

Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft (LBR)

Herausgegeben von Jörg Schmid im Auftrag der  
Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Band 34

**Bettina Hürlimann-Kaup**

**Grundfragen des  
Zusammenwirkens  
von Miete und Sachenrecht**

**Habilitation**

Schulthess § 2008

# Inhaltsverzeichnis

<i>Literaturverzeichnis</i>	XXIX
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	LXVII
<b>Einleitung</b>	1
 <i>1. Kapitel:</i> <b>Einführung</b>  	
<b>§ 1 Grundlagen</b>	5
<i>I. Grundfunktion von Sachenrecht und Obligationenrecht</i>	5
<i>II. Dingliche und obligatorische Rechte</i>	7
1. Dingliche Rechte	7
2. Obligatorische Rechte	10
3. Der Sonderfall der im Grundbuch vorgemerkten obligatorischen Rechte	11
A. Wirkungen der Vormerkung	12
B. Rechtliche Einordnung der vorgemerkten persönlichen Rechte	13
a. Auf Grund der Verfügungsbeschränkung	13
b. Auf Grund der Übernahme des Rechtsverhältnisses	16
4. Verhältnis zwischen dinglichen und obligatorischen Rechten	17
<b>§ 2 Verhältnis zwischen Sachenrecht und Mietrecht</b>	19
<i>I. Überblick über die wesentlichen Schnittstellen</i>	19
<i>II. Ideengeschichtlicher Hintergrund von Sachenrecht und Mietrecht</i>	21
1. Sachenrecht	21

A. Zur Entwicklung der Eigentumsordnung	21
B. Freiheit des Einzelnen als Grundwert des heutigen Sachenrechts	25
a. Vorbemerkung	25
b. Das ZGB als Ordnung der Freiheit	25
c. Freiheit des Einzelnen und Pflichtengebundenheit des Eigentums	26
aa. Privateigentum als Garant für die Freiheit des Einzelnen	26
bb. Pflichtengebundenheit des Eigentums	28
d. Von der persönlichkeitsbezogenen zur wirtschaftlichen Funktion des Eigentums	31
e. Fazit	33
2. Mietrecht	34
A. Zur Entwicklung der Rechtsnatur des Mietvertrags	34
B. Mieterschutz als Grundgedanke des heutigen Mietrechts	38
III. <i>Wertungen des Gesetzgebers als Leitlinien für die Lösung von Regelungskonflikten</i>	41
1. Im Allgemeinen	41
2. Die Wertungen des Mietrechts im Besonderen	42
IV. <i>Fazit</i>	46

*2. Kapitel:*  
**Miete und Besitz**

<b>§ 1 Wesentliche Begriffe</b>	49
<i>I. Vorbemerkungen</i>	49
<i>II. Eigentümerbesitz</i>	50
<i>III. Mieterbesitz</i>	51
1. Begriff	51
2. Erwerb	51

---

IV.	<i>Mitbesitz</i>	53
V.	<i>Die Person des «Dritten»</i>	54
<b>§ 2</b>	<b>Miete und Besitzerschutz</b>	54
I.	<i>Allgemeines</i>	54
II.	<i>Tatbestand des Besitzerschutzes</i>	56
1.	Im Allgemeinen	56
A.	Der Begriff der Besitzesentziehung bzw. -störung	56
B.	Der Begriff der verbotenen Eigenmacht	58
a.	Das Element «Eigenmacht»	58
b.	Das Element «verboten»	60
2.	Bei der Miete im Besonderen	61
A.	Beeinträchtigung des Eigentümerbesitzes durch Handlungen des Mieters	61
a.	In Form einer Besitzesentziehung	61
b.	In Form einer Besitzesstörung	62
B.	Beeinträchtigung des Mieterbesitzes durch Handlungen des Vermieters	65
a.	In Form einer Besitzesentziehung	65
b.	In Form einer Besitzesstörung	66
C.	Beeinträchtigung von Mieter- und Eigentümerbesitz durch Handlungen Dritter	69
a.	Vorbemerkung	69
b.	In Form einer Besitzesentziehung	69
c.	In Form einer Besitzesstörung	70
aa.	Gegenüber dem Mieter	70
bb.	Gegenüber dem Vermieter	71
D.	Beeinträchtigung des Mitbesitzes durch Handlungen eines Mitbesitzers	72
III.	<i>Rechtsfolgen</i>	72
1.	Im Allgemeinen	72
2.	Bei der Miete im Besonderen	74

