

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	94 (2019)
<b>Heft:</b>	12: Renovation
<b>Rubrik:</b>	Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

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

# Haftung des Vermieters für Mieterschäden

Entsteht an der Mietsache ein Mangel und kann der Mieter deshalb das Mietobjekt nicht vertragsgemäss benutzen, stellt sich die Frage, inwiefern der Vermieter für einen weitergehenden Schaden aufkommen muss, den der Mieter erleidet.



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Telefonische  
Auskünfte:**  
044 360 28 42  
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr

Die Frage nach der Haftung des Vermieters stellt sich insbesondere dann, wenn Eigentum des Mieters durch äussere Einflüsse beschädigt wird, wie beispielsweise bei einem lecken Dach nach einem Sturm, einem Wassereintrich nach einer Überschwemmung oder einem Schimmelbefall bei Gegenständen, die in einem feuchten Keller gelagert werden. Nach Art. 259e OR haftet der Vermieter, wenn der Mieter durch einen Mangel an der Liegenschaft einen Schaden erlitten hat und der Vermieter nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft. Voraussetzung für eine Haftung ist zunächst, dass ein Mangel an der Mietsache vorliegt. Das Verschulden kann sich auf die Entstehung oder Nichtbeseitigung des dem Vermieter zurechenbaren Mangels beziehen.<sup>1</sup>

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.<sup>2</sup> Das Mietobjekt ist mangelhaft, wenn sich die Mietsache nicht in dem Zustand befindet, den sie

nach dem Vertrag haben sollte und den der Vermieter konkret schuldet. Der vertragsgemässe Zustand entspricht dem, was der Vermieter zu gegebener Zeit schuldet und was der Mieter unter den gegebenen Umständen objektiv und nach Treu und Glauben erwarten darf.<sup>3</sup> Dieser Zustand erfasst alle für die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch massgeblichen wie auch die besonders zugesicherten, allenfalls darüber hinausgehenden Eigenschaften.

Es muss sodann ein Schaden eingetreten sein, zum Beispiel ein Sachschaden in Form von beschädigten Möbeln oder ein Vermögensschaden, etwa Übernachtungskosten infolge der Unbewohnbarkeit der Wohnung. Der Umfang des Schadens ist vom Mieter zu belegen.<sup>4</sup>

## Zusammenhang Mangel – Schaden

Der Vermieter wird ersatzpflichtig, wenn er für den Mangel verantwortlich ist und ihn auch nicht beseitigt. Zwischen dem vernachlässigten Unterhalt und dem eingetretenen Schaden muss zudem ein Kausalzusammenhang bestehen, das heisst dass ersterer die Ursache für letzteren sein muss. Der Kausalzusammenhang kann aber durch höhere Gewalt (zum Beispiel ein Erdbeben oder ein starkes Unwetter) sowie Selbst- oder Drittverschulden unterbrochen werden, wodurch

die Ersatzpflicht des Vermieters entfällt. Zu einer Unterbrechung kann es beispielsweise auch kommen, wenn der Mieter den Mangel nicht anzeigt und bei rechtzeitiger Anzeige der Schaden hätte vermieden werden können.

Folgende Beispiele sollen dies verdeutlichen: War eine undichte Stelle infolge vernachlässigten Unterhaltes am Dach oder an der Fassade dafür verantwortlich, dass Wasser eindringen konnte, und hatte zudem der Mieter den Vermieter auf dieses Problem bereits aufmerksam gemacht, ohne dass dieser etwas unternommen hat, kann die Haftung des Eigentümers im Grundsatz bejaht werden. Wenn jedoch die Gebäudehülle beziehungsweise das Dach unterhalten wurde und ein Sturmgewitter das Dach wegfegt (höhere Gewalt), liegt kein Verschulden des Vermieters vor. Gleiches gilt beispielsweise auch, wenn bei einer Überschwemmung Wasser durch die Fenster eindringt und das Mobiliar des Mieters beschädigt wird.

Bei der Schimmelbildung auf im Keller gelagerten Gegenständen ist zu beachten, dass feuchtigkeitsempfindliche Materialien wie Holz, Papier, Leder oder Textilien nicht offen im Keller gelagert werden sollten, zumal ein Keller nicht Wohnraum im eigentlichen Sinne darstellt und demnach vom Vermieter keine Vorgaben bezüglich Temperatur und Feuchtigkeit einzuhalten sind. Somit wäre ein grobes Selbstverschulden seitens des Mieters anzunehmen.

## Neue Verjährungsbestimmungen ab 1. Januar 2020

Im Nachgang zu öffentlich bekannt gemachten Erkrankungen im Zusammenhang mit Asbest, die sich meist erst Jahre oder gar Jahrzehnte nach dem schädigenden Ereignis zeigten, wurde die Revision des privatrechtlichen Verjährungsrechts verabschiedet. Die Änderungen werden am 1. Januar 2020 in Kraft treten.<sup>5</sup>

Geändert werden gemäss dem neuen Art. 128a OR die Fristen betreffend die vertragliche Haftung bei Tötung beziehungsweise Verletzung eines Menschen, die drei Jahre ab Kenntnis des Schadens (relative Verjährungsfrist), jedenfalls aber zwanzig Jahre

nach Erfolgen beziehungsweise Abschluss des schädigenden Verhaltens (absolute Verjährungsfrist) beträgt. Im Delikts- und Bereicherungsrecht gilt statt der im bisherigen Art. 60 Abs. 1 OR vorgesehenen einjährigen relativen Verjährungsfrist neu eine solche von drei Jahren für die Geltendmachung von Schadenersatz oder Genugtuung. Neben dem vorgenannten Kernpunkt erfahren auch die Bestimmungen zur Verjährungshemmung (Art. 134 OR), Verjährungsunterbrechung (Art. 135 ff. OR) und zum Verjährungsverzicht (Art. 141 OR) gewisse Neuerungen.<sup>6</sup>

## Fazit

Sofern der Vermieter seiner Unterhaltspflicht in Bezug auf die Gebäudesubstanz nachkommt, ist eine Haftung für Schäden am Eigentum des Mieters im Normalfall ausgeschlossen. ■

1 BGer 4A\_647/2015 vom 11. August 2016, E. 6.3.

2 Art. 256 Abs. 1 OR

3 SVIT-Kommentar-Tschudi, N 27 zu den Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR

4 BGE 99 II 216, E. 3a)

5 [www.bj.admin.ch/bj/de/home/aktuell/news/2018/ref\\_2018-11-07.html](http://www.bj.admin.ch/bj/de/home/aktuell/news/2018/ref_2018-11-07.html)

6 [www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2018/3537.pdf](http://www.admin.ch/opc/de/federal-gazette/2018/3537.pdf)