

Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Das Obligationenrecht

Die Miete, Art. 253-273c OR

Art. 256-259i OR

Erläutert von

**Prof. Dr. iur. et Dr. phil. I Hans Giger, E.C.L.
Professor em. der Universität Zürich, Rechtsanwalt**

Stämpfli Verlag

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Gesamtliteraturverzeichnis	XXIII

Achter Titel: Die Miete

Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Pflichten des Vermieters

Art. 256 Im Allgemeinen

I.	Fehlen einer Legaldefinition in Art. 253 OR	6
II.	Geltungsbereich von Art. 253 OR	7
	A. Grundsatzcharakter für das ganze Mietrecht	7
	B. Geltungsbereich von Art. 256 OR	7
III.	Rechtsnatur der Norm	8
IV.	Begriff und Gegenstand der Leistungspflichten des Vermieters	9
	A. Haupt- und Nebenpflichten	9
	B. Verhältnis zu Art. 253 OR	10
	C. Gebrauchsüberlassung einer Mietsache als Hauptpflicht des Vermieters	12
	D. Sachlicher Inhalt: Eigenschaften der Mietsache	18
	E. Instandhaltungspflicht	43
V.	Schutz des Mieters: Nichtigkeit abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	50
	A. Rechtsnatur der Norm	50
	B. Sinn und Zweck der Norm	51
	C. Sachlicher Geltungsbereich	52
	D. Begriffsklärung der Wortgruppe «Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters»	53
	E. Rechtsfolgen des Verstosses gegen Art. 256 OR	63

Art. 256a Auskunftspflicht

I.	Geltungsbereich von Art. 256a OR	68
II.	Rechtsnatur der Norm	68
III.	Begriff und Gegenstand der Norm	69
	A. Nebenpflichten des Vermieters	69

Art. 256b Abgaben und Lasten

I.	Geltungsbereich von Art. 256b	84
II.	Rechtsnatur der Norm	84

	Seite
III. Begriff und Gegenstand der Norm	85
A. Begriff der Abgaben und Lasten	85
B. Gegenstand und Umfang von Abgaben und Lasten	86

Pflichten des Mieters

Art. 257 Mietzins im Allgemeinen

I. Vorbemerkungen	93
A. Zwingender Charakter der Norm	94
B. Geltungsbereich	94
II. Leistungspflicht des Mieters	96
A. Haupt- und Nebenpflichten	96
B. Inhalt der Leistungspflicht des Mieters	102
C. Verjährung	108

Art. 257a Nebenkosten: Im Allgemeinen

I. Normanalyse	116
A. Rechtsnatur der Norm	116
B. Geltungsbereich	116
II. Nebenkosten gemäss Art. 257a OR	117
A. Begriff und Gegenstand	117
B. Abgrenzung von Nebenkosten und anderen Kosten	157
C. Rückerstattung von zu viel bezogenen Nebenkostenbeiträgen	163

Art. 257b Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen

I. Vorbemerkungen	167
A. Charakter der Norm	167
B. Geltungsbereich	168
II. Nebenkosten gemäss Art. 257b Abs. 1 OR	168
A. Begriff und Gegenstand der Nebenkosten gemäss Art. 257b Abs. 1 OR	168
B. Recht auf Einsicht in die Belege (Art. 257b Abs. 2 OR)	178

Art. 257c Zahlungstermine

I. Geltungsbereich und Rechtsnatur	183
II. Erfüllung der Mietzinszahlungspflicht in zeitlicher Hinsicht	184
A. Normanalyse	184
B. Begriff und Inhalt der Erfüllbarkeit	185
C. Normative Zahlungstermine	186
D. Normativer Vorbehalt	189
E. Verjährung von Mietzins- und übrigen Forderungen	192

