

Eine Wohnung mieten und unfreiwillig gleich eine Versicherung abschliessen

Wer eine Wohnung mieten will, sieht sich manchmal gezwungen, zugleich eine Versicherung abzuschliessen oder dem Vormieter einen Teppich abzukaufen. Rechtlich sind solche Koppelungsgeschäfte nicht immer haltbar.

"Wo bleibt da meine Wahlfreiheit als Konsumentin", kritisiert Ursula M. (Name geändert) zurecht. Im Mietvertrag für ihre neue Wohnung steht, als Mieterin müsse sie bei einer bestimmten Versicherungsgesellschaft eine Privathaftpflichtversicherung abschliessen. Gemäss Gesetz ist diese Vertragsklausel jedoch ungültig. Deshalb muss Ursula M. die vorgesehene Versicherung nicht abschliessen, selbst wenn sie den Mietvertrag unterschrieben hat. Gemäss Artikel 254 OR sind so genannte Koppelungsgeschäfte beim Abschluss eines Mietvertrags ungültig. Darunter versteht man vertragliche Verpflichtungen, welche die Mieterschaft eingehen muss, damit sie eine bestimmte Wohnung überhaupt bekommt. Gegen einen Mietvertrag, der die Mieterschaft einfach zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung verpflichtet, ist rechtlich nichts einzuwenden. Die Auswahl des Versicherers muss jedoch der Mieterschaft überlassen bleiben.

Darf die Vermieterschaft von der Mieterin oder dem Mieter den Abschluss einer Glasbruchversicherung verlangen? Dies kommt immer wieder vor, ist aber eigentlich nicht haltbar. Von einem unzulässigen Koppelungsgeschäft kann man in diesem Fall zwar nicht sprechen, da die Versicherung einen sachlichen Bezug zum Mietverhältnis aufweist, denn sie kommt ja auch für Schäden an Fensterflächen und anderen Gebäudeverglasungen auf. Es ist aber so, dass Schäden am Mietobjekt grundsätzlich von der Vermieterschaft zu beheben sind. Diese Pflicht kann gemäss Art. 256 OR nicht auf die Mieterschaft abgewälzt werden. Es gibt Mietverträge, die von der Mieterschaft sogar den Abschluss einer Hausrat- oder Mobiliarversicherung verlangen. Dass das nicht zulässig ist, liegt auf der Hand, denn diese Versicherung kommt in erster Linie für Schäden an der Habe des Mieters oder der Mieterin auf. Davon ist die Vermieterschaft eindeutig nicht betroffen. Daneben übernehmen Mobiliarversicherungen in der Regel aber auch Gebäudeschäden, die von Einbrechern verursacht werden. Insofern stehen sie in einem gewissen Zusammenhang zum Mietverhältnis. Trotzdem kann die Vermieterschaft den Abschluss einer solchen Versicherung nicht verlangen. Denn es ist ein Irrtum, dass die Mieterschaft für von Einbrechern aufgebrochene Türen und Fenster aufzukommen habe. Solche Schäden durch Dritteinwirkung gehen von Gesetzes wegen zu Lasten der Vermieterschaft.

Um Grenzfälle handelt es sich, wenn die Mieterschaft dem Vormieter gewisse Einrichtungsgegenstände abkauft. Wenn der Abschluss des Mietvertrags von diesem Kauf abhängig gemacht wird, handelt es sich um ein unzulässiges Koppelungsgeschäft. Zudem ist darauf abzustellen, ob der Preis für die übernommenen Gegenstände angemessen ist. Übersteigt dieser ein vernünftiges Mass, kann auch ein freiwillig getätigter Kauf von Gegenständen der Vormieterschaft ein unzulässiges Koppelungsgeschäft darstellen.

Beat Wicki
Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Luzern

Weitere Informationen:

Ratgeber: "Mietrecht für Mieterinnen und Mieter", Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.-- (Mitglieder Fr. 20.--) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Mieterinnen- und Mieterverband Luzern
Mythenstrasse 2, 6003 Luzern
Tel. 041 220 10 22
oder online: www.mieterverband.ch/luzern