

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. Auflage	V
Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literatur	XXI
Materialien	XL
Periodika	XLI

Obligationenrecht

Achter Titel: Die Miete

1

Erster Abschnitt:

Allgemeine Bestimmungen

1

Vorbemerkungen zu Art. 253–273c OR

1

Art. 253	A. Begriff und Geltungsbereich	30
	I. Begriff	30
Art. 253a	II. Geltungsbereich	43
	1. Wohn- und Geschäftsräume	43
Art. 253b	2. Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	54
Art. 254	B. Koppelungsgeschäfte	68
Art. 255	C. Dauer des Mietverhältnisses	86
Art. 256	D. Pflichten des Vermieters	97
	I. Im Allgemeinen	97
Art. 256a	II. Auskunftspflicht	123
Art. 256b	III. Abgaben und Lasten	133

Art. 257–257b

138

Art. 257	E. Pflichten des Mieters	138
	I. Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten	138
	1. Mietzins	138
Art. 257a	2. Nebenkosten	138
	a. Im Allgemeinen	138
Art. 257b	b. Wohn- und Geschäftsräume	139
Art. 257c	3. Zahlungstermine	176
Art. 257d	4. Zahlungsrückstand des Mieters	183
Art. 257e	II. Sicherheiten durch den Mieter	210
Art. 257f	III. Sorgfalt und Rücksichtnahme	225

IX

Inhaltsübersicht

Art. 257g	IV. Meldepflicht	257
Art. 257h	V. Duldungspflicht	264
Vorbemerkungen zu Art. 258–259i OR		274
Art. 258	F. Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrags bei Übergabe der Sache	305
Art. 259	G. Mängel während der Mietdauer	318
	I. Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen	318
Art. 259a	II. Rechte des Mieters	324
	1. Im Allgemeinen	324
Art. 259b	2. Beseitigung des Mangels	326
	a. Grundsatz	326
Art. 259c	b. Ausnahme	342
Art. 259d	3. Herabsetzung des Mietzinses	346
Art. 259e	4. Schadenersatz	360
Art. 259f	5. Übernahme des Rechtsstreits	373
Art. 259g	6. Hinterlegung des Mietzinses	379
	a. Grundsatz	379
Art. 259h	b. Herausgabe der hinterlegten Mietzinse	392
Art. 259i	c. Verfahren	400
Art. 260–260a		401
Art. 260	H. Erneuerungen und Änderungen	401
	I. Durch den Vermieter	401
Art. 260a	II. Durch den Mieter	402
Art. 261–261a		447
Art. 261	J. Wechsel des Eigentümers	447
	1. Veräußerung der Sache	447
Art. 261a	II. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte	448
Art. 261b	III. Vormerkung im Grundbuch	466
Art. 262	K. Untermiete	472
Art. 263	L. Übertragung der Miete auf einen Dritten	500
Art. 264	M. Vorzeitige Rückgabe der Sache	520
Art. 265	N. Verrechnung	548
Vorbemerkungen zu Art. 266–266o		558
Art. 266	O. Beendigung des Mietverhältnisses	581
	I. Ablauf der vereinbarten Dauer	581
Art. 266a	II. Kündigungsfristen und -termine	588
	1. Im Allgemeinen	588

Art. 266b–266f		594
Art. 266b	2. Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten	594
Art. 266c	3. Wohnungen	594
Art. 266d	4. Geschäftsräume	595
Art. 266e	5. Möblierte Zimmer und Einstellplätze	595
Art. 266f	6. Bewegliche Sachen	596
Art. 266g	III. Ausserordentliche Kündigung	609
	1. Aus wichtigen Gründen	609
Art. 266h	2. Konkurs des Mieters	624
Art. 266i	3. Tod des Mieters	636
Art. 266k	4. Bewegliche Sachen	644
Art. 266l–266o		647
Art. 266l	IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	647
	1. Im Allgemeinen	647
Art. 266m	2. Wohnung der Familie	647
	a. Kündigung durch den Mieter	647
Art. 266n	b. Kündigung durch den Vermieter	648
Art. 266o	3. Nichtigkeit der Kündigung	649
Art. 267–267a		670
Art. 267	P. Rückgabe der Sache	670
	I. Im Allgemeinen	670
Art. 267a	II. Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter	670
Art. 268–268b		693
Art. 268	Q. Retentionsrecht des Vermieters	693
	I. Umfang	693
Art. 268a	II. Sachen Dritter	694
Art. 268b	III. Geltendmachung	694
Zweiter Abschnitt:		
Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen		715
Vorbemerkungen zu Art. 269–270e		715
Art. 269	A. Missbräuchliche Mietzinse	740
	I. Regel	740
Art. 269a	II. Ausnahmen	781
Art. 269b	B. Indexierte Mietzinse	854
Art. 269c	C. Gestaffelte Mietzinse	879

Inhaltsübersicht

Art. 269d	D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter	892
Art. 270	E. Anfechtung des Mietzinses	946
	I. Herabsetzungsbegehren	946
	1. Anfangsmietzins	946
Art. 270a	2. Während der Mietdauer	996
Art. 270b	II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und andern einseitigen Vertragsänderungen	1021
Art. 270c	III. Anfechtung indexierter Mietzinse	1030
Art. 270d	IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse	1035
Art. 270e	F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens	1040

Dritter Abschnitt:

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

1045

Art. 271	A. Anfechtbarkeit der Kündigung	1045
	I. Im Allgemeinen	1045
Art. 271a	II. Kündigung durch den Vermieter	1077
Art. 272	B. Erstreckung des Mietverhältnisses	1115
	I. Anspruch des Mieters	1115
Art. 272a	II. Ausschluss der Erstreckung	1151
Art. 272b	III. Dauer der Erstreckung	1163
Art. 272c	IV. Weitergeltung des Mietvertrages	1175
Art. 272d	V. Kündigung während der Erstreckung	1184
Art. 273	C. Fristen und Verfahren	1190
Art. 273a	D. Wohnung der Familie	1206
Art. 273b	E. Untermiete	1213
Art. 273c	F. Zwingende Bestimmungen	1222

Schlichtungsverfahren und gerichtliches Verfahren in Mietsachen

1225

1. Schlichtungsverfahren	1227
2. Gerichtliches Verfahren	1260
3. Allgemeine Bestimmungen	1296
4. Rechtsmittel	1357
5. Schiedsgericht und Schiedsgutachten	1368
6. Vollstreckung	1374
Sachregister	1377