

Das schweizerische Mietrecht

Kommentar

4. Auflage

Schulthess § 2018

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis

XIV

Bibliografie

XIX

Obligationenrecht

Achter Titel: Die Miete

Erster Abschnitt:

Allgemeine Bestimmungen

Vorbemerkungen zu Art. 253–274g OR	1
Art. 253 Begriff und Geltungsbereich	30
– Begriff	30
Art. 253a – Geltungsbereich	43
– Wohn- und Geschäftsräume	43
Art. 253b – Bestimmungen über Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	53
Art. 254 Koppelungsgeschäfte	65
Art. 255 Dauer des Mietverhältnisses	82
Art. 256 Pflichten des Vermieters	95
– Im Allgemeinen	95
Art. 256a – Auskunftspflicht	120
Art. 256b – Abgaben und Lasten	130
Art. 257 Pflichten des Mieters	135
– Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten	135
– Mietzins	135
Art. 257a – Nebenkosten	135
– Im Allgemeinen	135
Art. 257b – Wohn- und Geschäftsräume	136
Art. 257c – Zahlungstermine	161
Art. 257d – Zahlungsrückstand des Mieters	168
Art. 257e – Sicherheiten durch den Mieter	194
Art. 257f – Sorgfalt und Rücksichtnahme	209
Art. 257g – Meldepflicht	239
Art. 257h – Duldungspflicht	247

Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR	256
Art. 258 Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Sache	284
Art. 259 Mängel während der Mietdauer	297
– Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen	297
Art. 259a – Rechte des Mieters	303
– Im Allgemeinen	303
Art. 259b – Beseitigung des Mangels	305
– Grundsatz	305
Art. 259c – Ausnahme	320
Art. 259d – Herabsetzung des Mietzinses	324
Art. 259e – Schadenersatz	338
Art. 259f – Übernahme des Rechtsstreits	351
Art. 259g – Hinterlegung des Mietzinses	357
– Grundsatz	357
Art. 259h – Herausgabe der hinterlegten Mietzinse	369
Art. 259i – Verfahren	377
Art. 260 Erneuerungen und Änderungen	378
– Durch den Vermieter	378
Art. 260a – Durch den Mieter	378
Art. 261 Wechsel des Eigentümers	423
– Veräusserung der Sache	423
Art. 261a – Einräumung beschränkter dinglicher Rechte	424
Art. 261b – Vorbemerkung im Grundbuch	441
Art. 262 Untermiete	447
Art. 263 Übertragung der Miete auf einen Dritten	472
Art. 264 Vorzeitige Rückgabe der Sache	492
Art. 265 Verrechnung	518
Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR	526
Art. 266 Beendigung des Mietverhältnisses	546
– Ablauf der vereinbarten Dauer	546
Art. 266a – Kündigungsfristen und -termine	553
– Im Allgemeinen	553
Art. 266b – Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten	559
Art. 266c – Wohnungen	559
Art. 266d – Geschäftsräume	560

Art. 266e	- Möblierte Zimmer und Einstellplätze	560
Art. 266f	- Bewegliche Sachen	561
Art. 266g	- Ausserordentliche Kündigung	574
	- Aus wichtigen Gründen	574
Art. 266h	- Konkurs des Mieters	588
Art. 266i	- Tod des Mieters	600
Art. 266k	- Bewegliche Sachen	608
Art. 266l	- Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	611
	- Im Allgemeinen	611
Art. 266m	- Wohnung und Familie	611
	- Kündigung durch den Mieter	611
Art. 266n	- Kündigung durch den Vermieter	612
Art. 266o	- Nichtigkeit der Kündigung	613
Art. 267	Rückgabe der Sache	634
	- Im Allgemeinen	634
Art. 267a	- Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter	634
Art. 268	Retentionsrecht des Vermieters	655
	- Umfang	655
Art. 268a	- Sachen Dritter	656
Art. 268b	- Geltendmachung	656

Zweiter Abschnitt:

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Vorbemerkungen zu Art. 269–270e OR		675
Art. 269	Missbräuchliche Mietzinse	697
	- Regel	697
Art. 269a	- Ausnahmen	735
Art. 269b	Indexierte Mietzinse	799
Art. 269c	Gestaffelte Mietzinse	822
Art. 269d	Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter	834
Art. 270	Anfechtung des Mietzinses	876
	- Herabsetzungsbegehren	876
	- Anfangsmietzins	876

Art. 270a	– Während der Mietdauer	914
Art. 270b	– Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen	936
Art. 270c	– Anfechtung indexierter Mietzinse	945
Art. 270d	– Anfechtung gestaffelter Mietzinse	951
Art. 270e	Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	957

Dritter Abschnitt:

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 271	Anfechtbarkeit der Kündigung	961
	– Im Allgemeinen	961
Art. 271a	– Kündigung durch den Vermieter	992
Art. 272	Erstreckung des Mietverhältnisses	1031
	– Anspruch des Mieters	1031
Art. 272a	– Ausschluss der Erstreckung	1065
Art. 272b	– Dauer der Erstreckung	1077
Art. 272c	– Weitergeltung des Mietvertrages	1089
Art. 272d	– Kündigung während der Erstreckung	1098
Art. 273	Fristen und Verfahren	1104
Art. 273a	Wohnung der Familie	1118
Art. 273b	Untermiete	1125
Art. 273c	Zwingende Bestimmungen	1134

Schlichtungsverfahren und gerichtliches Verfahren in Mietsachen

1.	Schlichtungsverfahren	1139
2.	Gerichtliches Verfahren	1170
3.	Allgemeine Bestimmungen	1202
4.	Rechtsmittel	1257
5.	Schiedsgericht und Schiedsgutachten	1268
6.	Vollstreckung	1273
	Sachregister	1277