

SIEBTER BAND

Obligationenrecht Besonderer Teil

Herausgegeben von

WOLFGANG WIEGAND

em. Professor der Universität Bern

Helbing Lichtenhahn Verlag

Inhaltsübersicht

Vorwort	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturübersicht	XXXI
Zeitschriften und Publikationsreihen	LV
Materialien	LVII

I. Einführung in das Rechtsgebiet und systematische Einordnung	1
A. Begriffe und Abgrenzungen	3
B. Historische Entwicklung und aktuelle Reformbestrebungen	13
C. Stellung im Gesamtzusammenhang in wirtschaftlicher und sozialpolitischer Hinsicht	19
D. Querbezüge zu anderen rechtlichen Bestimmungen	25
E. Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen	45
II. Zivilprozessuale Besonderheiten	57
A. Auswirkungen der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) auf das Miet- und Pachtrecht	59
B. Verfahrens- und Behördenorganisation	63
C. Relevante allgemeine Verfahrensbestimmungen	67
D. Schlichtungsverfahren	71
E. Besonderheiten des Hauptverfahrens	81
III. Vertragsabschlussphase	91
A. Inhalt und Form des Miet- bzw. Pachtvertrages	93
B. Anfangsmietzins und Nebenkostenabrede	125
C. Übergabe der Miet- und Pachtsache	153
IV. Rechte und Pflichten der Parteien während des laufenden Miet- oder Pachtverhältnisses	157
A. Einseitige Vertragsänderungen	159
B. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	185
C. Rechte der Parteien bei Nicht- und Schlechterfüllung	215

Inhaltsübersicht

V. Beendigung des Vertragsverhältnisses.	233
A. Übersicht zu den Formen der Beendigung des Mietverhältnisses	235
B. Kündigung	239
C. Kündigungsschutz bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 271 ff. OR).	285
D. Andere Formen der Vertragsbeendigung.	301
E. Rückgabe der Mietsache.	327
F. Beendigung des Pachtverhältnisses.	331
 VI. Sachregister.	 333
VII. Gesetzesregister.	347

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturübersicht	XXXI
Zeitschriften und Publikationsreihen	LV
Materialien	LVII

I. Einführung in das Rechtsgebiet und systematische Einordnung	1
A. Begriffe und Abgrenzungen	3
1. Gebrauchsüberlassungsverträge im Obligationenrecht	3
a) Miete, Pacht, Leihe und Darlehen als Gebrauchsüberlassungsverträge	3
b) Abgrenzung von Miete und Pacht	3
c) Gebrauchsleihe	4
d) Abgrenzung zum Darlehen	5
e) Abgrenzung zur Hinterlegung	5
f) Abgrenzung zum Werkvertrag	6
2. Innominatkontrakte	7
a) Mietkauf	7
b) Leasing	7
c) Hauswartvertrag	8
d) Gastaufnahmeverträge	9
e) Franchisevertrag	10
f) Verknüpfung mehrerer Verträge	10
g) Wohnbaugenossenschaft und Immobilien-Aktiengesellschaft	11
3. Dingliche Rechte	11
B. Historische Entwicklung und aktuelle Reformbestrebungen	13
1. Überblick über die Entwicklung zwischen 1881 und 1990	13
2. Aktuelle Reformbestrebungen	14
C. Stellung im Gesamtzusammenhang in wirtschaftlicher und sozialpolitischer Hinsicht	19
1. Geringe Relevanz von Mobiliarmiete und Pacht	19

2. Volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung des Mietrechts...	19
a) Politische Bedeutung des Mietrechts.	19
b) Sozialrelevanz der Wohnraummiete.	20
c) Zunahme der Wohneigentumsquote.	21
d) Sozialrelevanz auch für die Eigentümer von Mietliegenschaften.	22
e) Hypothekarzins und Nationalbankpolitik.	22
f) Demographische Veränderungen und Sanierungsbedarf . . .	24
D. Querbezüge zu anderen rechtlichen Bestimmungen.	25
1. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Mietrecht.	25
a) Verfassungsbestimmungen zum Mietrecht (insbesondere Art. 109 BV).	25
b) Mieterschutzbestimmungen in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).	25
c) Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (RMG).	26
d) Wohnbauförderung	28
e) Baurecht sowie Umwelt- und Energiegesetzgebung.	28
f) Datenschutzgesetz.	29
g) Strafrechtlicher Schutz des Mieters (Art. 325 ^{bis} StGB) und des Hausrechts (Art. 186 StGB).	30
(1) Schutz des Mieters bei Geltendmachung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter (Art. 325 ^{bis} StGB).	30
(2) Strafrechtlicher Schutz des Hausrechts des Mieters (Art. 186 StGB, Hausfriedensbruch).	31
2. Sachenrecht und Miete.	32
a) Enge Verknüpfung von Sachenrecht und Miete.	32
b) Besitzverhältnisse.	32
c) Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch.	32
3. Ehe- und Partnerschaftsrecht	33
4. Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SchKG).	34
a) Allgemeines.	34
b) Schicksal der Mietzinsforderungen bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters.	34
(1) Sicherheitsleistung und Rücktritt bei Zahlungsunfähigkeit oder Konkurs des Mieters vor Übergabe der Mietsache (Art. 83 OR).	34
(2) Sicherheitsleistung und fristlose Kündigung bei Konkurs des Mieters nach Übergabe der Mietsache (Art. 266h OR).	35
(3) Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen (Art. 268 ff. OR).	36

Inhaltsverzeichnis

(a) Anwendungsbereich	36
(b) Retentionsobjekte	36
(c) Durch das Retentionsrecht gesicherte Forderung	37
(d) Geltendmachung des Retentionsrechts	38
(e) Freigabe des Mietzinsdepots (Art. 257e OR)	38
(f) Verzugskündigung (Art. 257d OR)	39
c) Zahlungsausstände und Konkurs des Vermieters	40
(1) Zahlungsausstände des Vermieters	40
(2) Konkurs des Vermieters	41
5. Internationales Privatrecht	41
a) Internationale Mietverhältnisse	41
b) Zuständigkeit	42
c) Anwendbares Recht	42
d) Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Entscheide	43
E. Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen	45
1. Sachlicher Geltungsbereich	45
a) Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht	45
(1) Systematik der mietrechtlichen Bestimmungen	45
(2) Systematik der Bestimmungen zur Pacht	46
b) Begriff der Wohn- und Geschäftsraummiete	47
(1) Wohnraum	47
(2) Geschäftsraum	49
(3) Mitvermietete Sachen	50
c) Innominatkontrakte mit mietvertraglichem Anteil	50
2. Zwingende und dispositive Bestimmungen	52
a) Zwingende Bestimmungen	52
(1) Absolut zwingende Bestimmungen	52
(2) Relativ zwingende Bestimmungen	53
b) Dispositive Bestimmungen	55
c) Gewohnheitsrecht	55
d) Rahmenmietverträge	56

II. Zivilprozessuale Besonderheiten 57

A. Auswirkungen der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) auf das Miet- und Pachtrecht	59
1. Aufhebung bisheriger Bestimmungen und neue mietrechtliche Bestimmungen in der Schweizerischen ZPO	59
2. Bestimmungen in der ZPO von mietrechtlicher Relevanz	59
B. Verfahrens- und Behördenorganisation	63
1. Behördenorganisation	63
2. Örtliche Zuständigkeit	64
3. Sachliche Zuständigkeit	66

C. Relevante allgemeine Verfahrensbestimmungen	67
1. Aktiv- und Passivlegitimation.	67
2. Fristwahrung.	67
3. Persönliche Erscheinungspflicht und Vertretung	68
4. Streitwertberechnung und Kosten	69
a) Streitwertberechnung	69
b) Kostenfreies Schlichtungsverfahren.	69
c) Gerichtskosten im Hauptverfahren.	70
5. Schiedsabrede.	70
D. Schlichtungsverfahren.	71
1. Notwendigkeit des Schlichtungsverfahrens.	71
a) Grundsatz der obligatorischen Durchführung eines Schlichtungsverfahrens.	71
b) Ausnahmen vom Schlichtungsverfahren.	71
2. Schlichtungsgesuch.	72
3. Schlichtungsverhandlung.	73
a) Frist für die Durchführung.	73
b) Persönliche Erscheinungspflicht und Vertretung	73
c) Säumnis.	74
d) Ablauf der Schlichtungsverhandlung und Beweiserhebung	75
4. Abschluss des Schlichtungsverfahrens.	76
a) Vergleich.	76
b) Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde.	76
c) Entscheid durch die Schlichtungsbehörde.	78
d) Klagebewilligung.	79
E. Besonderheiten des Hauptverfahrens	81
1. Verfahrensart	81
a) Vereinfachtes Verfahren als Regelfall.	81
b) Ordentliches Verfahren.	81
c) Summarisches Verfahren und Rechtsschutz in klaren Fällen	82
d) Ausweisungsverfahren.	82
e) Vollstreckung.	83
2. Schriftenwechsel im Hauptverfahren.	84
a) Vereinfachtes Verfahren.	84
b) Ordentliches Verfahren.	85
c) Summarverfahren.	85
3. Hauptverhandlung und Beweisverfahren.	86
a) Vereinfachtes Verfahren.	86
b) Ordentliches Verfahren.	87
c) Summarverfahren.	88
4. Entscheid und Rechtsmittelverfahren.	88