	Seite
Art. 257d Zahlungsrückstand des Mieters	
I. Geltungsbereich	203
II. Rechtsnatur	204
III. Normanalyse	205
A. Grundsätzliche Bemerkungen zum Zahlungsrückstand des Mieters	205
B. Verzugsregelung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR	207
C. Rechtsfolgen	223
Art. 257e Sicherheiten durch den Mieter	
I. Vorbemerkungen	240
A. Entwicklungsgeschichtliche Ausgangslage	240
B. Rechtsnatur der Norm	242
C. Geltungsbereich	243
II. Normanalyse	244
A. Begriffsauslegung	244
B. Norminhalt	245
III. Kantonale Kompetenz zum Erlass von ergänzenden Bestimmungen	261
Art. 257f Sorgfalt und Rücksichtnahme	
I. Vorbemerkungen	269
II. Rechtsnatur der Norm	272
III. Geltungsbereich der Norm	276
A. Mietobjekt als von der Norm erfasster Gegenstand	276
B. Normverletzungen durch den Mieter	277
C. Verpflichteter Personenkreis	281
IV. Begriffsanalyse	282
A. Normative Standortbestimmung der Sorgfaltspflicht	282
B. Begriff und Inhalt des sorgfältigen Gebrauchs	283
C. Begriff und Inhalt des vertragsgemässen Gebrauchs	290
D. Rücksichtnahme auf Nachbarn und Hausbewohner	292
E. «Weitere» Pflichtverletzungen	299
F. Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses	300
G. Vorsätzliche Zufügung schweren Schadens i.S.v. Art. 257f Abs. 4 OR	305
V. Vorgehen bei Verletzung von Sorgfaltspflichten	307
A. Grundsätzliche Überlegungen	307
B. Vorgehen gemäss Art. 257f Abs. 3 und Abs. 4 OR	308
C. Schadenersatz	316

	Seite
VI. Rechtsfolgen der ausserordentlichen Kündigung	317
VII. Mangelhafte Kündigung	318
A. Formmängel	318
B. Inhaltliche Mängel	318
Art. 257g Meldepflicht	
I. Vorbemerkungen	323
II. Normanalyse	324
A. Geltungsbereich	324
B. Rechtsnatur	324
C. Norminhalt	326
D. Wirkungen der Mängelmeldung	340
E. Unterlassen der Mängelmeldung	340
Art. 257h Duldungspflicht	
I. Vorbemerkungen	345
A. Normative Ausgangslage	345
B. Zweck der Norm	346
II. Rechtsnatur der Norm	347
III. Anwendungsbereich	349
A. Grundsatz	349
B. Abgrenzung	350
IV. Normanalyse	351
A. Normative Ausgangslage	351
B. Duldungspflichten des Mieters	351
C. Diligenzpflichten des Vermieters	361
Art. 258–259i Vorbemerkungen	
I. Vorbemerkungen	370
II. Gegenstand und Zweckausrichtung der Regelungen	370
III. Rechtshistorischer Hintergrund	371
IV. Systematik	372
A. Systematische Einordnung von Art. 258—259i OR	372
B. Zusammenhang zwischen Art. 258 und Art. 259a–i OR	373
C. Verhältnis der mietvertraglichen Normen zum Allgemeinen Teil des OR	373
D. Zwingender Charakter von Art. 258—259i OR	373
V. Leistungsstörungen im Mietrecht	374
A. Normativ erfasste Leistungsstörungen	374
B. Normativ nicht erfasste Leistungsstörungen	376
VI. Mangel am Mietobjekt	379
A. Begriffsdefinition des Mangels	379
B. Mängelarten	381

	Seite
C. Feststellung eines Mangels	385
D. Beweispflicht über das Vorliegen eines Mangels	391
E. Kasuistik	391
VII. Konkurrenzen	393

Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrags

Art. 258 Mängel bei Übergabe der Sache

I. Geltungsbereich	397
A. Normative Ausgangslage	397
B. Konkretisierung des Anwendungsbereichs	398
II. Normative Analyse von Art. 258 Abs. 1 OR	399
A. Tatbestandsvoraussetzungen	399
B. Rechtsfolge: Vorgehen nach Art. 107-109 OR	402
C. Übernahme trotz schwerer Mängel i.S.v. Art. 258 Abs. 2 OR	406
D. Mittlere und kleinere Mängel im Übergabezeitpunkt i.S.v. Art. 258 Abs. 3 OR	407
E. Rechte des Mieters bei Übernahme trotz Mangel	407

Mängel während der Mietdauer

Art. 259 Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen

I. Normative Ausgangslage	410
II. Konkretisierung des Anwendungsbereichs	411
III. Normative Analyse der Unterhaltspflicht	412
A. Grundsätzliche Ausgangslage	412
B. Umfangregelung der Unterhaltspflicht	413

Art. 259a Rechte des Mieters im Allgemeinen

I. Normanalyse: Rechte des Mieters im Allgemeinen	420
II. Konkurrenzproblem hinsichtlich der Rechtsbehelfe	421
III. Zusätzliche Rechtsbehelfe des Mieters	422

