

Herausgegeben im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät  
der Universität Zürich von P. Breitschmid, A. Bächler, H. C. von der Crone,  
P. Forstmoser, R. Hilty, H. Honsell, C. Huguenin, P. Oberhammer, W. Ott,  
W. Portmann, H. Rey, H. M. Riemer, A. K. Schnyder, H. U. Vogt, R. H. Weber,  
R. Zäch und D. Zobl

Matthias Minder

# Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäfts- räumen (Art. 263 OR)

Einschliesslich des Verhältnisses von  
Art. 263 OR zum Fusionsgesetz (FusG)

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXXI
Sachregister .....	351
<b>Teil A: Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Kapitel: Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Kapitel: Eigenheiten der Geschäftsraummiete.....</b>	<b>5</b>
1. Interesse an langfristigen Mietverträgen .....	5
2. Bedeutung des Standorts .....	7
3. Gesetzliche Behandlung der Miete von Geschäftsräumen .....	8
4. Typische Vereinbarungen bei der Geschäftsraummiete .....	9
4.1. Dauer des Mietverhältnisses .....	9
4.1.1. Befristeter Mietvertrag .....	9
4.1.2. Unbefristeter Mietvertrag .....	9
4.1.3. Mietvertrag mit Mindestmietdauer.....	10
4.2. Option auf Vertragsverlängerung .....	10
4.2.1. Fehlende gesetzliche Regelung .....	10
4.2.2. Echte Option auf Vertragsverlängerung .....	10
4.2.3. Unechte Option auf Vertragsverlängerung.....	11
4.3. Gebrauchszweck und Gebrauchsmodalitäten .....	12
4.4. Gebrauchspflicht.....	13
4.5. Umsatzmiete .....	14
4.6. Vereinbarungen betreffend Mietermix .....	15
4.6.1. Zusicherung eines bestimmten Mietermix.....	15
4.6.2. Konkurrenzverbots- bzw. Exklusivklausel.....	15
3. Kapitel: Dogmatische Einordnung der Übertragung der Miete (Art. 263 OR).....	16
<b>4. Kapitel: Abgrenzungen.....</b>	<b>18</b>
1. Abgrenzung zur Zession (Art. 164 ff. OR).....	18
1.1. Begriff.....	18
1.2. Unterschiede zur Vertragsübernahme .....	18

1.3. Fragliche Zulässigkeit der Zession bei der Geschäftsraummiete .....	19
2. Abgrenzung zur Untermiete (Art. 262 OR) .....	22
3. Abgrenzung zur vorzeitigen Rückgabe der Sache (Art. 264 OR).....	23
4. Abgrenzung zum Abschluss eines neuen Mietvertrags mit einem Dritten .....	26
5. Abgrenzung zur Übernahme eines Vermögens oder eines Geschäfts (Art. 181 OR) .....	27
6. Abgrenzung zur Übertragung von Anteilen einer Gesellschaft .....	28
7. Abgrenzung zur Universalsukzession.....	28
5. Kapitel: Besondere Fragen zur Anwendung von Art. 263 OR .....	29
1. Übertragung anderer Mietverhältnisse.....	29
2. Pacht .....	30
2.1. Begriff.....	30
2.2. Abgrenzung zur Miete.....	30
2.3. Übertragung der Pacht auf einen Dritten (Art. 292 OR).....	31
2.4. Sinngemässe Anwendung von Art. 263 OR.....	32
3. Immobilien-Leasing.....	33
3.1. Begriff.....	33
3.2. Einordnung.....	34
3.3. Rechtsnatur.....	34
3.4. Abgrenzungen .....	36
3.4.1. Abgrenzung zum Kauf.....	36
3.4.2. Abgrenzung zur Miete und zur Pacht .....	36
3.5. Zur Anwendung von Art. 263 OR auf Immobilien- Leasingverträge .....	37
4. Franchisevertrag.....	39
4.1. Begriff.....	39
4.2. Rechtsnatur.....	39
4.3. Zur Anwendung von Art. 263 OR auf Franchisingverträge.....	40
<b>6. Kapitel: Intertemporales Recht.....</b>	<b>41</b>
1. Relevanz bei der Geschäftsraummiete.....	41
2. Fehlen einer intertemporalrechtlichen Sonderregelung .....	41
3. Grundsatz: Beurteilung altrechtlicher Tatsachen nach altem Recht .....	43