III. Vertragsabschlussphase	91
A. Inhalt und Form des Miet- bzw. Pachtvertrages	93
1. Vertragsverhandlungen	93
2. Vertragsabschluss	95
a) Abgrenzung zur Offertstellung	95
b) Grundsatz der Formfreiheit	95
c) Schriftliche Verträge, Formularverträge und Rahmenmiet- verträge	96
d) Kein Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters	97
3. Inhalt	98
a) Essentialia	98
(1) Vertragsparteien	98
(2) Mietgegenstand	100
(3) Gebrauchsüberlassung	100
(4) Entgeltlichkeit	101
b) Weitere Abreden	102
(1) Dauer	102
(2) Kündigungsfrist	106
(3) Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache	107
(4) Mietzinsgestaltung	107
(5) Nebenkosten	108
(6) Sicherheitsleistung des Mieters und Versicherungs- pflicht	109
(7) Art der Nutzung und Zustand der Mietsache	111
(8) Vormerkung im Grundbuch	112
4. Mängel des Vertragsschlusses	113
a) Nichtigkeit	113
(1) Nichtigkeit infolge widerrechtlichem, unmöglichem oder unsittlichem Vertragsinhalt	113
(2) Nichtigkeit infolge fehlender Handlungsfähigkeit bzw. Vollmacht	114
(3) Teilnichtigkeit infolge Verletzung der Formularpflicht (Art. 270 Abs. 2 OR)	114
(4) Verbot von Koppelungsgeschäften (Art. 254 OR)	114
(5) Teilnichtigkeit von Abreden mit denen die Haupt- pflichten des Vermieters eingeschränkt werden (Art. 256 OR)	119
b) Anfechtbarkeit	121
(1) Anfechtbarkeit infolge Übervorteilung (Art. 21 OR) bzw. Wucher (Art. 157 StGB)	121
(2) Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 Abs. 1 OR)	122
(3) Willensmängel (Art. 23 ff. OR)	122

Inhaltsverzeichnis

5. Vertragsauslegung . . . . .	.123
6. Vertragsmodifikation und neuer Mietvertrag . . . . .	.124
 B. Anfangsmietzins und Nebenkostenabrede . . . . .	.125
1. Anfangsmietzins . . . . .	.125
a) Begriff und Bedeutung . . . . .	.125
b) Überprüfbarkeit der Mietzinsgestaltung . . . . .	.126
c) Berechnungsmethoden für den Anfangsmietzins bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten . . . . .	.127
(1) Spannungsverhältnis zwischen Kosten- und Marktmiete . . . . .	.127
(2) Methodenwahlrecht des Vermieters? . . . . .	.128
d) Missbrauchskriterien als Parameter für den zulässigen Anfangsmietzins in Anwendung der absoluten Methode (Art. 269 und 269a OR) . . . . .	.130
(1) Angemessener Ertrag (Art. 269 OR) . . . . .	.130
(2) Angemessener Kaufpreis für das Mietobjekt (Art. 269 OR) . . . . .	.133
(3) Orts- und quartierübliche Mietzinse (Art. 269a lit. a OR) . . . . .	.134
(4) Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a lit. c OR) . . . . .	.138
(5) Rangordnung der verschiedenen Kriterien? . . . . .	.139
e) Anfechtung des Anfangsmietzinses . . . . .	.140
f) Richterliche Festlegung des Mietzinses bei Verletzung der Formularpflicht . . . . .	.142
2. Nebenkostenabrede . . . . .	.143
a) Begriff der Nebenkosten . . . . .	.143
b) Arten der Nebenkostenabrede . . . . .	.144
c) Inhaltliche Anforderungen an die Nebenkostenabrede bzw. faktisches Formerfordernis . . . . .	.146
d) Besonderheiten bezüglich der Nebenkostenabrede bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 257b OR) . . . . .	.149
 C. Übergabe der Miet- und Pachtsache . . . . .	.153
 IV. Rechte und Pflichten der Parteien während des laufenden Miet- oder Pachtverhältnisses . . . . .	.157
 A. Einseitige Vertragsänderungen . . . . .	.159
1. Mietzinsanpassung . . . . .	.159
a) Auf Wohn- und Geschäftsräume beschränkter Anwen- dungsbereich der Mietzinskontrolle . . . . .	.159
b) Erhöhungs- und Senkungsgründe . . . . .	.160