A. Rechte des Vermieters	74
a. Gegenüber einem Dritten	74
aa. Im Allgemeinen	74
bb. Gegenüber dem Untermieter bei Unzulässigkeit der Untermiete im Besonderen	75
b. Gegenüber dem Mieter	78
B. Rechte des Mieters	81
a. Im Allgemeinen	81
b. Gegenüber einem Mitbesitzer im Besonderen	81
IV. <i>Fazit</i>	84
<b>§ 3 Miete und Besitzesrechtsschutz</b>	86
I. <i>Bei Fahrnis</i>	86
1. Vermutungen des Rechts auf Grund des Besitzes	86
A. Vermutung bei selbständigem Besitz	86
B. Vermutungen bei unselbständigem Besitz	87
a. Geltendmachen der Eigentumsvermutung durch den unselbständigen Besitzer	87
aa. Im Allgemeinen	87
bb. Bei der Miete im Besonderen	88
b. Vermutung des eigenen Rechts des unselbständigen Besitzers	89
aa. Im Allgemeinen	89
bb. Bei der Miete im Besonderen	90
2. Defensivwirkung des Besitzes	91
3. Translativwirkung des Besitzes	91
4. Offensivwirkung des Besitzes	93
A. Im Allgemeinen	93
B. Bei der Miete im Besonderen	95
a. Aktivlegitimation von Mieter und Vermieter	95
b. Passivlegitimation von Mieter und Vermieter	97
II. <i>Bei Grundstücken</i>	98

---

1. Vermutung des Rechts aus dem Eintrag	98
2. Klage aus dem Bucheintrag	99
<i>III. Fazit</i>	100
<b>§ 4 Miete und Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers</b>	101
<i>I. Problemstellung</i>	101
<i>II. Die Verantwortlichkeit des Besitzers nach Art. 938 ff. ZGB</i>	102
1. Allgemeines	102
2. Die Verantwortlichkeit des gutgläubigen Besitzers (Art. 938 f. ZGB)	104
3. Die Verantwortlichkeit des bösgläubigen Besitzers (Art. 940 ZGB)	107
<i>III. Die Verantwortlichkeit des vermeintlichen Mieters bei ungütigem Mietvertrag</i>	109
1. Vorbemerkungen	109
2. Rechtslage bei Anwendung der Art. 938 ff. ZGB	110
A. Beim gutgläubigen unmittelbaren Besitzer	110
B. Beim bösgläubigen unmittelbaren Besitzer	111
3. Bundesgerichtliche Rechtsprechung	112
4. Stellungnahme	114
<i>IV. Die Verantwortlichkeit des Mieters bei Nichtrückgabe der Sache nach Ablauf des Mietvertrags</i>	116
1. Vorbemerkungen	116
2. Ansprüche des Vermieters	118
A. Aus Besitzesrecht	118
B. Aus Vertragsrecht	118
3. Verhältnis zwischen besitzes- und vertragsrechtlichen Ansprüchen	120
4. Konsequenzen hinsichtlich der vertragsrechtlichen Ansprüche	121

---

V.	<i>Die Verantwortlichkeit von Vermieter und Mieter bei fehlender Berechtigung des Vermieters zum Besitz</i>	122
	1. Vorbemerkungen	122
	2. Ansprüche zwischen dem an der Sache Berechtigten und dem unberechtigten Besitzer	125
	A. Zwischen Berechtigtem und Vermieter	125
	B. Zwischen Berechtigtem und Mieter	126
	3. Ansprüche zwischen Vermieter und Mieter	128
VI.	<i>Fazit</i>	128
<b>§ 5</b>	<b>Gerichtliche Zuständigkeit bei Klagen aus dem Besitz im Zusammenhang mit einem Mietvertrag</b>	129
I.	<i>Bei unbeweglichen Sachen</i>	129
	1. Bundesgerichtliche Rechtsprechung	130
	A. Hinsichtlich der örtlichen Zuständigkeit	130
	a. Ausgangslage	130
	b. Weite Auslegung des Begriffs «Klagen aus Miete»	131
	B. Hinsichtlich der sachlichen Zuständigkeit	134
	a. Ausgangslage	134
	b. Weite Auslegung der Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde	134
	2. Lehre	136
	3. Stellungnahme	137
II.	<i>Bei beweglichen Sachen</i>	139
	1. Örtliche Zuständigkeit	139
	2. Sachliche Zuständigkeit	140
III.	<i>Fazit</i>	141