4. Ausnahmen: Beurteilung altrechtlicher Tatsachen nach neuem Recht.....	44
4.1. Altes Recht widerspricht öffentlichen Interessen (Art. 2 SchlT ZGB).....	44
4.2. Gesetzlich umschriebener Inhalt des Rechtsverhältnisses (Art. 3 SchlT ZGB).....	46
4.3. Nicht erworbene Rechte (Art. 4 SchlT ZGB).....	48
5. Schlussfolgerung .....	48
5.1. Allgemeines Fazit .....	48
5.2. Altrechtliche Abtretungen, Abtretungsverbote bzw. -beschränkungen .....	49
5.2.1. Fortdauernde Rechtsgültigkeit.....	49
5.2.2. Umfang.....	49
5.2.3. Auslegung und Ergänzung.....	50
5.3. Altrechtliche Übertragungsverbote bzw. -beschränkungen sowie Zustimmungen.....	51
5.4. Altrechtliche Übertragung der Miete.....	51
5.5. Neurechtliche Abtretung.....	51
<b>7. Kapitel: Rechtsnatur von Art. 263 OR .....</b>	<b>52</b>
1. Allgemeines.....	52
1.1. Begriffe.....	52
1.2. Bestimmung der Rechtsnatur.....	52
1.3. Bedeutung der Rechtsnatur.....	53
2. Grundsätzliche Pflicht des Vermieters zur Zustimmung (Art. 263 Abs. 1 und 2 OR).....	55
2.1. Dispositiver oder zwingender Charakter?.....	55
2.1.1. Dispositiver Charakter.....	55
2.1.2. Zwingender Charakter .....	56
2.1.3. Vom ökonomischen Leistungsvermögen abhängiger Normcharakter.....	57
2.2. Relativ oder absolut zwingender Charakter?.....	58
2.2.1. Relativ zwingender Charakter .....	58
2.2.2. Absolut zwingender Charakter .....	59
3. Zustimmung bewirkt Parteiwechsel auf der Mieterseite (Art. 263 Abs. 3 OR).....	60

4. Grundsätzliche Befreiung des ausscheidenden Mieters unter solidarischer Haftung (Art. 263 Abs. 4 OR).....	61
4.1. Grundsätzliche Befreiung von den mietvertraglichen Pflichten (Art. 263 Abs. 4 Satz 1 OR).....	61
4.2. Solidarische Haftung (Art. 263 Abs. 4 Satz 2 OR) .....	62
4.2.1. Dispositiver Charakter .....	62
4.2.2. Relativ zwingender Charakter .....	63
4.2.3. Absolut zwingender Charakter .....	64
5. Stellungnahme .....	64
5.1. Ablehnung des dispositiven Charakters .....	64
5.2. Befürwortung des absolut zwingenden Charakters .....	65
5.2.1. Kompromisslösung des Gesetzgebers.....	65
5.2.2. Zweckgedanke von Art. 263 OR .....	65
5.2.3. Leitgedanken der Revision des Miet- und Pachtrechts.....	66
5.2.4. Keine weitere Privilegierung erforderlich .....	67
5.3. Auswirkungen des absolut zwingenden Charakters.....	67
5.3.1. Nichtigkeit im Voraus getroffener Vereinbarungen .....	67
5.3.2. Gültigkeit nachträglich getroffener Vereinbarungen .....	68
<b>8. Kapitel: Entstehungsgeschichte .....</b>	<b>70</b>
1. Altrechtliche Regelung (Art. 264 aOR).....	70
2. Revision des Miet- und Pachtrechts vom 15. Dezember 1989 .....	72
2.1. Chronologie.....	72
2.2. Schwerpunkte der Revision.....	74
2.3. Vorschlag Schmid .....	74
2.4. Vorentwurf der Expertenkommission .....	75
2.5. Vorentwurf der Arbeitsgruppe .....	76
2.6. Entwurf des Bundesrats.....	77
2.7. Modifikationen der vorberatenden Kommissionen .....	78
2.7.1. Ständerat .....	78
2.7.2. Nationalrat .....	79
2.8. Parlamentarische Beratungen.....	80
2.8.1. Ständerat .....	80
2.8.2. Nationalrat .....	80
2.9. Bemerkungen zu den Beratungen in den Kommissionen sowie in den Räten .....	80
<b>9. Kapitel: Ratio legis von Art. 263 OR.....</b>	<b>82</b>
1. Überblick über die Motive des Gesetzgebers .....	82