(1) Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR)	160
(2) Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)	162
(3) Zahlungsplan (Art. 269a lit. d OR)	165
(4) Relative Anpassungsgründe	165
(a) Kostensteigerungen (Art. 269a lit. b OR)	165
(b) Wertvermehrnde Investitionen und andere Mehrleistungen (Art. 269a lit. b OR)	166
(c) Teuerungsausgleich (Art. 269a lit. e OR)	167
c) Zeitpunkt und Form der Mietzinserhöhung (Art. 269d OR)	167
(1) Zeitpunkt der Mietzinserhöhung	167
(a) Von den Schutzbestimmungen ausgenommene Mietverträge	167
(b) Unbefristete Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume	167
(c) Befristete Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume	169
(d) Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume mit Indexklausel	169
(e) Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume mit Staffelungsklausel	169
(2) Form der Mietzinserhöhung	169
d) Anfechtung der Mietzinserhöhung (Art. 270b OR) und Herabsetzungsbegehren (Art. 270a OR)	170
(1) Anfechtung der Mietzinserhöhung im Allgemeinen (Art. 270b OR)	170
(2) Anfechtung der Mietzinserhöhung bei indexierten und gestaffelten Mietzinsen (Art. 270c und 270d OR)	171
(3) Herabsetzungsbegehren (Art. 270a OR)	171
2. Erhöhung bzw. Senkung der Nebenkosten	174
a) Anpassung der Nebenkosten im Allgemeinen	174
b) Anfechtung bei Nebenkostenerhöhung	175
3. Veränderung des Mietobjekts	175
a) Begriff der Erneuerung bzw. Änderung	175
b) Veränderung des Miet Objekts durch den Vermieter (Art. 260 OR)	176
c) Veränderung des Mietobjekts durch den Mieter	178
• (Art. 260a OR)	178
(1) Mieterausbauten	178
(2) Rohbaumiete	179
(3) Erneuerungen und Änderungen der Pachtsache durch den Pächter	179
4. Untermiete und Übertragung der Miete an einen Dritten	180
a) Untermiete (Art. 262 OR)	180

(1) Begriff	180
(2) Voraussetzungen der Untervermietung	181
(3) Folgen der Untervermietung	181
b) Übertragung der Miete von Geschäftsräumen an einen Dritten (Art. 263 OR).	183
c) Stellen eines Ersatzmieters (Art. 264 OR).	183
B. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.	185
1. Informationspflichten von Vermieter und Mieter.	185
a) Informationspflichten des Vermieters.	185
(1) Auskunftspflicht bezüglich Rückgabeprotokoll und Vormietzins (Art. 256a OR).	185
(2) Nebenkostenabrechnung bei der Wohn- und Geschäfts- raummietsache (Art. 257b OR).	187
b) Informationspflichten des Mieters.	189
(1) Informationspflichten in der Vertragsabschlussphase	189
(2) Meldepflicht bei Mängeln	190
(3) Informationspflichten bei Zivilstandsänderung.	190
2. Pflicht des Vermieters zur Überlassung einer gebrauchstaug- lichen Mietsache und Tragung der damit verbundenen Lasten	190
a) Übergabe der Mietsache (Art. 256 OR).	190
b) Gebrauchstauglichkeit der Mietsache.	191
(1) Begriff der Gebrauchstauglichkeit im Allgemeinen.	191
(2) Vertraglich vereinbarter Gebrauch	191
(3) Gewöhnlicher Gebrauch	193
(4) Immissionsschutz	193
(5) Unterhaltslast (Art. 256 OR).	194
(6) Beweis.	196
c) Pflicht des Vermieters zur Tragung von Abgaben und Lasten (Art. 256b OR).	196
3. Recht des Vermieters auf den Mietzins bzw. Pflicht des Mieters zur Zahlung von Mietzins und Nebenkosten (Art. 253 und 257 ff. OR).	197
a) Grundsatz	197
b) Zahlungsmodalitäten.	198
c) Recht des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses.	200
d) Verrechnungsrecht (Art. 265 OR).	200
(1) Grundsätzliches Verrechnungsrecht	200
(2) Risiken für den Mieter bei der Verrechnung mit bestrittenen Forderungen.	201
(3) Keine Verrechnung bei Möglichkeit zur Hinterlegung des Mietzinses.	201
e) Nebenkosten.	202
f) Mietzinsdepot	204