3. Kapitel:  
**Miete und Nachbarrecht**

<b>§ 1</b>	<b>Fragestellungen</b>	143
<b>§ 2</b>	<b>Der Schutz des Nachbarn nach Art. 684 und 679 ZGB</b>	144
<i>I.</i>	<i>Vorbemerkungen</i>	144
<i>II.</i>	<i>Das Verbot übermässiger Immissionen nach Art. 684 ZGB</i>	147
	1. Der Begriff des Nachbarn	147
	2. Der Begriff der Immission	147
	3. Die Ausübung des Eigentums	148
	4. Das Ausgangsgrundstück als selbständiges Grundstück	150
	5. Die Übermässigkeit der Immissionen	151
<i>III.</i>	<i>Die Rechtsbehelfe des Art. 679 ZGB</i>	152
<b>§ 3</b>	<b>Die Legitimation von Eigentümer und Mieter bei übermässigen Immissionen</b>	154
<i>I.</i>	<i>Vorbemerkungen</i>	154
<i>II.</i>	<i>Die Aktivlegitimation</i>	155
	1. Die Aktivlegitimation des Eigentümers	155
	2. Die Aktivlegitimation des Mieters	156
	A. Vorbemerkungen	156
	B. Bei übermässigen Immissionen ohne Zustimmung des Eigentümers	158
	C. Bei übermässigen Immissionen mit Zustimmung des Eigentümers	158
<i>III.</i>	<i>Die Passivlegitimation</i>	159
	1. Die Passivlegitimation des Eigentümers	160
	A. Im Allgemeinen	160
	B. Bei übermässigen Immissionen durch den Mieter im Besonderen	160

2. Passivlegitimation des Mieters?	164
A. Rechtsprechung	164
B. Lehre	166
a. Die Passivlegitimation des Mieters bejahende Autoren	166
b. Die Passivlegitimation des Mieters verneinende Autoren	166
C. Stellungnahme	167
a. Vorgehensweise	167
b. Legitimation der Kausalhaftung des Grundeigentümers	168
c. Besitz als Analogiebasis?	171
3. Bemerkung de lege ferenda	174
IV. <i>Fazit</i>	175
<b>§ 4 Nachbarrecht und Mangel des Mietobjekts bei Immissionen</b>	176
I. <i>Nachbarrecht als Massstab für einen Mangel?</i>	176
II. <i>Rechtsprechung</i>	178
1. Bundesgerichtliche Rechtsprechung	178
2. Kantonale Rechtsprechung	180
III. <i>Lehre</i>	181
1. Die analoge Anwendung von Art. 684 ZGB verneinende Autoren	182
2. Die analoge Anwendung von Art. 684 ZGB bejahende Autoren	182
IV. <i>Stellungnahme</i>	183
1. Zum methodischen Vorgehen des Bundesgerichts	183
2. Zur Bedeutung von Art. 684 ZGB für die Bestimmung der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts	184

A. Vorbemerkungen	184
B. Das Mass an Immissionsfreiheit ergibt sich aus spezieller Parteivereinbarung	185
C. Das Mass an Immissionsfreiheit ergibt sich aus der Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch	186
3. Konsequenzen der fehlenden Parallelität zwischen dem Begriff der übermässigen Immission und dem Begriff des Mangels	191
V. <i>Fazit</i>	193

#### 4. Kapitel:

### Veräusserung und Belastung der vermieteten Sache

<b>§ 1 Allgemeines</b>	195
<i>I. Der zugrunde liegende Konflikt</i>	195
<i>II. «Kauf bricht Miete nicht» als heutige Lösung des Gesetzgebers zur Abschwächung des Konflikts</i>	196
1. Nach schweizerischem Recht	196
A. Die Regelung der Art. 261 und 261a OR	196
B. Entstehungsgeschichte der beiden Normen	197
a. Der Entwurf des Bundesrates	197
b. Die Behandlung im Parlament	198
C. Würdigung	201
2. Nach deutschem Recht	202
3. Wesentliche Unterschiede zwischen der schweizerischen und der deutschen Lösung	203
<i>III. Vorgehen</i>	205
<b>§ 2 Veräusserung der vermieteten Sache nach Art. 261 OR</b>	206
<i>I. Tatbestand von Art. 261 Abs. 1 OR</i>	206
1. Allgemeines	206
2. Bestehen eines Mietvertrags	208

