

Herausgegeben im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät  
der Universität Zürich von S.K. Alexander, R. Arnet Gantner, P. Breitschmid,  
A. Büchler, H.C. von der Crone, A. Heinemann, H. Heiss, R.M. Hilty, C. Huguenin,  
D. Jakob, P. Nobel, W. Portmann, A.K. Schnyder, R. Sethe, H.U. Vogt, R.H. Weber

Moritz Vischer

# Die Rohbaumiete

Zulässigkeit und Grenzen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	V
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	VII
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	XIII
<b>Literaturverzeichnis</b>	XXI
<b>Materialienverzeichnis</b>	XLVII
<b>Judikatur zur Rohbaumiete</b>	XLIX
<b>1. Kapitel: Einführung</b>	1
I. Gegenstand der Arbeit, Zielsetzung und Gang der Untersuchung	1
II. Ausgestaltung der Rohbaumiete in der Praxis	2
<b>2. Kapitel: Begriff und Rechtsnatur</b>	5
I. Begriff	5
1. Begriffsverständnis gemäss Lehre und Rechtsprechung	5
2. Begriffsverständnis gemäss dieser Arbeit	6
A. Problematische Abgrenzung zum Mietmangel	7
B. Problematische Abgrenzung zum Dach und Fach-, Double-Net- und Triple-Net-Mietvertrag	9
3. Folgerungen	13
II. Rechtsnatur	16
1. Rechtsnatur gemäss Lehre und Rechtsprechung	16
2. Rechtsnatur gemäss dieser Arbeit	17
A. Vergleich mit einem Finanzierungsleasingvertrag	19
B. Vergleich mit einem Hauswartvertrag	24
3. Folgerungen und Abgrenzung zum Pachtvertrag	26
<b>3. Kapitel: Mietobjekte bei der Rohbaumiete</b>	29
I. Vorbemerkungen	29
II. Mietobjekte	29

1. Raum	29
2. Wohn- oder Geschäftsräume	35
3. Folgerungen	38
<b>4. Kapitel: Zulässigkeit und Grenzen</b>	<b>41</b>
I. Koppelungsgeschäfte (Art. 254 OR)	41
1. Begriff und Anwendungsbereich	41
2. Relevanz für die Rohbaumiete	45
A. Rohbaumietvertrag als unzulässiges Koppelungs- geschäft?	45
B. Handgeld	49
3. Folgerungen und Vertragsgestaltung	52
A. Zulässigkeit	52
B. Grenzen	52
C. Vermieterschutz durch Art. 254 OR?	53
II. Der zum vorausgesetzten Gebrauch taugliche Zustand des Mietobjektes als Vermieterpflicht (Art. 256 Abs. 1 OR)	54
1. Begriff und Anwendungsbereich	54
A. Der Gebrauch	55
B. Der vorausgesetzte Gebrauch (Soll-Zustand)	57
C. Die Tauglichkeit (Ist-Zustand)	68
2. Abgrenzung: Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht (Art. 259 OR)	68
3. Relevanz für die Rohbaumiete (insb. Art. 256 Abs. 2 lit. b OR)	74
A. Relevanz gemäss Lehre und Rechtsprechung	75
a) Relevanz gemäss h.L.: Zulässigkeit der Rohbaumiete vor Art. 256 Abs. 2 OR nur bei entsprechender Mietzinsreduktion	75
b) Relevanz gemäss der Minderheitsmeinung: Grundsätzliche Zulässigkeit der Rohbaumiete vor Art. 256 Abs. 2 OR	78
c) Relevanz gemäss der kantonalen und der eidgenössischen Rechtsprechung	78
B. Relevanz gemäss dieser Arbeit	80
a) Würdigung der h.L.: Zulässigkeit der Rohbaumiete vor Art. 256 Abs. 2 OR nur bei entsprechender Mietzinsreduktion	81

