Schema: Übernahme der Mietsache mit schwerem Mangel

Übergabe der Mietsache mit schwerem Mangel

1. Wahlrecht des Mieters

Keine Übernahme des Mietobjektes

Ansetzung Nachfrist (OR 107 I); evtl. Verzicht auf Nachfristansetzung, wenn dies sinnlos wäre (OR 108).

Übernahme der Mietsache trotz der Mängel

Vorgehen gemäss den mietvertraglichen Mängelrechten (OR 259a – 259i)

2. Wahlrecht des Mieters

Festhalten an der vertraglich geschuldeten Leistung (mängelfreies Mietobjekt)

→ Vermieter hat die Sache ohne Mängel zu übergeben

→ Vermieter hat den Verspätungsschaden zu ersetzen

Verzicht auf die Leistung des Vermieters:

→ unverzügliche Mitteilung an den Vermieter nötig

3. Wahlrecht des Mieters

Aufrechterhaltung des Vertrages (OR 107 Abs. 2)

→ Vermieter hat Schadenersatz (positives Interesse) zu leisten; d.h. wie wenn der Vertrag richtig erfüllt worden wäre (meistens Mietzinsdifferenz bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin.

Rücktritt vom Vertrag (OR 107 Abs. 2 und 109)

→ Vermieter hat Schadenersatz (negaitves Interesse) zu leisten; d.h. der Mieter ist so zu stellen, wie wenn der Vertrag nie abgeschlossen worden wäre.

© 2009 Verlag LawMedia AG