

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Überblick über die Mängelrechte des Mieters | 6 |
| 1.1 | Begriff des Mangels | 6 |
| 1.1.1 | Der vorausgesetzte-, resp. vereinbarte Gebrauch | 6 |
| 1.1.2 | Zugesicherte Eigenschaften | 7 |
| 1.1.3 | Störung im vertragsgemässen Gebrauch | 7 |
| 1.1.4 | Zwischenergebnis: Der Mangel ist eine Abweichung vom Vertrag | 7 |
| 1.2 | Rechtsbehelfe und Ansprüche des Mieters | 7 |
| 1.2.1 | Wahlmöglichkeiten des Mieters bei der Übergabe einer schwer mangelhaften Mietsache | 8 |
| 1.2.2 | Während der Mietdauer geltende Mängelrechte (Art. 259a-259i OR) | 8 |
| 1.3 | Abgrenzung der Risikobereiche zwischen Vermieter und Mieter | 9 |
| 1.3.1 | Erster Risikobereich des Mieters: Sog. «kleiner Unterhalt» | 9 |
| 1.3.2 | Zweiter Risikobereich des Mieters: Mieterhaftung | 11 |
| 1.4 | Mängelmeldepflicht, Art. 257g OR | 12 |
| 2. | Zwingender Charakter der Mängelrechte des Mieters | 13 |
| 3. | Einzelheiten zum Begriff des Mangels | 14 |
| 3.1 | Mangel als rechtliche oder tatsächliche Abweichung vom Vertrag | 14 |
| 3.2 | Mangel als finanzieller oder nichtfinanzieller Nachteil | 14 |
| 3.3 | Vertragsgemässer Gebrauch und Mangel bei der Wohnmiete | 14 |
| 3.4 | Vertragsgemässer Gebrauch und Mangel bei der Geschäftsmiete | 15 |
| 3.5 | Störung im vertragsgemässen Gebrauch, v.a. mietrechtlicher Immissionsschutz | 15 |
| 3.6 | Illustration am Beispiel der Immissionen durch öffentliche Werke | 16 |
| 3.7 | Abgrenzung: Kein Mangel der Mietsache | 16 |
| 4. | Einzelheiten zum Beseitigungsrecht | 17 |
| 4.1 | Gegenstand des Beseitigungsrechts: Behebung des Mangels | 17 |
| 4.2 | Ausnahme: Übergabe eines «vollwertigen» Ersatzobjekts (Art. 259c OR) | 17 |
| 4.3 | Voraussetzungen des Beseitigungsrechts | 17 |
| 5. | Einzelheiten zum Mietzinsherabsetzungsrecht | 18 |
| 5.1 | Mietzinsherabsetzungsrecht als Gestaltungsrecht | 18 |
| 5.2 | Voraussetzungen Art. 259b lit. a des Mietzinsherabsetzungsrechts | 18 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 5.3 | Verschuldensunabhängigkeit des Mietzinsherabsetzungsrechts | 18 |
| 5.4 | Gesetzliche Kriterien der Mietzinsherabsetzungsbemessung | 19 |
| 5.5 | Kasuistik zur Bemessung der Mietzinsherabsetzung | 19 |
| 5.6 | Einige Bemerkungen zur Kasuistik | 27 |
| 6. | Einzelheiten zum Schadenersatzrecht | 30 |
| 6.1 | Gegenstand des Schadenersatzrechts | 30 |
| 6.2 | Voraussetzungen des Schadenersatzrechts | 30 |
| 6.3 | Erste Erweiterung: Haftung für Handlungen und Unterlassungen von Erfüllungsgehilfen des Vermieters (Art. 101 OR) | 30 |
| 6.4 | Zweite Erweiterung: Ausservertragliche Haftung, insbesondere wegen Werkmangel | 30 |
| 6.5 | Dritte Erweiterung: Haftung im Untermietverhältnis | 31 |
| 6.6 | Vierte Erweiterung: Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter | 31 |
| 7. | Einzelheiten zum Recht des Mieters auf fristlose Kündigung | 32 |
| 7.1 | Kündigungsrecht als Gestaltungsrecht | 32 |
| 7.2 | Voraussetzungen des Kündigungsrechts | 32 |
| 8. | Die Durchsetzung der Mängelrechte des Mieters | 33 |
| 8.1 | Wer trägt die Beweislast? | 33 |
| 8.2 | Schlichtungs- und Gerichtsverfahren ohne vorgängige Hinterlegung | 33 |
| 8.3 | Schlichtungs- und Gerichtsverfahren mit vorgängiger Hinterlegung | 33 |
| 8.4 | Selbsthilfe des Mieters | 34 |
| 9. | Geltendmachung von Mietminderungsansprüchen – Verjährung | 36 |
| 10. | Literaturverzeichnis | 37 |
| 11. | Anhänge | 38 |
| 11.1 | Tabelle: Rechtsmittel der Mieter gegen Bau- und Verkehrslärm in der Nachbarschaft | 38 |
| 11.2 | Die Mietzinsherabsetzung bei Mängeln am Beispiel des Fluglärms | 39 |
| 11.3 | Artikel aus: K-Tipp Nr.17, 20. Oktober 2004 | 55 |
| 11.4 | Grafiken | 57 |
| 11.4.1 | Gesetzliche Regelung der Mängelrechte bei unzulässigem Umbau | 57 |
| 11.4.2 | Gesetzliche Regelung der Mängelrechte bei zulässigem Umbau | 57 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 11.4.3 | Beispiel einer Minderung für eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung – Überblick | 58 |
| 11.4.4 | Quantifizierung Mietwert einer 4-Zimmer-Wohnung, inkl. Nebenräume | 59 |
| 11.4.5 | Beispiel Minderung (evtl. Schadenersatz) für Geschäftsmieter bei Baulärm in Nachbarschaft | 59 |
| 11.4.6 | Rechtsmittel des Mieters bei Bau- und Verkehrslärm aus Nachbarschaft | 60 |
| 11.4.7 | Übergabe mangelhafter Mietsache | 61 |
| 11.4.8 | Mängelrechte: Einige Tipps | 61 |
| 12. | Präsentationsfolien | 62 |