b)	Würdigung der Minderheitsmeinung: Grundsätzliche Zulässigkeit der Rohbaumiete vor Art. 256 Abs. 2 OR	90
4.	Folgerungen und Vertragsgestaltung	93
A.	Zulässigkeit	93
B.	Grenzen	96
C.	Mieterschutz durch Art. 256 Abs. 2 OR?	96
III.	AGB-Kontrolle	100
1.	Begriff: Vorformulierte allgemeine Geschäfts- bedingungen	100
2.	AGB-Kontrollmechanismen	102
A.	Vertragsrechtliche AGB-Kontrolle	103
a)	Geltungskontrolle	103
b)	Auslegungskontrolle	105
B.	Lauterkeitsrechtliche AGB-Kontrolle (Art. 8 UWG)	107
C.	Mietvertragsrechtliche AGB-Kontrolle (Art. 256 Abs. 2 lit. a OR)	108
D.	Konkurrenzen	109
3.	Relevanz für die Rohbaumiete	109
4.	Folgerungen und Vertragsgestaltung	111
A.	Zulässigkeit	111
B.	Grenzen	112
 <b>5. Kapitel: Geltendmachung von Mängelrechten und Schadenersatzansprüchen durch den Mieter und Vermieter nach Mietantritt</b>		113
I.	Im Allgemeinen	113
1.	Mängelrechte und Schadenersatzansprüche des Mieters	113
2.	Mängelrechte und Schadenersatzansprüche des Vermieters	114
II.	Im Besonderen	122
1.	Mängel an der Grundausstattung	122
2.	Mängel am Mieterausbau	122
3.	Mängel an der Grundausstattung führen zu Schäden am Mieterausbau	125
4.	Mängel am Mieterausbau führen zu Schäden an der Grundausstattung	129

5.	Mängel am Mieterausbau führen zu Schäden am Mieterausbau	131
6.	Mängel an der Grundausstattung und am Mieterausbau führen zu Schäden	135
III.	Ansprüche aus culpa in contrahendo	135
1.	Ansprüche des Mieters	136
2.	Ansprüche des Vermieters	138
<b>6. Kapitel: Vertragsbeendigung</b>		<b>139</b>
I.	Vorbemerkungen	139
1.	Anwendbarkeit von Art. 260a OR auf den Rohbaumietvertrag	139
2.	Rechtsnatur von Art. 260a OR	142
II.	Entschädigungszahlungen des Vermieters	143
1.	Im Allgemeinen	143
2.	Im Besonderen	144
A.	Mehrwertentschädigung (Art. 260a Abs. 3 OR)	144
a)	Rohbaumietvertrag ohne Ausschlussklausel	145
b)	Rohbaumietvertrag mit Ausschlussklausel	146
B.	Investitionersatzanspruch	146
a)	Investitionersatzanspruch bei ordentlicher Kündigung	148
b)	Investitionersatzanspruch bei ausserordentlicher Kündigung	149
aa)	Rohbaumietvertrag ohne Ausschlussklausel	149
bb)	Rohbaumietvertrag mit Ausschlussklausel	150
3.	Folgerungen und Vertragsgestaltung	151
III.	Rückbauverpflichtung und Wegnahmerecht des Mieters	152
1.	Rückbauverpflichtung	152
2.	Wegnahmerecht	154
3.	Folgerungen und Vertragsgestaltung	155
<b>7. Kapitel: Sachenrechtliche Aspekte</b>		<b>157</b>
I.	Verhältnis Vermieter und Mieter	157
1.	Bauten auf dem Grundstück (Art. 671–673 ZGB)	157
2.	Folgerungen und Vertragsgestaltung	160

II.	Verhältnis Mieter, Vermieter und Dritte	160
	1. Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837–841 ZGB)	160
	2. Bauten auf dem Grundstück (Art. 671–673 ZGB)	164
	3. Folgerungen und Vertragsgestaltung	166
<b>8. Kapitel:</b>	<b>Vorschläge de lege ferenda</b>	169
<b>9. Kapitel:</b>	<b>Fazit</b>	171
<b>Anhang:</b>	<b>Auswahl von Vertragsklauseln</b>	177
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	181