---

3. Eigenschaften des Vermieters	208
A. Identität von Vermieter und Eigentümer als grundsätzliche Voraussetzung	208
B. Rechtslage bei nur teilweiser Erfüllung dieser Voraussetzung	211
4. Übergang des Eigentums auf einen Dritten	213
A. Übergang des Eigentums	213
a. Bei Fahrnis	213
b. Bei Immobilien	214
B. Eigentumserwerb durch einen Dritten	215
5. Veräußerung der Sache	217
A. Vorbemerkungen	217
B. Eigentumswechsel auf Grund eines Rechtsgeschäfts	218
a. Wesentliche Anwendungsfälle	218
b. Beweggrund für die Veräußerung	220
C. Eigentumswechsel als Folge einer Zwangsvollstreckung	221
D. Eigentumswechsel auf Grund eines Gestaltungsurteils	221
6. Vorgaben in zeitlicher Hinsicht	222
A. Massgebender Zeitpunkt für den Abschluss des Mietvertrags	223
a. Bei Veräußerung	223
b. Bei Entzug in einer Zwangsvollstreckung	224
B. Übergabe der Sache an den Mieter vor Eigentumsübergang?	228
II. <i>Rechtsfolge von Art. 261 Abs. 1 OR</i>	232
1. Vorbemerkung	232
2. Parteiwechsel von Gesetzes wegen	232
A. Im Allgemeinen	232
B. Spezialfälle	234
3. Zeitpunkt des Parteiwechsels	236

---

A. Im Allgemeinen	236
B. Bei Immobilien im Besonderen	236
a. Vorbemerkungen	236
b. Im Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	237
aa. Bundesgerichtliche Rechtsprechung	237
bb. Lehre	238
cc. Stellungnahme	240
c. Im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	243
aa. In der Zwangsvollstreckung	243
bb. Bei einem Gestaltungsurteil	245
III. <i>Fazit</i>	246
<b>§ 3 Belastung der Sache mit beschränkten dinglichen Rechten</b>	248
I. <i>Die in Art. 261a OR vorgesehene Regelung</i>	248
1. Vorbemerkungen	248
2. Tatbestand	250
A. Bestehen eines Mietvertrags mit dem Eigentümer	250
B. Einräumen eines beschränkten dinglichen Rechts	250
a. Vorbemerkungen	250
b. Von Art. 261a OR erfasste Arten beschränkter dinglicher Rechte	252
aa. Im Allgemeinen	252
bb. Der Fall des Wohnrechts im Besonderen	254
C. Vorgaben in zeitlicher Hinsicht	256
a. Im Allgemeinen	256
b. Bei der Eigentümerpersonaldienstbarkeit im Besonderen	256
3. Rechtsfolge	257
A. Im Allgemeinen	257

B. Bei Beschränkung des dinglichen Rechts auf die Nutzung eines Teils des Mietobjekts im Besonderen	258
II. <i>Rechtslage bei nicht von Art. 261a OR erfassten Rechten</i>	259
1. Problemstellung	259
2. Lösung des deutschen Rechts	260
3. Bei Entzug des vertragsgemässen Gebrauchs durch die Ausübung einer negativen Dienstbarkeit	261
4. Bei Beschränkung des vertragsgemässen Gebrauchs durch die Ausübung einer affirmativen Dienstbarkeit	263
5. Bei Veräusserung einer auf Grund einer Eigentümergrunddienstbarkeit am vermieteten Grundstück berechtigten Liegenschaft	264
6. Bei Veräusserung eines mit einer Eigentümerpersonaldienstbarkeit belasteten Grundstücks	266
7. Bei Vormerkung eines zweiten Mietvertrags	267
III. <i>Fazit</i>	270
<b>§ 4 Einzelfragen</b>	273
I. <i>Rechtslage bei Untergang einer Dienstbarkeit,     deren Inhaber Vermieter ist</i>	273
1. Problemstellung	273
2. Lösung des deutschen Rechts	274
3. Rechtsprechung und Lehre	276
A. Rechtsprechung	276
B. Lehre	277
4. Stellungnahme	279
A. Interessen des Eigentümers bzw. des Mieters	279
B. Lösungsvorschlag	282
a. Vorbemerkungen	282
b. Bei Untergang durch Tod	283
c. Bei Untergang durch Verzicht	284