---

2. Goodwill.....	83
2.1. Begriff.....	83
2.1.1. Ökonomische Definition.....	83
2.1.2. Definitionen des Bundesgerichts.....	84
2.1.3. Verständnis des Gesetzgebers .....	84
2.2. Marketing.....	85
2.2.1. Begriff.....	85
2.2.2. Marketing-Instrumente .....	85
a) Produktpolitik.....	85
b) Distributionspolitik.....	86
c) Konditionenpolitik.....	86
d) Kommunikationspolitik.....	86
2.2.3. Customer Relationship Management.....	87
2.3. Schlussfolgerung.....	87
3. Verkauf von Warenvorräten zu günstigen Konditionen.....	90
3.1. Argumentation des Gesetzgebers.....	90
3.2. Einwände aus betriebswirtschaftlicher Sicht .....	90
3.2.1. Produktpolitik.....	90
3.2.2. Corporate Identity.....	91
3.3. Schlussfolgerung.....	91
4. Weitere Komponenten der ratio legis.....	92
5. Schlussfolgerung .....	93
<b>10. Kapitel: Vertragsfreiheit .....</b>	<b>94</b>
1. Begriff und Elemente.....	94
2. Vertragsfreiheit und Übertragung der Miete (Art. 263 OR).....	94
2.1. Partnerwahlfreiheit.....	94
2.2. Einschränkung der negativen Partnerwahlfreiheit durch Art. 263 Abs. 2 OR.....	95
2.2.1. Grundsätzliche Zustimmungspflicht.....	95
2.2.2. Auswirkungen.....	95
<b>11. Kapitel: Der extensive Anwendungsbereich von Art. 263 OR.....</b>	<b>98</b>
1. Problemaufriss.....	98
1.1. Ratio legis von Art. 263 OR .....	98
1.2. Wortlaut von Art. 263 OR .....	98
1.3. Schlussfolgerung.....	99

2. Lösungsvorschläge.....	100
2.1. Teleologische Reduktion.....	100
2.1.1. Einordnung .....	100
2.1.2. Ausnahmelücke.....	100
2.1.3. Begriff der teleologischen Reduktion .....	101
2.1.4. Anerkennung der teleologischen Reduktion durch das Bundesgericht .....	101
2.1.5. Anwendung auf Art. 263 OR.....	102
2.2. Gerichtliches Ermessen.....	102
2.2.1. Begriff.....	102
2.2.2. Der wichtige Grund i.S.v. Art. 263 Abs. 2 OR.....	103
2.3. Stellungnahme.....	104
<b>Teil B: Tatbestandselemente von Art. 263 OR.....</b>	<b>105</b>
<b>12. Kapitel: Gültiger Mietvertrag über Geschäftsräume .....</b>	<b>107</b>
1. Mietvertrag .....	107
2. Gültigkeit .....	108
2.1. Anforderungen an einen gültigen Mietvertrag.....	108
2.2. Sonderfall des erstreckten Mietverhältnisses .....	108
3. Geschäftsraum .....	110
3.1. Raum .....	110
3.2. Betrieb eines Gewerbes oder Ausübung einer beruflichen Tätigkeit .....	112
3.3. Gemischter Gebrauch.....	114
3.4. Mitvermietete Objekte (Art. 253a Abs. 1 OR).....	116
<b>13. Kapitel: Geschäftsübernahmevertrag .....</b>	<b>117</b>
1. Allgemeines .....	117
1.1. Begriffe .....	117
1.1.1. Übernahmevereinbarung.....	117
1.1.2. Übernahmevertrag .....	118
1.1.3. Geschäftsübernahmevertrag.....	119
1.1.4. Geschäft .....	119
1.1.5. Unternehmen.....	120
1.2. Unternehmenskauf .....	121
1.2.1. Allgemeines .....	121
1.2.2. Indirekter Unternehmenskauf (share deal).....	121
1.2.3. Direkter Unternehmenskauf (asset deal).....	122

