

Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Das Obligationenrecht

Die Miete, Art. 253–273c OR

Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und
Art. 253–255 OR

Erläutert von

Prof. Dr. iur. et Dr. phil. I Hans Giger, E.C.L.

Professor em. der Universität Zürich, Rechtsanwalt



Stämpfli Verlag

Inhaltsübersicht

	Note	Seite
Vorwort		7
Inhaltsübersicht		13
Abkürzungsverzeichnis		17
Gesamtliteraturverzeichnis		23

Teil I: Grundsatzanalyse zum Mietrecht

I.	Grundsätzliche Bemerkungen	1	38
II.	Ideologie des Rechtssystems	2	38
	A. Erkennbarer Volkswille als Massstab	2	38
	B. Freiheitliche Ideologie	3	39
	C. Bedeutung der Ideologie für die Rechtsfindung	6	41
III.	Stellenwert des Mietrechts im Rechtssystem	8	42
IV.	Ideologie des Mietrechts	10	43
	A. Vorbemerkungen zur Existenzberechtigung vertragstypischer Sonderideologien	10	43
	B. Bejahung einer mietvertragsspezifischen Ideologie durch die Praxis	11	44
	C. Verschärfung freiheitsbeschränkender Eingriffe im Mietrecht	12	45
	D. Gedanken zur Objektivierung	13	45
V.	Mietrechtsnormen im Fokus einer kasuistischen Standortbestimmung	20	48
	A. Analyse der «Allgemeinen Bestimmungen» (Art. 253 bis und mit Art. 268b OR)	20	48
	B. Gedanken zur Umformung der systemimmanenten Grundsatzideologie	29	53
VI.	Normative Struktur des Mietvertrags	39	57
	A. Rechtliche Analyse des Mietvertrags	39	57
	B. Vergleichende Analyse der Verzugsregelung im alten und neuen Mietrecht	44	60
VII.	Fazit	127	100
	A. Grundsatzorientierte Leitgedanken	127	100
	B. Altrechtliche Rechtslage	136	103
	C. Neuzeitliche Rechtslage	143	106
VIII.	Rechtspolitischer Ausblick	155	110
	A. Spannungsbereich von Bestand und Anpassung der Rechtsordnung an die Lebenswirklichkeit	155	110
	B. Permanenter Anpassungsprozess im Mietrecht	156	111
	C. Normenflut als Problem der mietrechtlichen Gesetzgebung	157	111
	D. Bemerkungen zur neuen Revisionsvorlage	160	114

Teil II: Normspezifische Vorbemerkungen zum Mietrecht gemäss Art. 253–273c OR

	Note	Seite
I. Ausgangslage	5	127
II. Methoden zur Ermittlung gesetzeskonformer Mietzinse	12	129
A. Vorbemerkungen	12	129
B. Kostenmiete	18	131
C. Indexmiete	23	134
D. Vergleichsmiete	35	139
E. Staffelmiete	45	142
F. Umsatzmiete	47	143
III. Entwicklungsgeschichtliche Tendenzen	48	144
A. Gesetzgebungsüberblick	48	144
B. Analyse der Ergebnisse	79	159
C. Gleichgewicht der Schutzbedürfnisse	84	161
D. Ursachen des gestörten Gleichgewichts	89	163
IV. Auswirkungen	92	164
A. Auswirkungen auf die ratio legis	93	164
B. Auswirkungen auf die Rechtssicherheit	96	165
C. Auswirkungen auf die Gesetzgebungstätigkeit	98	166
D. Auswirkungen auf die Rechtsprechung	103	168
V. Verbesserungspotential im Normanwendungsbereich	104	169
A. Problemanalyse	104	169
B. Normauslegung	106	169
C. Verbesserungskatalog intra legem	109	171
VI. Leitgedanken und Richtlinien zur Normdeutung im Mietrecht	110	171
A. Katalog der Interpretationsfreiräume	110	171
B. Kategorisierung der Objektivierungsmöglichkeiten	123	177

Teil III: Kommentierung Achter Titel: Die Miete

Art. 253

I. Vorbemerkungen	5	196
II. Begriff	7	197
A. Grundsätzliche Überlegungen	7	197
B. Legaldefinition	10	199
C. Analyse der Begriffselemente	21	203
III. Rechtsnatur der Miete	91	242
A. Typisierungsmerkmale	91	242
B. Rechtsnatur als Synthese aller Typisierungsmerkmale	100	247
IV. Normumfang: Geltungsbereich	101	247
A. Positive Umschreibung des Geltungsbereichs	101	247
B. Negative Umschreibung des Geltungsbereichs	141	265

	Note	Seite
V. Normanalyse	185	292
A. Vorbemerkungen	185	292
B. Vertragsrelevante Stadien	186	292
C. Fazit	214	307
Art. 253a		
I. Einleitung	6	312
II. Normgeschichte	8	312
III. Systematik	9	314
IV. Gegenstand	13	316
V. Rechtsnatur	16	318
VI. Normzweck	17	318
VII. Normanalyse	18	319
A. Ausgangslage	18	319
B. Begriffsbestimmungen	19	319
C. Folgen der Begriffsbestimmung	36	337
D. Verordnungskompetenz des Bundes	39	339
Art. 253b		
I. Entstehungsgeschichte	4	347
A. Regelung des Bundesbeschlusses (BMM)	5	347
B. Neuregelung Mietrechtsrevision von 1985–90	7	349
II. Ausdehnung der Schutzbestimmungen	14	352
A. Vorbemerkung	14	352
B. Nichtlandwirtschaftliche Pacht	17	354
C. Innominatkontrakte und zusammengesetzte Verträge	20	355
D. Würdigung	32	362
III. Einschränkung des Geltungsbereichs	33	362
A. Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser	33	362
B. Wohnraumförderung durch die öffentliche Hand und Mietzinskontrolle	55	372
Art. 254		
I. Entstehungsgeschichte	5	386
A. Regelung BMM	5	386
B. Regelung Mietrechtsrevision von 1990	7	387
C. Bemerkungen zu den Änderungen	11	389
II. Ratio legis	14	390
III. Rechtsnatur der Norm	16	391
IV. Koppelungsgeschäft	17	392
A. Begriff	17	392
B. Anwendungsbereich	20	393

	Note	Seite
V. Voraussetzungen der Nichtigkeit	51	409
A. Mietfremde Verpflichtung	55	410
B. Abhängigkeit	75	422
C. Missbräuchlichkeit der Koppelung	76	422
VI. Nichtigkeitsfolge	77	423
A. Ausgangslage	77	423
B. Rückforderungsanspruch	78	424
C. Konditionssperre	79	424
D. Kritik	81	425
VII. Würdigung	82	426
Art. 255		
I. Entstehungsgeschichte	5	431
II. Grundsatzanalyse	7	432
A. Anwendungsbereich	8	432
B. Mitursache der Meinungsvielfalt: verfehlte Systematik	9	433
C. Zeitliche Ausgestaltung als wesentliches Element	14	437
D. Normative Bedeutung des Terminologiewechsels	18	439
E. Dauer des Mietverhältnisses	37	451
F. Vereinfachung der Abgrenzung	39	452
G. Fazit	40	452
III. Normanalyse	41	453
A. Miete als Dauerschuldverhältnis	41	453
B. Bedeutung der Unterscheidung zwischen «befristet» und «unbefristet»	44	455
C. Festlegung der Vertragsdauer	56	464
D. Befristetes Mietverhältnis	71	472
E. Unbefristetes Mietverhältnis	94	486
Sachregister		491