

Vorbemerkungen zum 8. Titel

(Art. 253–273c)

Materialien

Zum früheren Recht siehe Botsch. vom 3. März 1905 zu einem Gesetzesentwurf betr. die Ergänzung des ZGB durch Anfügung des OR und die Einführungsbestimmungen; ExpKom vom 15. Oktober 1908, S. 13; ExpKom vom 16. Oktober 1908, S. 1; Botsch. vom 1. Juni 1909 betr. die Revision des OR; Amtl.Bull NR XIX, S. 561 und 566, XX, S. 338; Amtl.Bull SR XX, S. 197 und 288; Botsch. vom 27. November 1968, BBl. 1968 II, S. 849; Amtl.Bull NR 1969, S. 513, 1970, S. 45, 197, 273, 329; Amtl.Bull SR 1969, S. 59 und 361, 1970, S. 80 und 141; BBl. 1971 II, S. 613 und 806, Amtl.Bull NR 1971, S. 1177; Amtl.Bull SR 1971, S. 774; weitere Angaben nachfolgend in N 23, 227 und N 229.

Die Materialien zu den jeweiligen Bestimmungen werden vor den einzelnen Artikeln aufgeführt.

Allgemeine Literatur

Siehe das allgemeine Literaturverzeichnis am Anfang dieses Bandes sowie in N 23, 102, 125, 168 und 230.

Ausländische Literatur (Auswahl)

Deutschland: GITTER, Die Wohnungsmiete, in: Vertragsschuldverhältnisse, 1988; PALANDT, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 77. A., München 2018.

Österreich: TADES/HOPF/KATHREIN/STABENTHEINER, Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, 37. A., Wien 2007; STABENTHEINER, Mietrecht, 4. A., Wien 2014.

Frankreich: FERID/Sonnenberger, Das französische Zivilrecht, 2. A., Heidelberg 1986–1994.

Inhaltsverzeichnis

Note

A.	Übersicht zum Mietrecht	1
I.	Allgemeines	1
1.	Wesen und Rechtsnatur der Miete	1
a)	Wesen	1
b)	Rechtsnatur	6
2.	Die Vertragsparteien	10
a)	Der Vermieter	11
b)	Der Mieter	15
II.	Die Revision des Mietrechts vom 15. Dezember 1989	23
1.	Ausgangspunkte: Die Entwicklung bis 1972	24
2.	Der Weg zum neuen Mietrecht	27

III.	Aufbau des Gesetzes vom 15. Dezember 1989	35
1.	Allgemeines	36
2.	Die einzelnen Abschnitte des geltenden achten Titels	38
a)	Erster Abschnitt	39
b)	Zweiter und dritter Abschnitt	46
c)	Verfahrensbestimmungen der ZPO	49
d)	Weitere Teilrevisionen und Änderungen nach 1990	50
B.	Die Arten der Miete	51
I.	Unterscheidung nach der Art des Mietobjekts	52
1.	Miete beweglicher Sachen	53
a)	Allgemeines	53
b)	Miete von Konsumgütern	57
c)	Miete von Fahrnisbauten	59
d)	Besonderheiten bei der Miete von Schiffen, Flugzeugen und Motorfahrzeugen	63
aa)	Schiffsmiete	64
bb)	Flugzeugmiete	81
cc)	Miete von Motorfahrzeugen	82
2.	Miete unbeweglicher Sachen	84
a)	Allgemeines	84
b)	Raummiete	87
aa)	Allgemeines	87
bb)	Miete von Wohnraum	93
cc)	Miete von Geschäftsraum	95
II.	Unterscheidung nach der Art der Vertragsparteien	97
1.	Allgemeines	97
2.	Einfache Miete	101
3.	Gemeinsame Miete	102
a)	Allgemeines	103
aa)	Begriff	103
bb)	Aussenverhältnis	106
cc)	Innenverhältnis	107
dd)	Auswirkungen des Innenverhältnisses	109
b)	Besondere Fragen	113
aa)	Hauptleistungen der Vermieter	113
bb)	Rechte der Vermieter	115
cc)	Pflichten der Mieter	118
dd)	Rechte der Mieter	121
4.	Miete der Familienwohnung/Wohnung der eingetragenen Partner	125
a)	Begriff der Familienwohnung/Wohnung der eingetragenen Partner	126
aa)	Allgemeines	126
bb)	Abgrenzung in sachlicher Hinsicht	128
cc)	Abgrenzung in zeitlicher Hinsicht	129
b)	Die mietrechtlichen Bestimmungen	130
c)	Eingeschränkter Geltungsbereich	134
5.	Untermiete	137
C.	Abgrenzung der Miete von anderen Rechtsverhältnissen	143
I.	Von Verträgen auf Gebrauchsüberlassung	143
1.	Die Pacht	143
a)	Allgemeines	143