1.2.4. Exkurs zum Verpflichtungsgeschäft beim Unternehmenskauf.....	122
a) Vorbemerkung.....	122
b) Übertragungsvertrag (Art. 70 f. FusG) als Verpflichtungsgeschäft.....	123
ba) Allgemeine Bemerkungen zum Institut der Vermögensübertragung (Art. 69 ff. FusG) .....	123
bb) Anwendungsbereich .....	124
bc) Übertragungsvertrag (Art. 70 ff. FusG).....	124
c) Unternehmenskaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft.....	125
1.3. Geschäftsübernahmevertrag als Voraussetzung für die Anwendung von Art. 263 OR .....	126
1.3.1. Vorbemerkungen .....	126
1.3.2. Voten gegen das Erfordernis der Geschäftsübernahme.....	127
1.3.3. Voten für das Erfordernis der Geschäftsübernahme bzw. der Übernahme weiterer Werte.....	128
1.3.4. Rechtsprechung des Bundesgerichts .....	129
1.3.5. Stellungnahme .....	130
1.4. Geschäftsübernahmevertrag als Koppelungsgeschäft.....	133
1.4.1. Koppelungsgeschäft (Art. 254 OR).....	133
a) Begriff .....	133
b) Ratio legis von Art. 254 OR.....	133
c) Voraussetzungen des unzulässigen Koppelungsgeschäfts.....	134
d) Rechtsfolge des unzulässigen Koppelungsgeschäfts.....	135
1.4.2. Problematik beim Geschäftsübernahmevertrag.....	138
1.4.3. Voten zugunsten der Anwendung von Art. 254 OR auf den Geschäftsübernahmevertrag.....	139
1.4.4. Voten gegen die Anwendung von Art. 254 OR auf den Geschäftsübernahmevertrag .....	141
1.4.5. Rechtsprechung .....	145
a) Rechtsprechung des Bundesgerichts .....	145
b) Rechtsprechung auf kantonaler Ebene .....	145
1.4.6. Stellungnahme .....	146
a) Anwendung von Art. 254 OR auf den Geschäftsübernahmevertrag .....	146
aa) Entscheid des Mieters über den Eintritt des Dritten in den Mietvertrag .....	147



ab)	Grammatikalische Auslegung von Art. 254 OR .....	148
ac)	Historische und teleologische Auslegung von Art. 254 OR.....	150
ad)	Verfassungsrechtlicher Auftrag bzw. verfassungsmässige Grundlage als Gegenargument .....	151
ae)	Entstehungsgeschichte als Gegenargument .....	153
af)	Bemerkung zum Entscheid des Bundesgerichts .....	153
b)	Geschäftsübernahmevertrag als grundsätzlich zulässiges Koppelungsgeschäft .....	154
c)	Missbräuchlicher Geschäftsübernahmevertrag als unzulässiges Koppelungsgeschäft .....	156
d)	Schlussfolgerung .....	157
2.	Notwendige Elemente des Geschäftsübernahmevertrags .....	158
2.1.	Vereinbarung betreffend Geschäftsübernahme .....	158
2.1.1.	Begriff der Vereinbarung betreffend Geschäftsübernahme .....	158
2.1.2.	Anforderungen an die Vereinbarung betreffend Geschäftsübernahme .....	158
2.1.3.	Vereinbarung betreffend Geschäftsübernahme als Bestandteil diverser Rechtsgeschäfte.....	159
2.1.4.	Übernahme eines Geschäftsteils .....	161
2.1.5.	Zusammenhang zwischen dem Mietvertrag und dem Geschäft .....	162
2.1.6.	Form der Vereinbarung betreffend Geschäftsübernahme ....	163
2.2.	Übernahmevereinbarung .....	163
2.3.	Übernahmevertrag.....	164
3.	Fakultative Elemente des Geschäftsübernahmevertrags.....	165
3.1.	Gegenleistung.....	165
3.1.1.	Vorbemerkung .....	165
3.1.2.	Form der Gegenleistung.....	166
3.1.3.	Gegenleistung für das Geschäft .....	166
3.1.4.	Gegenleistung für zu übernehmende Sicherheiten.....	167
3.2.	Schlüsselgeld.....	167
3.2.1.	Begriff.....	167
3.2.2.	Arten .....	167
3.2.3.	Schlüsselgeldvereinbarung als unzulässiges Koppelungsgeschäft.....	168

