgarage usw.) haben kann, weil der Schlüssel angeschrieben ist oder sonst ersichtlich ist, zu welchem Objekt er gehört, z.B. weil er zusammen mit dem Portemonnaie, Ausweisen, Handtasche usw. oder in der Nähe des Mietobjekts verlustig ging, dann erscheint der Ersatz des Wohnungstürschlosses und der gesamten Schliessanlage als verhältnismässig. Wurde hingegen der Schlüssel

.....
⁷⁰ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.160.

⁷¹ HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.157.

auf einer Auslandsreise verloren, oder ist viel Zeit vergangen, erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass sich jemand mit diesem Schlüssel Zutritt zum Haus und zur Wohnung verschafft. Daher ist es in diesen Fällen unverhältnismässig, den Zylinder oder die Schliessanlage zu ersetzen. Ebenso wenn es um Schlüssel geht, die man an jeder Strassenecke nachmachen kann. Auch hier ist das Auswechseln der Schliessanlage unverhältnismässig, da der Vermieter die Sicherheit des Gebäudes nicht mehr im Griff hat⁷².

Auf jeden Fall hat der Mieter beim Ersatz der Schlüssel oder der Schliessanlage lediglich den Zeitwert zu ersetzen.

8. Schadenminderungspflicht des Vermieters

Der geschuldete Schadenersatz ist unter Berücksichtigung der Schadenminderungspflicht des Vermieters zu bestimmen (Art. 44 Abs. 1 OR auf welchen Art. 99 Abs. 3 OR verweist). Hat der Mieter z.B. Arbeiten, die zum kleinen Unterhalt gehören, wie das Ersetzen eines Duschschlauches, eines Backbleches oder eines Grillgitters, nicht ausgeführt, so hat sich der Vermieter im Rahmen der Schadenminderungspflicht darauf zu beschränken, die fehlenden Einrichtungsgegenstände direkt zu bestellen, sich zukommen zu lassen und durch die Verwaltung oder den Hauswart anzubringen. Wenn er hierfür ein Fachunternehmen auf den Platz ruft, welches Kosten verursacht, die schnell den Wert der ersetzten Gegenstände übersteigen und sich regelmässig nicht auf das bloss Ersetzen beschränkt, sondern gleichzeitig noch weitere Arbeiten wie z.B. Funktionskontrollen ausführt⁷³, können diese Kosten dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden.

9. Beweislast im Streitfall

Die Vermieterin muss den Nachweis erbringen, dass der Mangel beim Einzug noch nicht bestand. Dafür wird in der Regel das Antrittsprotokoll beigezogen. Gibt es kein Antrittsprotokoll, hat die Vermieterin in der Regel ein erhebliches Beweisproblem.

Eine vorformulierte allgemeine Vertragsklausel, welche den Mieter verpflichtet, allfällige Mängel an der Mietsache innert zehn Tagen nach Mietantritt zu

⁷² Zu apodiktisch HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.113, wonach der Mieter stets und auf jeden Fall die Kosten für den Ersatz des Schlüssels und des Zylinders übernehmen muss.

⁷³ Mietgericht Waadt vom 19.1.2015, →mp 2/16 S. 130.

melden, andernfalls das Mietobjekt als in gutem Zustand übernommen gilt, ist ungültig⁷⁴.

Die Vermieterin genügt ihrer Beweispflicht auch nicht, wenn sie den Nachweis erbringt, dass es sich um eine Erstvermietung handelt⁷⁵.

Weiter muss sie den Nachweis erbringen, dass die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist, den der Mieter zu verantworten hat und der nicht Folge normaler Abnutzung ist.

Allenfalls muss die Fristwahrung im Zusammenhang mit der Mängelrüge (vgl. Ziffer 2.2.1 S. 198 f.) bewiesen werden.

Den Zeitwert hat der Vermieter im Streitfall ebenso zu beweisen wie die Höhe der Kosten für Reparatur oder Ersatz⁷⁶.

Wenn der Vermieter Schadenersatz geltend macht, so muss er den Nachweis erbringen, dass er eine Vermögenseinbusse erlitten hat. Dabei kann genügen, dass der Vermieter Offerten für die Reparaturen vorlegt, wenn diese objektiv dem Minderwert entsprechen und tiefer sind als der Zeitwert. Wenn eine Reparatur eines beispielsweise rein ästhetischen Mangels unverhältnismässig hoch wäre, ist die Offerte aber gerade keine vernünftige Grundlage für die Bestimmung eines Minderwertes und somit Höhe des Schadenersatzes.

10. Grundsatz: Nur Schadenersatz ist geschuldet.

Vereinbarungen, in denen sich die Mieterin im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens beinhaltet, sind nichtig (Art. 267 Abs. 2 OR). Zulässig sind hingegen Vereinbarungen über Inhalt und Umfang der Entschädigungspflicht des Mieters, die im Rahmen der Rückgabe oder danach zwischen den Parteien abgeschlossen werden⁷⁷.

.....

⁷⁴ Obergericht des Kantons Aargau, 12. November 2002, →mp 4/03, S. 197.; a.M.: SVIT, N 32 zu Art. 267-267a OR.

⁷⁵ Ebenfalls Obergericht des Kantons Aargau, 12. November 2002, →mp 4/03, S. 197.

⁷⁶ Mietgericht Waadt vom 19.1.2015, →mp 2/16 S. 130.

⁷⁷ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/6.2 S. 683; HAP IMMOBILIARMIETRECHT-SCHWANINGER, N 10.171.

Umstritten ist, ob beispielsweise Vereinbarungen über Reinigungspauschalen darunter fallen⁷⁸. Nach der hier vertretenen Auffassung sind Reinigungspauschalen, welche die effektiv entstehenden Kosten überschreiten, nichtig.

Der Mieter kann auch nicht dazu verpflichtet werden, eine Haftpflichtversicherung mit Neuwertzusatz abzuschliessen, weil sie eine Verschiebung der vom Vermieter zu tragenden normalen Abnutzung bezweckt⁷⁹.

.....
⁷⁸ LACHAT/ZAHRADNIK, a.a.O., Kap. 31/6.2 S. 683; a.M.: HULLIGER/HEINRICH, N 8 zu Art. 267-267a OR.

⁷⁹ Kantonsgericht Basel-Landschaft, 4. Februar 2014, →mp 4/14, S. 297 ff.