

Inhaltsverzeichnis

1.	Überblick über die Mängelrechte des Mieters	1
1.1.	Begriff des Mangels	1
1.1.1.	Der vorausgesetzte-, resp. vereinbarte Gebrauch	1
1.1.2.	Zugesicherte Eigenschaften	2
1.1.3.	Störung im vertragsgemässen Gebrauch	2
1.1.4.	Zwischenergebnis: Der Mangel ist eine Abweichung vom Vertrag	2
1.2.	Rechtsbehelfe und Ansprüche des Mieters	3
1.2.1.	Wahlmöglichkeiten des Mieters bei der Übergabe einer schwer mangelhaften Mietsache	3
1.2.2.	Während der Mietdauer geltende Mängelrechte (Art. 259a - 259i OR)	4
1.3.	Abgrenzung der Risikobereiche zwischen Vermieter und Mieter	4
1.3.1.	Erster Risikobereich des Mieters: Sog. kleiner Unterhalt	4
1.3.1.1.	Der «kleine Unterhalt» in den allg. Bestimmungen, Beispiele	5
1.3.2.	Zweiter Risikobereich des Mieters: Mieterhaftung	7
1.4.	Mängelmeldepflicht, Art. 257g OR	7
2.	Zwingender Charakter der Mängelrechte des Mieters	8
3.	Einzelheiten zum Begriff des Mangels	9
3.1.	Mangel als rechtliche oder tatsächliche Abweichung vom Vertrag	9
3.2.	Mangel als finanzieller oder nichtfinanzieller Nachteil	9
3.3.	Vertragsgemässer Gebrauch und Mangel bei der Wohnungsmiete	9
3.4.	Vertragsgemässer Gebrauch und Mangel bei der Geschäftsmiete	10
3.5.	Störung im vertragsgemässen Gebrauch, v.a. mietrechtlicher Immissionsschutz	11
3.6.	Illustration am Beispiel der Immissionen durch öffentliche Werke	12
3.7.	Abgrenzung: Kein Mangel der Mietsache	12
4.	Einzelheiten zum Beseitigungsrecht	14
4.1.	Gegenstand des Beseitigungsrechts: Behebung des Mangels	14
4.2.	Ausnahme: Übergabe eines «vollwertigen» Ersatzobjekts (Art. 259c OR)	14
4.3.	Voraussetzungen des Beseitigungsrechts	14
5.	Einzelheiten zum Mietzinsherabsetzungsrecht	16
5.1.	Mietzinsherabsetzungsrecht als Gestaltungsrecht	16
5.2.	Voraussetzungen Art. 259b lit. a des Mietzinsherabsetzungsrechts	16
5.3.	Verschuldensunabhängigkeit des Mietzinsherabsetzungsrechts	17
5.4.	Gesetzliche Kriterien der Mietzinsherabsetzungsbemessung	17
5.5.	Kasuistik zur Bemessung der Mietzinsherabsetzung	18
5.6.	Einige Bemerkungen zur Kasuistik	27
6.	Einzelheiten zum Schadenersatzrecht	31
6.1.	Gegenstand des Schadenersatzrechts	31
6.2.	Voraussetzungen des Schadenersatzrechts	31
6.3.	Erste Erweiterung: Haftung für Handlungen und Unterlassungen von Erfüllungsgehilfen des Vermieters (Art. 101 OR)	32

6.4.	Zweite Erweiterung: Ausservertragliche Haftung, insbesondere wegen Werkmangel	32
6.5.	Dritte Erweiterung: Haftung im Untermietverhältnis	32
6.6.	Vierte Erweiterung: Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter	33
7.	Einzelheiten zum Recht des Mieters auf fristlose Kündigung	34
7.1.	Kündigungsrecht als Gestaltungsrecht	34
7.2.	Voraussetzungen des Kündigungsrechts	34
8.	Die Durchsetzung der Mängelrechte des Mieters	36
8.1.	Wer trägt die Beweislast ?	36
8.2.	Schlichtungs- und Gerichtsverfahren ohne vorgängige Hinterlegung	36
8.3.	Schlichtungs- und Gerichtsverfahren mit vorgängiger Hinterlegung	37
8.4.	Selbsthilfe des Mieters	38
9.	Geltendmachung von Mietminderungsansprüchen – Verjährung	39
10.	Literaturverzeichnis	40
11.	Anhänge	41
11.1.	Tabelle: Rechtsmittel der Mieter gegen Bau- und Verkehrslärm in der Nachbarschaft	41
11.2.	Die Mietzinsherabsetzung bei Mängeln am Beispiel des Fluglärms	42
11.3.	Artikel aus: K-Tipp Nr.17, 20 Oktober 2004	54
11.4.	Folien	56
11.4.1.	Gesetzliche Regelung der Mängelrechte bei unzulässigem Umbau	56
11.4.2.	Gesetzliche Regelung der Mängelrechte bei zulässigem Umbau	56
11.4.3.	Beispiel einer Minderung für eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung - Überblick	57
11.4.4.	Quantifizierung Mietwert einer 4-Zimmer-Wohnung, inkl. Nebenräume	58
11.4.5.	Beispiel Minderung (evtl. Schadenersatz) für Geschäftsmieter bei Baulärm in Nachbarschaft	58
11.4.6.	Rechtsmittel des Mieters bei Bau- und Verkehrslärm aus Nachbarschaft	59
11.4.7.	Übergabe mangelhafter Mietsache	59
11.4.8.	Mängelrechte: Einige Tipps	60