3.2.4. Ökonomischer Ansatz.....	170
a) Vorbemerkung.....	170
b) Preistheorie.....	170
c) Geschäftsraummieter als Anbieter .....	170
3.3. Bedingungen (Art. 151 ff. OR).....	173
3.3.1. Vorbemerkungen .....	173
a) Begriff.....	173
b) Arten von Bedingungen.....	173
3.3.2. Zustimmung des Vermieters.....	174
3.3.3. Verlängerung der festen Vertragsdauer.....	175
3.3.4. Erteilung der notwendigen Bewilligung.....	175
3.4. Übernahmetermin .....	176
3.5. Form und Frist für die Stellung des Gesuchs um Übertragung des Mietvertrags.....	176
3.6. Pflicht des Dritten zur Auskunftserteilung und Abgabe von Dokumenten.....	177
3.7. Bestätigung der Kenntnisnahme des Mietvertrags einschliesslich sämtlicher Nachträge .....	177
3.8. Einleitung rechtlicher Schritte .....	178
3.9. Haftung im Innenverhältnis .....	178
4. Anfechtung des Geschäftsübernahmevertrags.....	179
4.1. Vorbemerkung .....	179
4.2. Anfechtungsgründe.....	180
4.3. Rechtslage vor der Anfechtung.....	180
4.4. Anfechtungserklärung.....	181
4.5. Wirkung der Anfechtungserklärung .....	181
4.5.1. Bezüglich Geschäftsübernahmevertrag .....	181
4.5.2. Bezüglich Mietvertrag.....	182
a) Wirkung der Anfechtungserklärung vor der Übernahme des Mietvertrags.....	182
b) Wirkung der Anfechtungserklärung nach der Übernahme des Mietvertrags.....	182
ba) Problemaufriss .....	182
bb) Lehre.....	183
bc) Stellungnahme .....	185

<b>14. Kapitel: Die Zustimmung des Vermieters zur Übertragung der Miete</b> .....	186
1. Vorbemerkungen .....	186
1.1. Zustimmung als Voraussetzung der Übertragung des Mietvertrags .....	186
1.2. Zustimmung als grundsätzliche Pflicht .....	188
1.3. Inhalt der Zustimmungserklärung .....	188
1.4. Rechtsnatur der Zustimmungserklärung .....	189
1.5. Bedingte Zustimmung .....	190
1.5.1. Grundsätzliche Zustimmungspflicht als Schranke.....	190
1.5.2. Schutzwürdiges Interesse des Mieters als Schranke .....	191
1.5.3. Form der Bedingung .....	192
1.5.4. Rechtsfolgen der bedingten Zustimmung .....	193
1.5.5. Schlussfolgerung.....	193
1.6. Widerruf der Zustimmung.....	194
1.7. Der Vermieter i.S.v. Art. 263 OR .....	195
2. Gesuch des Mieters um Erteilung der Zustimmung .....	196
2.1. Erforderlichkeit des Gesuchs .....	196
2.2. Modalitäten der Gesuchstellung.....	196
2.2.1. Gesuchsteller und Adressat.....	196
2.2.2. Form.....	197
a) Formfreiheit des Gesuchs .....	197
b) Ersuchen durch konkludentes Verhalten .....	197
2.2.3. Zeitpunkt der Gesuchstellung .....	199
2.2.4. Vereinbarungen betreffend Modalitäten .....	199
3. Prüfungsrecht des Vermieters .....	200
3.1. Vorbemerkungen .....	200
3.2. Sachdienliche Auskünfte und Dokumente .....	201
3.2.1. Allgemeines .....	201
3.2.2. Dokumente .....	201
3.2.3. Geschäftsübernahmevertrag.....	203
3.3. Massgebender Zeitpunkt .....	205
4. Modalitäten der Zustimmung bzw. deren Verweigerung .....	206
4.1. Erklärender und Adressat.....	206
4.2. Form der Zustimmung.....	207
4.2.1. Einfache Schriftlichkeit (Art. 13 ff. OR) .....	207
4.2.2. Zweck der Formvorschrift .....	207
4.2.3. Einhaltung der Form als Gültigkeitsvoraussetzung .....	208

