

# Das schweizerische Mietrecht

Kommentar

4. Auflage

Schulthess § 2018

# Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	XIV
Bibliografie	XIX

## Obligationenrecht Achter Titel: Die Miete

### Erster Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

<b>Vorbemerkungen zu Art. 253–274g OR</b>	<b>1</b>
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

<b>Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR</b>	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
 <b>Vorbemerkungen zu Art. 266–266o OR</b>	 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

<b>Vorbemerkungen zu Art. 269–270e OR</b>		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