4.	Recht auf Erneuerung und Änderung der Mietsache	205
5.	Gebrauchsbefugnis des Mieters und Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme	205
6.	Rechte und Pflichten des Mieters bei Mängeln	206
a)	Meldepflicht bei grösseren Mängeln (Art. 257g OR)	206
b)	Pflicht des Mieters zur Behebung kleiner Mängel (Art. 259 OR).	206
c)	Beseitigung selbst verursachter Mängel (Art. 259a Abs. 1 OR).	207
d)	Fristansetzung zur Behebung von grösseren Mängeln durch den Vermieter (Art. 259b OR).	207
e)	Duldungspflicht bezüglich Arbeiten an der Mietsache (Art. 257h OR).	208
7.	Rechte von Mieter und Vermieter bei Veräusserung und Belastung der Liegenschaft	209
a)	Besichtigungsrecht des Vermieters (Art. 257h OR).	209
b)	Übergang des Mietverhältnisses auf den neuen Eigentümer (Art. 261 Abs. 1 OR).	209
c)	Ausserordentliches Kündigungsrecht des neuen Eigentümers (Art. 261 Abs. 2 OR).	212
d)	Einräumung beschränkter dinglicher Rechte an der Mietsache (Art. 261a OR).	213
e)	Analoge Geltung bei der Pacht	213
8.	Rechte von Mieter und Vermieter bei Kündigung	214
C.	Rechte der Parteien bei Nicht- und Schlechterfüllung	215
1.	Verletzung der Informationspflichten durch den Vermieter.	215
a)	Einsichtnahme in Rückgabeprotokoll und Bekanntgabe des Vormietzins.	215
b)	Verweigerung der Einsichtnahme in die Belege zur Nebenkostenabrechnung.	216
c)	Fehlende oder fehlerhafte Nebenkostenabrechnung.	216
2.	Verletzung der Informationspflichten durch den Mieter	217
3.	Verzug bei der Übergabe der Mietsache.	218
a)	Lückenhafte gesetzliche Regelung (Art. 258 OR).	218
b)	Verzug des Mieters bei Übernahme der Mietsache.	218
c)	Nicht termingerechte Übergabe der Mietsache durch den Vermieter.	218
d)	Mängel der Mietsache bei der Übergabe.	219
4.	Mängelrechte des Mieters (Art. 259a-h OR).	219
a)	Begriff des Mangels.	219
b)	Mängelrechte des Mieters im Allgemeinen (Art. 259a OR)	221
c)	Klage auf Realerfüllung (Art. 259b OR).	221