d. Bei Untergang durch Zeitablauf	285
e. Bei Untergang durch Löschung in der Zwangsvollstreckung	286
II. <i>Rechtslage bei Erwerb des Mietobjekts auf Grund eines vorgemerkten persönlichen Rechts</i>	287
III. <i>Verhältnis von Art. 261 OR zu Art. 211 SchKG im Konkurs des Vermieters</i>	289
IV. <i>Verhältnis von Art. 261 OR zu Art. 649b und 649c ZGB bei schwerer Pflichtverletzung durch den Mieter</i>	291
1. Problemstellung	291
2. Lösungsvorschlag	293
V. <i>Fazit</i>	294
<b>§ 5 Rechtliche Einordnung der Miete und Überlegungen de lege ferenda</b>	296
I. <i>Rechtliche Einordnung der Miete</i>	296
1. Allgemeines	296
2. Bedeutung der Verfügungsbeschränkung	297
3. Bedeutung des Vertragsübergangs	297
II. <i>Überlegungen de lege ferenda</i>	299
1. Beschränkung des Grundsatzes «Kauf bricht Miete nicht» auf Immobilien	299
2. Besitzübertragung als weiteres Tatbestandselement von Art. 261 Abs. 1 OR	301
3. Neuformulierung von Art. 261a OR	303

### 5. Kapitel:

## Vormerkung der Miete im Grundbuch

<b>§ 1 Allgemeines</b>	305
<b>§ 2 Voraussetzungen der Vormerkung</b>	306

<i>I.</i>	<i>In materieller Hinsicht</i>	306
	1. Bestehen eines gültigen Mietvertrags	306
	2. Bestehen einer gültigen Vormerkungsabrede	307
<i>II.</i>	<i>In formeller Hinsicht</i>	310
<i>III.</i>	<i>Fazit</i>	311
<b>§ 3</b>	<b>Wirkungen der Vormerkung</b>	311
<i>I.</i>	<i>Im Allgemeinen</i>	312
<i>II.</i>	<i>Die Wirkungen im Einzelnen</i>	312
	1. Bei Veräußerung und Belastung der vermieteten Sache	312
	A. Bei Veräußerung	312
	B. Bei Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten	313
	C. Sonderfall: Bei Bestehen eines weiteren, nicht vorgemerkten Mietvertrags	314
	2. Mit Bezug auf den Schutz eines gutgläubigen Erwerbers	315
<i>III.</i>	<i>Fazit</i>	318
<b>§ 4</b>	<b>Einzelfragen</b>	319
<i>I.</i>	<i>Eintragbare Dauer</i>	319
	1. Beim unbefristeten Vertrag	319
	A. Mit Mindestvertragsdauer	320
	B. Mit verlängerten Kündigungsfristen	322
	2. Beim befristeten Vertrag	323
<i>II.</i>	<i>Zulässigkeit der Vormerkung einer auf einen späteren Zeitpunkt beginnenden Miete</i>	324
<i>III.</i>	<i>Vormerkung bei Vermietung einer fremden Sache</i>	326
	1. Problemstellung	326
	2. Zweck der Vormerkung	327
	A. Bei Veräußerung des Grundstücks	327
	B. Bei Übertragung des zugrunde liegenden Nutzungsrechts	329

C. Bei Erlöschen des zugrunde liegenden Nutzungsrechts vor Ablauf des Mietvertrags	330
3. Konsequenzen für die Zulässigkeit und die Voraussetzungen der Vormerkung	331
4. Eintragbare Dauer	332
IV. <i>Nachträgliche Änderung der Bedingungen des Mietvertrags</i>	334
V. <i>Fazit</i>	335
<b>§ 5 Überlegungen de lege ferenda</b>	337
I. <i>Berechtigung des Instituts seit der Mietrechtsrevision         von 1989?</i>	337
1. Alternative Gestaltung der Absicherung des Mieters	337
2. Gründe des deutschen Gesetzgebers für den Verzicht auf die Eintragung	338
3. Schlussfolgerungen	343
II. <i>Überdenken von Art. 261b Abs. 2 OR</i>	346

## 6. Kapitel:

### Miete und vorbestehende Grundpfandrechte

<b>§ 1 Ausgangslage</b>	349
I. <i>Problemstellung</i>	349
II. <i>Bestehen einer Lücke?</i>	351
1. Keine Berücksichtigung des Konflikts bei Erlass von Art. 261 OR	352
2. Rechtslage bei Verneinen einer Lücke	353
A. Vorrang des Grundpfandrechts	353
B. Vorrang des Mietvertrags	354
a. Allgemeine Rechtslage	354
b. Korrekturmöglichkeiten	354
aa. Paulianische Anfechtung	354
bb. Sicherungsbefugnisse nach Art. 808 f. ZGB	357