4.2.4. Ungültigkeit als Rechtsfolge des Formmangels .....	210
4.2.5. Rechtsmissbräuchliche Berufung auf den Formmangel .....	210
a) Zur Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots (Art. 2 Abs. 2 ZGB).....	210
b) Indizien für eine rechtsmissbräuchliche Berufung des Vermieters auf den Formmangel.....	212
ba) Vorbemerkungen .....	212
bb) Teilnahme des Vermieters an den Vertragsverhandlungen.....	213
bc) Ersetzung des Namens des ausscheidenden Mieters durch denjenigen des Übernehmers im Mietvertrag .....	213
bd) Bezeichnung des Dritten als Mieter im Übergabeprotokoll .....	214
be) Entgegennahme von Mietzinszahlungen des Dritten.....	214
bf) Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Dritten betreffend Übernahme der Schulden des Mieters .....	217
bg) Adressierung von das Mietverhältnis betreffender Korrespondenz an den Dritten.....	218
c) Berufung auf den Formmangel bei vorgängiger mündlicher Zustimmung .....	219
d) Schlussfolgerung .....	221
4.3. Form der Verweigerung der Zustimmung .....	222
4.4. Frist zur Beantwortung des Gesuchs.....	223
4.5. Temporale Aspekte der Zustimmung.....	226
4.5.1. Zustimmung im Voraus .....	226
4.5.2. Zustimmung auf einen bestimmten Zeitpunkt.....	226
5. Anfechtung der Zustimmung.....	229
5.1. Anfechtungsgründe.....	229
5.1.1. Allgemeines .....	229
5.1.2. Grundlagenirrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR) .....	229
5.1.3. Absichtliche Täuschung (Art. 28 OR).....	231
5.2. Rechtslage vor der Anfechtung.....	232
5.3. Anfechtungserklärung.....	232
5.4. Wirkung der Anfechtungserklärung .....	233
5.4.1. Bezüglich Mietvertrag .....	233
5.4.2. Bezüglich Geschäftsübernahmevertrag .....	234