b)	Abgrenzung	145
c)	Grenzfälle	146
2.	Die Gebrauchsleihe	150
3.	Das Darlehen	153
II.	Vom Hinterlegungsvertrag	154
III.	Vom Wohnrecht	157
1.	Wohnrecht i.S.v. Art. 776 ZGB	157
2.	Obligatorisches Wohnrecht	161
IV.	Vom Baurecht i.S.v. Art. 779 ZGB	164
V.	Vom Kaufvertrag und vom Leasing	167
1.	Abzahlungskauf und Mietkauf	169
a)	Abzahlungskauf	169
b)	Mietkauf	171
c)	Abgrenzung bei beweglichen Sachen	173
d)	Abgrenzung bei unbeweglichen Sachen	178
2.	Leasing	179
a)	Begriff	179
b)	Erscheinungsformen und Arten	181
c)	Rechtliche Behandlung	186
aa)	Behandlung als Miete oder Pacht	187
bb)	Behandlung als Abzahlungsvertrag	193
cc)	Behandlung als Innominatkontrakt	194
D.	Verträge mit mietrechtlichem Einschlag	195
I.	Allgemeines	195
1.	Abgrenzungsprobleme	195
2.	Verträge eigener Art	197
II.	Gemischte Verträge	200
1.	Mietverträge mit typfremder Nebenleistung	203
a)	Schrankfachvertrag	205
b)	Garagevertrag	206
aa)	Unselbständiger	207
bb)	Selbständiger i.w.S.	208
cc)	Garagevertrag i.e.S.	212
2.	Verträge mit typfremder anderer Hauptleistung	214
3.	Hauswartvertrag	215
a)	Hauswartvertrag i.e.S.	216
b)	Einzelfragen	219
E.	Rahmenmietverträge.	226
F.	Internationales Privatrecht und Zivilprozessrecht	230
I.	Allgemeines	230
II.	BG über das Internationale Privatrecht	233
1.	Vorschriften zur örtlichen Zuständigkeit (Gerichtsstände)	234
a)	Allgemeines	234
b)	Klagen aus Besitz	237
c)	Miete von Konsumgütern	238
d)	Gerichtsstandsvereinbarungen	239
e)	Sonderfall des mietrechtlichen Verfahrens.	240

2. Schiedsgerichte	244
3. Anwendbares Recht	245
a) Rechtswahl des Vertragsrechts	245
aa) Umfang	246
bb) Gültigkeit	247
cc) Grenzen	248
dd) Art. 17 und 18 IPRG	249
b) Vertragliche Streitigkeiten bei fehlender Rechtswahl	253
c) Konsumgütermiete	256
d) Bei Klagen aus Besitz	257
III. Das Lugano-Übereinkommen	258

A. Übersicht zum Mietrecht

I. Allgemeines

1. Wesen und Rechtsnatur der Miete

a) Wesen

- 1 «Miete» bezeichnet ein Vertragsverhältnis, welches die Überlassung des Gebrauchs einer beweglichen oder unbeweglichen Sache auf Zeit gegen Entgelt zum Gegenstand hat.¹ Unter «Sache» ist eine Sache im Sinne des Sachenrechts zu verstehen.²
- 2 Die Miete kann sich auf eine einzelne Sache beziehen, auf mehrere Sachen, auf Sachgesamtheiten oder bloss auf Bestandteile einer Sache (z.B. Miete einer Piste eines Privatflugplatzes, Miete eines Schaukastens oder Miete einer Wandfläche zum Anbringen von Reklame (Weiteres in N 15–20 zu Art. 253)).³
- 3 Nie Gegenstand der Miete sein kann hingegen ein Recht (auch nicht ein solches an einer Sache).
- 4 Beim die Miete begründenden Vertrag handelt es sich um einen gesetzlich geregelten zweiseitigen Schuldvertrag (Weiteres dazu unter N 97 f.). Aufgrund der vom Vermieter zu erbringenden charakteristischen Hauptleistung, der Überlassung der Sache (Mietsache) zum Gebrauch, gehört der Mietvertrag zur Gruppe der sog. *Gebrauchsüberlassungsverträge* (wie die Pacht und die Leihe).⁴

¹ WEBER, BSK OR I, N 2 zu Art. 253.

² Vgl. dazu MEIER-HAYOZ, BK ZGB, N 115 ff. des systematischen Teils vor Art. 641.

³ BGE 36 II 48 ff.; SCHMID, N 27 zu aArt. 253.

⁴ HIGI, N 4 zu Vorbem. zu Art. 312–31.