d)	Recht zur fristlosen Kündigung bei schweren bzw. mittleren Mängeln (Art. 259b lit. a OR)	221
e)	Ersatzvornahme (Art. 259b lit. b OR)	222
f)	Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR)	222
	(1) Minderungsanspruch	222
	(2) Durchsetzung des Herabsetzungsanspruchs	223
g)	Ersatz des Mangelfolgeschadens (Art. 259e OR)	224
h)	Rechtsgewähr (Art. 259f OR)	225
i)	Hinterlegung des Mietzinses bei der Immobiliarmiete (Art. 259g ff. OR)	225
j)	Analoge Anwendung im Pachtrecht	227
5.	Ansprüche des Vermieters bei Zahlungsrückstand des Mieters	227
a)	Optionen des Vermieters bei Nichtbezahlung der Mietzinse	227
b)	Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR)	228
c)	Ausübung des Retentionsrechts bei Geschäftsräumlichkeiten	228
d)	Zugriff auf das Mietzinsdepot (Art. 257e OR)	228
6.	Rückforderung nicht geschuldeter Nebenkosten durch den Mieter	229
7.	Unsorgfältiger oder vertragswidriger Gebrauch der Mietsache durch den Mieter	230
a)	Beseitigungs-, Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche des Vermieters	230
b)	Direkte Ansprüche Dritter aus Besitzerschutz gegenüber dem Mieter (Art. 928 ZGB)	230
c)	Ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters (Art. 257 f OR)	231
8.	Ansprüche des Vermieters bei unterlassener Meldung von Mängeln (Art. 257g OR)	231
V.	Beendigung des Vertragsverhältnisses	233
A.	Übersicht zu den Formen der Beendigung des Mietverhältnisses	235
1.	Kündigung	235
2.	Auflösung des Mietverhältnisses ohne Kündigung	236
B.	Kündigung	239
1.	Nichtigkeit bei Fehlen des Kündigungsrechts	239
a)	Grundsatz	239
b)	Fehlendes ausserordentliches Kündigungsrecht	239
c)	Vereitelung der Optionsausübung	239
d)	Teilkündigung	240

e)	Bedingte Kündigung	241
2.	Form der Kündigung (Art. 266f ff. OR).	242
a)	Grundsatz der Formfreiheit	242
b)	Formvorschriften für die Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen im Allgemeinen	242
c)	Zusätzliche Formerfordernisse bei der Kündigung der Familienwohnung (Art. 266m f. OR).	244
d)	Zusätzliche Formerfordernisse bei ausserordentlicher Kündigung	246
e)	Folgen eines Formmangels (Art. 266o OR).	246
3.	Kündigungsfristen und -termine.	247
a)	Ordentliche Kündigung	247
b)	Ausserordentliche Kündigung	249
c)	Folgen der Nichteinhaltung von Kündigungsfristen und -terminen.	249
4.	Empfang und Widerruf der Kündigung	250
5.	Begründung der Kündigung (Art. 271 Abs. 2 OR).	252
6.	Kündigung bei besonderen Mietverhältnissen.	253
a)	Kündigung bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern	253
b)	Kündigung eines Hauswartvertrags.	254
c)	Kündigung einer Genossenschaftswohnung.	254
7.	Ordentliche Kündigung im Einzelnen	255
8.	Ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter im Einzelnen.	255
a)	Ausserordentliche Kündigung bei Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR).	255
(1)	Allgemeines.	255
(2)	Begriff des Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR	256
(3)	Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung	257
(4)	Zahlungsfrist	258
(5)	Kündigungsrecht	260
(6)	Folgen der Kündigung	261
(7)	Analoge Regelung im Pachtrecht	262
b)	Ausserordentliche Kündigung wegen Sorgfaltspflicht- verletzung (Art. 257f OR).	263
(1)	Sorgfaltspflichtverletzung	263
(2)	Abmahnung	264
(3)	Kündigungsrecht	265
(4)	Analoge Regelung im Pachtrecht	266
c)	Ausserordentliche Kündigung durch den neuen Eigen- tümer (Art. 261 OR) bzw. durch den neuen Inhaber beschränkter dinglicher Rechte (Art. 261a OR).	267

(1) Begriff und Wirkung der Veräusserung	267
(2) Ausserordentliches Kündigungsrecht	268
(3) Haftung des bisherigen Vermieters.	270
(4) Besonderheiten beim Erwerb des Mietobjekts im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren.	270
d) Ausserordentliche Kündigung wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h OR).	271
(1) Begehren um Sicherstellung.	271
(2) Kündigung	274
e) Ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR).	274
(1) Kontext der ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen.	274
(2) Wichtiger Grund.	275
(3) Kündigung	275
(4) Schadenersatzpflicht des Vermieters.	276
9. Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter.	276
a) Ausserordentliche Kündigung bei schwerem bzw. mittlerem Mangel der Mietsache (Art. 259b OR).	276
(1) Voraussetzungen des Kündigungsrechts.	276
(2) Form und Frist der Kündigung.	278
b) Ausserordentliche Kündigung wegen Tod des Mieters (Art. 266i OR).	278
(1) Grundsatz des Fortbestands des Mietverhältnisses . . .	278
(2) Kündigungsmöglichkeit	279
c) Ausserordentliche Kündigung bei Konsumgüterleasing (Art. 266k OR).	280
(1) Geltungsbereich	280
(2) Form und Frist	281
(3) Wegfall einer Entschädigungspflicht.	282
d) Kündigung aus wichtigem Grund (Art. 266g OR).	282
(1) Kündigungsrecht	282
(2) Form und Frist	283
(3) Entschädigungspflicht.	284
C. Kündigungsschutz bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 271 ff. OR).	285
1. Anfechtbarkeit der Kündigung als «originärer Kündigungs- schutz».	285
a) Konzept der Anfechtbarkeit	285
b) Geltungsbereich des Anfechtungsrechts nach Art. 271 f. OR	285
c) Anfechtungsverfahren.	287
(1) Begründung der Kündigung	287
(2) Anfechtungsfrist und -form.	288