6. Verweigerung der Zustimmung .....	236
6.1. Der wichtige Grund.....	236
6.1.1. Vorbemerkung .....	236
6.1.2. Begriff.....	236
6.1.3. Abgrenzung zum wesentlichen Nachteil .....	236
6.1.4. Ermessen.....	238
6.1.5. Grenzen der Parteiautonomie.....	239
6.1.6. Begründung der Verweigerung.....	240
6.1.7. Beweislast .....	240
6.2. Fallgruppen .....	241
6.2.1. Vorbemerkungen .....	241
a) Auswirkung der Voraussetzung der Geschäftsübernahme auf gewisse wichtige Gründe .....	241
b) Generelle Aussagen zu den wichtigen Gründen .....	242
c) Relevanz der Fallgruppen .....	243
6.2.2. Mit der Person des Dritten zusammenhängende wichtige Gründe.....	243
a) Schlechter Ruf des Dritten.....	243
b) Gänzlich fehlende Geschäftserfahrung bzw. erkennbar fehlende Eignung des Dritten .....	244
c) Abgewiesener Mietinteressent als Dritter.....	244
d) Fehlende verwaltungsrechtliche Bewilligung.....	245
e) Konkurrenzierung des Vermieters bzw. eines Mitmieters.....	245
6.2.3. Mit der finanziellen Situation des Dritten zusammenhängende wichtige Gründe .....	246
a) Mangelnde Zahlungsfähigkeit .....	246
b) Schwächere finanzielle Basis des Dritten.....	250
c) Keine vergleichbaren Sicherheiten.....	252
6.2.4. Mit der Person des Vermieters zusammenhängende wichtige Gründe.....	252
a) Rechtsstellung des Vermieters.....	252
b) Ethische oder moralische Bedenken hinsichtlich der Geschäftstätigkeit des Dritten.....	253
c) Problemanfällige persönliche Beziehung .....	254
d) Vermieter verfügt selber über einen geeigneten Kandidaten oder will das Geschäft gleich selber übernehmen .....	254

e) Im Hinblick auf die Person des Mieters abgeschlossener Mietvertrag .....	255
6.2.5. Mit dem Mietobjekt bzw. seiner Verwendung zusammenhängende wichtige Gründe .....	257
a) Abweichung vom vertraglich vereinbarten Gebrauch....	257
b) Gebrauchspflicht .....	259
c) Gefahr des gesteigerten Gebrauchs .....	259
d) Geplante Erneuerungen und Änderungen an den Geschäftsräumen (Art. 260a OR) .....	260
e) Unverträglichkeit mit dem Mietermix .....	261
f) Verwendung der Geschäftsräume für ein ertragreicheres Geschäft .....	261
g) Übertragung eines Teils.....	262
h) Übertragung eines erstreckten Mietverhältnisses .....	263
i) Gesteigerte Gefahr hinsichtlich Erstreckung des Mietverhältnisses.....	264
6.2.6. Mit dem Geschäftsübernahmevertrag zusammenhängende wichtige Gründe .....	266
a) Missbräuchliche Konditionen des Geschäftsübernahmevertrags.....	266
b) Bedingungen (Art. 151 ff. OR).....	268
6.2.7. Mit der Gesuchstellung zusammenhängende wichtige Gründe .....	269
6.3. Optionen des Vermieters bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.....	270
6.4. Folgen der Verweigerung .....	270
6.4.1. Folgen bezüglich Mietvertrag.....	270
a) Grundsätzlich kein Parteiwechsel auf der Mieterseite ...	270
b) Fiktion des Bedingungseintritts (Art. 156 OR analog) als Ausnahme .....	270
6.4.2. Folgen bezüglich Geschäftsübernahmevertrag.....	272
6.4.3. Gebrauch der Geschäftsräume durch den Dritten trotz fehlender Zustimmung zur Übertragung .....	273
6.5. Optionen des Mieters nach Verweigerung der Zustimmung .....	276
6.5.1. Klage des Mieters .....	276
a) Lehrstreit betreffend Klageart .....	276
b) Stellungnahme .....	278
6.5.2. Schadenersatz .....	280