cc. Nichtigkeit des Mietvertrags wegen Verstosses gegen eine Strafnorm	358
dd. Berufung auf Art. 2 Abs. 2 ZGB	359
ee. Berufung auf ein Scheingeschäft	359
C. Stellungnahme	359
3. Fazit	362
<i>III. Lösungsansätze</i>	363
1. Lösung des Bundesgerichts	363
2. Lösungsvorschläge der Lehre	364
A. Übergang des Mietvertrags mit ausserordentlichem Kündigungsrecht	364
B. Durchführung eines Doppelaufrufs	365
a. Kein Übergang des Mietvertrags bei Zuschlag im zweiten Aufruf	365
b. Übergang des Mietvertrags bei Zuschlag im zweiten Aufruf	367
3. Stellungnahme	368
A. Zulässigkeit des Doppelaufrufs	368
B. Eintritt des Ersteigerers in den Mietvertrag	370
C. Fazit	372
<i>IV. Vorgehen</i>	372
<b>§ 2 Voraussetzungen und Verfahren des Doppelaufrufs beim Mietvertrag</b>	373
<i>I. Voraussetzungen des Doppelaufrufs</i>	373
1. Bestehen von Mietvertrag und Grundpfandrecht	373
2. Vorrang des Grundpfandrechts	374
A. Vorbestehendes Grundpfandrecht	374
B. Kein Verzicht auf den Vorrang	376
C. Feststellung des Vorrangs	377
a. In der Spezialexécution	377

---

aa.	Durch das Lastenverzeichnis	377
bb.	Durch gerichtliches Urteil	380
cc.	Durch Anerkennung des Anspruchs	381
b.	Im Konkurs	381
c.	Exkurs: Bedeutung der Nichtaufnahme des Mietvertrags in das Lastenverzeichnis	382
3.	Begehren des Grundpfandgläubigers	383
4.	Restlaufzeit des Mietvertrags als zusätzliche Voraussetzung?	384
II.	<i>Verfahren des Doppelaufrufs</i>	388
1.	Im Allgemeinen	388
A.	Erster Aufruf «mit dem Mietvertrag»	388
B.	Zweiter Aufruf «ohne den Mietvertrag»	389
2.	In Form eines Vielfachaufrufs	390
III.	<i>Fazit</i>	392
<b>§ 3</b>	<b>Rechtsfolgen einer ausserordentlichen Kündigung durch den Ersteigerer bei Zuschlag des Grundstücks im zweiten Aufruf</b>	393
I.	<i>Vorbemerkung</i>	393
II.	<i>Rechtsgrundlage für Schadenersatzansprüche des Mieters</i>	394
1.	Fragestellung	394
2.	Bedeutung von Art. 261 Abs. 3 OR	395
3.	Analoge Anwendung von Art. 812 Abs. 3 ZGB	396
III.	<i>Zulässigkeit der Mieterstreckung?</i>	398
1.	Fragestellung	398
2.	Bundesgerichtliche Rechtsprechung	399
3.	Lehre	400
4.	Stellungnahme	401
IV.	<i>Fazit</i>	404

<b>§ 4</b>	<b>Rechtsvergleich und Überlegungen de lege ferenda</b>	405
<i>I.</i>	<i>Vergleich mit dem deutschen Recht</i>	405
	1. Lösung des deutschen Rechts	405
	A. Sonderkündigungsrecht des Erstehers	405
	B. Antrag auf Abweichen von den Versteigerungsbedingungen	408
	2. Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Lösungen	409
<i>II.</i>	<i>Überlegungen de lege ferenda</i>	411

*7. Kapitel:*  
**Gesamtbetrachtung**

<b>§ 1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	415
<i>I.</i>	<i>Verhältnis zwischen Mietrecht und Sachenrecht im Allgemeinen</i>	415
<i>II.</i>	<i>Miete und Besitz</i>	416
<i>III.</i>	<i>Miete und Nachbarrecht</i>	417
<i>IV.</i>	<i>Veräußerung und Belastung der vermieteten Sache</i>	418
<i>V.</i>	<i>Vormerkung der Miete im Grundbuch</i>	422
<i>VI.</i>	<i>Miete und vorbestehende Grundpfandrechte</i>	423
<b>§ 2</b>	<b>Bedeutung von Art. 261 OR für das Verhältnis zwischen Miete und dinglichen Rechten</b>	424
<b>§ 3</b>	<b>Vorschläge de lege ferenda</b>	426
	<i>Gesetzesregister</i>	429
	<i>Sachregister</i>	439