(3) Legitimation zur Anfechtung	289
d) Wirkung der Anfechtung	289
e) Verstoß gegen Treu und Glauben als genereller Anfechtungsgrund (Art. 271 Abs. 1 OR).	289
f) Fallgruppen der missbräuchlichen vermietnerseitigen Kündigung nach Art. 271a OR.	290
(1) Vergeltungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR)	290
(2) Änderungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR)	291
(3) «Conge-vente» (Art. 271a Abs. 1 lit. c OR).	291
(4) Kündigung wegen Änderung der Familienverhältnisse des Mieters (Art. 271a Abs. 1 lit. f OR).	292
(5) Zeitlicher Kündigungsschutz während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR) sowie daran anschliessende dreijährige Kündigungssperrfrist (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR).	292
2. Erstreckung als «nachträglicher Kündigungsschutz» (Art. 272 OR).	293
a) Zweck der Erstreckung.	293
b) Voraussetzungen der Erstreckung (Art. 272 OR).	293
c) Ausschluss der Erstreckung (Art. 272a OR).	296
d) Dauer der Erstreckung (Art. 272b und 272d OR).	297
e) Wirkungen der Erstreckung (Art. 272c OR).	298
f) Vereinbarungen über die Erstreckung	298
g) Verfahren bei Anfechtungs- und Erstreckungsbegehren	299
D. Andere Formen der Vertragsbeendigung	301
1. Ablauf der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses (Art. 266 OR) oder der Erstreckungsdauer.	301
2. Aufhebungsvertrag	302
3. Rücktritt	304
4. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR).	305
a) Allgemeines.	305
b) Mitteilung der vorzeitigen Rückgabe und effektive Rückgabe.	307
c) Zumutbarer Ersatzmieter.	308
(1) Allgemeines.	308
(2) Gewähr für die Übernahme des Mietvertrags zu den bisherigen Konditionen.	308
(3) Bedenkfrist des Vermieters.	310
(4) Folgen des Akzepts oder der unbegründeten Ablehnung des Ersatzmieters.	310
(5) Folgen bei fehlendem Ersatzmieter.	311
d) Verhältnis zu anderen Auflösungsmöglichkeiten.	312
5. Parteiwechsel.	314

Inhaltsverzeichnis

a) Übertragung der Miete im Allgemeinen.	314
b) Übertragung eines Geschäftsmietverhältnisses (Art. 263 OR).	314
(1) Allgemeines.	314
(2) Geschäftsübernahmevertrag zwischen Vor- und Nachmieter.	315
(3) Zustimmung des Vermieters.	316
(4) Folgen der verweigerten bzw. erteilten Zustimmung . .	320
(5) Alternativen zum Vorgehen nach Art. 263 OR.	322
c) Übertragung der Familienwohnung bei Scheidung.	323
6. Unmöglichkeit.	324
 E. Rückgabe der Mietsache (Art. 267 f. OR).	327
1. Rechtsnatur des Rückgabeanspruchs des Vermieters.	327
2. Zeitpunkt der Rückgabe.	327
3. Zustand der zurückzugebenden Mietsache.	328
a) Zustand im Allgemeinen.	328
b) Prüf- und Rügeobliegenheit des Vermieters.	328
c) Anspruch auf Schadenersatz.	328
d) Freigabe des Mietzinsdepots.	329
 F. Beendigung des Pachtverhältnisses.	331
 VI. Sachregister.	333
 VII. Gesetzesregister.	347