Art. 259b Beseitigung des Mangels: Grundsatz

I. Rechtsnatur und Anwendungsbereich	425
II. Verpflichtung des Vermieters zur Mängelbehebung	425
A. Voraussetzungen	425
B. Umfang der Mängelbeseitigungspflicht	427
C. Sanktionsauslösendes Ausbleiben der Mängelbeseitigung innert angemessener Frist	427
III. Sanktionsfolgen	429
A. Fristlose Auflösung i.S.v. Art. 259b lit. a OR	429

	Seite
B. Mängelbeseitigung auf Kosten des Vermieters i.S.v. Art. 259b lit. b OR	431
IV. Konkurrenzverhältnisse	434
A. Kumulative Konkurrenz	434
B. Alternative Konkurrenz	435
C. Öffentlich-rechtliche Rechtsbehelfe	435
V. Verjährung	435
Art. 259c Ausnahme	
I. Geltungsbereich, Inhalt und Rechtsnatur	438
II. Leistung eines vollwertigen Ersatzes	439
III. Rechtsfolgen bei nicht innert angemessener Frist erfolgender Ersatzleistung	440
IV. Rechtsfolgen bei Ausfall nicht vollwertiger Ersatzleistung	440
A. Erbringen einer mangelhaften Ersatzleistung vor Fristablauf	440
B. Erbringen einer mangelhaften Ersatzleistung nach Fristablauf	441
C. Verspätetes Erbringen der Ersatzleistung	441
V. Beweislast	442
Art. 259d Herabsetzung des Mietzinses	
I. Geltungsbereich, Zweck, Rechtsnatur und Inhalt	445
A. Grundsätzliche Analyse	445
B. Bedeutungsunterschiede zwischen Art. 259a Abs. 1 lit. b sowie 259d OR	446
II. Voraussetzungen des Herabsetzungsanspruchs	450
III. Umfang des Herabsetzungsanspruchs	453
A. Dauer der Mietzinsherabsetzung	453
B. Höhe des Herabsetzungsanspruchs	454
IV. Durchsetzung der Mietzinsreduktion	456
V. Beweislast, Verjährung und Konkurrenz	458
VI. Kasuistik	458
Art. 259e Schadenersatz	
I. Geltungsbereich, Zweck und Rechtsnatur	461
II. Voraussetzungen	462
A. Mangel	462
B. Schaden	462
C. Kausalzusammenhang	464
D. Verschulden	466
E. Haftung für Hilfspersonen	466
III. Beweislast	467
IV. Anspruchsberechtigter	467

	Seite
V. Umfang	468
VI. Durchsetzung	469
VII. Konkurrenzen und Verjährung	469

Art. 259f Übernahme des Rechtsstreits

I. Normanalyse	472
A. Anwendungsbereich	472
B. Rechtsnatur: Norminhalt und Normzweck	472
C. Stellenwert in der Praxis	474
II. Voraussetzungskatalog	474
A. Anspruch eines Dritten als Rechtsmangel	474
B. Vorliegen eines Rechtsstreits	475
C. Anzeige	475
III. Rechtsfolgen der Übernahme	476

Art. 259g Hinterlegung des Mietzinses: Grundsatz

I. Normanalyse	481
A. Begriff und Stellenwert der Hinterlegung	481
B. Anwendungsbereich	482
C. Rechtsnatur: Norminhalt und Zweck	483
II. Gegenstand der Hinterlegung	484
III. Voraussetzungen der Hinterlegung	485
A. Materiellrechtliche Voraussetzungen	485
B. Formellrechtliche Voraussetzungen	486
IV. Folgen der Mietzinshinterlegung	488
V. Beweislast	489
VI. Konkurrenzverhältnisse	489

Art. 259h Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

I. Normanalyse	492
A. Vorbemerkungen	492
B. Anwendungsbereich	493
C. Rechtsnatur	493
D. Zweck	493
II. Klage des Mieters	494
III. Klage des Vermieters	496
IV. Verfahren vor der Schlichtungsbehörde	497
A. Überblick zum Ablauf des Schlichtungsverfahrens	497
B. Entscheid der Schlichtungsbehörde	498

Art. 259i Verfahren

I. Vorbemerkungen	502
II. Schlichtungsverfahren	502

	Seite
III. Gerichtsverfahren	505
A. Allgemeine Bemerkungen	505
B. Untersuchungsmaxime i.S.v. Art. 247 Abs. 2 ZPO	506
C. Vorsorgliche Massnahmen	506
IV. Schiedsverfahren	507
Sachregister	509