

Das schweizerische Mietrecht Kommentar

3. Auflage

Schulthess § 2008

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis

IX

Bibliographie

XVII

Obligationenrecht

Achter Titel: Die Miete

Erster Abschnitt:

Allgemeine Bestimmungen

Vorbemerkungen zu Art. 253–274g OR	1
Art. 253 Begriff und Geltungsbereich	24
– Begriff	24
Art. 253a – Geltungsbereich	33
– Wohn- und Geschäftsräume	33
Art. 253b – Bestimmungen über Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	40
Art. 254 Koppelungsgeschäfte	50
Art. 255 Dauer des Mietverhältnisses	62
Art. 256 Pflichten des Vermieters	71
– Im Allgemeinen	71
Art. 256a – Auskunftspflicht	92
Art. 256b – Abgaben und Lasten	100
Art. 257 Pflichten des Mieters	104
– Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten	104
– Mietzins	104
Art. 257a – Nebenkosten	104
– Im Allgemeinen	104
Art. 257b – Wohn- und Geschäftsräume	105
Art. 257c – Zahlungstermine	120
Art. 257d – Zahlungsrückstand des Mieters	125
Art. 257e – Sicherheiten durch den Mieter	144
Art. 257f – Sorgfalt und Rücksichtnahme	156
Art. 257g – Meldepflicht	180
Art. 257h – Duldungspflicht	186

IX

Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR	194
Art. 258 Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Sache	220
Art. 259 Mängel während der Mietdauer	232
– Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen	232
Art. 259a – Rechte des Mieters	238
– Im Allgemeinen	238
Art. 259b – Beseitigung des Mangels	240
– Grundsatz	240
Art. 259c – Ausnahme	254
Art. 259d – Herabsetzung des Mietzinses	257
Art. 259e – Schadenersatz	269
Art. 259f – Übernahme des Rechtsstreits	280
Art. 259g – Hinterlegung des Mietzinses	285
– Grundsatz	285
Art. 259h – Herausgabe der hinterlegten Mietzinse	296
Art. 259i – Verfahren	303
Art. 260 Erneuerungen und Änderungen	310
– Durch den Vermieter	310
Art. 260a – Durch den Mieter	310
Art. 261 Wechsel des Eigentümers	339
– Veräusserung der Sache	339
Art. 261a – Einräumung beschränkter dinglicher Rechte	340
Art. 261b – Vorbemerkung im Grundbuch	349
Art. 262 Untermiete	353
Art. 263 Übertragung der Miete auf einen Dritten	369
Art. 264 Vorzeitige Rückgabe der Sache	382
Art. 265 Verrechnung	395
Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR	400
Art. 266 Beendigung des Mietverhältnisses	413
– Ablauf der vereinbarten Dauer	413
Art. 266a – Kündigungsfristen und -termine	419
– Im Allgemeinen	419
Art. 266b – Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten	424
Art. 266c – Wohnungen	424
Art. 266d – Geschäftsräume	425
Art. 266e – Möblierte Zimmer und Einstellplätze	425

Art. 266f	– Bewegliche Sachen	426
Art. 266g	– Ausserordentliche Kündigung	437
	– Aus wichtigen Gründen	437
Art. 266h	– Konkurs des Mieters	447
Art. 266i	– Tod des Mieters	455
Art. 266k	– Bewegliche Sachen	461
Art. 266l	– Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	463
	– Im Allgemeinen	463
Art. 266m	– Wohnung und Familie	463
	– Kündigung durch den Mieter	463
Art. 266n	– Kündigung durch den Vermieter	464
Art. 266o	– Nichtigkeit der Kündigung	465
Art. 267	Rückgabe der Sache	481
	– Im Allgemeinen	481
Art. 267a	– Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter	481
Art. 268	Retentionsrecht des Vermieters	497
	– Umfang	497
Art. 268a	– Sachen Dritter	498
Art. 268b	– Geltendmachung	498

Zweiter Abschnitt:**Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen**

Vorbemerkungen zu Art. 269–270e OR	510	
Art. 269	Missbräuchliche Mietzinse	524
	– Regel	524
Art. 269a	– Ausnahmen	548
Art. 269b	Indexierte Mietzinse	599
Art. 269c	Gestaffelte Mietzinse	616
Art. 269d	Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter	626
Art. 270	Anfechtung des Mietzinses	656
	– Herabsetzungsbegehren	656
	– Anfangsmietzins	656
Art. 270a	– Während der Mietdauer	678
Art. 270b	– Anfechtung von Mietzinserhöhungen und Andern einseitigen Vertragsänderungen	697
Art. 270c	– Anfechtung indexierter Mietzinse	704

Inhaltsübersicht

Art. 270d – Anfechtung gestaffelter Mietzinse	708
Art. 270e Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	713

Dritter Abschnitt:

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 271 Anfechtbarkeit der Kündigung	717
– Im Allgemeinen	717
Art. 271a – Kündigung durch den Vermieter	742
Art. 272 Erstreckung des Mietverhältnisses	776
– Anspruch des Mieters	776
Art. 272a –Ausschluss der Erstreckung	804
Art. 272b –Dauer der Erstreckung	814
Art. 272c –Weitergeltung des Mietvertrages	824
Art. 272d –Kündigung während der Erstreckung	832
Art. 273 Verfahren: Behörden und Fristen	837
Art. 273a Wohnung der Familie	853
Art. 273b Untermiete	858
Art. 273c Zwingende Bestimmungen	865

Vierter Abschnitt:

Behörden und Verfahren

Art. 274 Grundsatz	868
Art. 274a Schlichtungsbehörde	873
Art. 274b Aufgehoben	888
Art. 274c Schiedsgericht	897
Art. 274d Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen	903
– Grundsatz	903
Art. 274e – Schlichtungsverfahren	919
Art. 274f – Gerichtsverfahren	932
Art. 274g Ausweisungsbehörde	948
Sachregister	967