6.5.3. Weitere Optionen des Mieters .....	281
a) Neues Gesuch .....	281
b) Untermiete (Art. 262 OR).....	281
c) Vorzeitige Rückgabe der Sache (Art. 264 OR) .....	281
d) Ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR).....	282
<b>Teil C: Rechtsfolgen von Art. 263 OR.....</b>	<b>283</b>
<b>15. Kapitel: Parteiwechsel auf der Mieterseite .....</b>	<b>285</b>
1. Grundsatz des Parteiwechsels .....	285
2. Zeitpunkt des Parteiwechsels.....	286
2.1. Zugang der Zustimmungserklärung .....	286
2.2. Übernahmetermin.....	287
2.3. Abschluss des Geschäftsübernahmevertrags.....	287
2.4. Eintritt der suspensiven Bedingung.....	288
2.5. Gerichtlicher Entscheid.....	288
<b>16. Kapitel: Verhältnis zwischen Vermieter und Übernehmer .....</b>	<b>290</b>
1. Weitergeltung des Mietvertrags .....	290
1.1. Grundsatz .....	290
1.2. Einzelne Aspekte der Weitergeltung des Mietvertrags .....	290
1.2.1. Keine Beendigung des Mietverhältnisses .....	290
1.2.2. Gebrauchszweck und Gebrauchsmodalitäten .....	291
1.2.3. Mietzins .....	291
1.2.4. Vertragsdauer.....	292
1.3. Änderung des Vertragsinhalts .....	292
Übernahme aller Rechte und Pflichten .....	294
2.1. Grundsatz der Übernahme aller Rechte und Pflichten .....	294
2.2. Übernahme aller Rechte.....	296
2.3. Übernahme aller Pflichten.....	298
2.4. Wirkung von Willenserklärungen .....	300
2.5. Ausnahmen von der grundsätzlichen Übernahme aller Rechte und Pflichten .....	301
2.6. Übernahme der Sicherheiten (Art. 257e OR).....	303
<b>17. Kapitel: Verhältnis zwischen Vermieter und ausscheidendem             Mieter .....</b>	<b>305</b>
1. Verlust aller Rechte .....	305

2. Befreiung von allen Pflichten .....	305
2.1. Grundsatz .....	305
2.2. Solidarische Haftung (Art. 263 Abs. 4 OR).....	306
2.2.1. Begriff der solidarischen Haftung .....	306
2.2.2. Zweck der solidarischen Haftung .....	306
2.2.3. Dauer der solidarischen Haftung .....	306
2.2.4. Umfang der solidarischen Haftung.....	311
<b>18. Kapitel: Verhältnis zwischen ausscheidendem Mieter und Übernehmer .....</b>	<b>313</b>
<b>Teil D: Verhältnis von Art. 263 OR zum Fusionsgesetz.....</b>	<b>315</b>
<b>19. Kapitel: Einleitung .....</b>	<b>317</b>
<b>20. Kapitel: Überblick über das Fusionsgesetz.....</b>	<b>317</b>
1. Ziele des Fusionsgesetzes .....	317
2. Umstrukturierungsarten .....	318
2.1. Fusion (Art. 3 ff. FusG) .....	318
2.2. Spaltung (Art. 29 ff. FusG).....	318
2.3. Umwandlung (Art. 53 ff. FusG) .....	320
2.4. Vermögensübertragung (Art. 69 ff. FusG) .....	321
<b>21. Kapitel: Zur Anwendung von Art. 263 OR .....</b>	<b>323</b>
1. Zur Anwendung von Art. 263 OR bei der Fusion (Art. 3 ff. FusG).....	323
2. Zur Anwendung von Art. 263 OR bei der Aufspaltung (Art. 29 ff. FusG) .....	324
3. Zur Anwendung von Art. 263 OR bei der Umwandlung (Art. 53 ff. FusG) .....	325
4. Zur Anwendung von Art. 263 OR bei der Abspaltung (Art. 29 ff. FusG) und der Vermögensübertragung (Art. 69 ff. FusG) .....	325
4.1. Problemaufriss .....	325
4.2. Auslegung von Art. 52 und Art. 73 Abs. 2 FusG .....	326
4.2.1. Grammatikalische Auslegung.....	326
4.2.2. Historische Auslegung.....	328
4.2.3. Teleologische Auslegung .....	332
a) Erleichterung von Umstrukturierungen .....	332
b) Grundsatz der negativen Partnerwahlfreiheit .....	333
c) Schutz der im Grundvertrag verbleibenden Partei .....	334
d) Zwischenergebnis .....	339



4.2.4. Systematische Auslegung .....	339
4.3. Rechtsprechung des Bundesgerichts .....	341
4.4. Schlussfolgerung .....	342
<b>Teil E: Zusammenfassung</b> .....	<b>345</b>
<b>22. Kapitel: Erkenntnisse</b> .....	<b>347</b>
<b>23. Kapitel: Ausblick</b> .....	<b>350</b>