

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX

1. Teil: Allgemeines zum Mietvertrag **1**

§ 1	Definition, Abgrenzung, anwendbare Bestimmungen	1
§ 2	Zwingender Charakter der Mieterschutzbestimmungen	7
§ 3	Unterscheidung verschiedener Mietobjekte	10

2. Teil: Vertragsabschluss, Pflichten der Parteien und Vertragsinhalt **13**

§ 4	Abschluss des Vertrags	13
§ 5	Dauer des Mietverhältnisses (Art. 255 OR)	19
§ 6	Pflichten des Vermieters (Art. 256 ff. OR)	21
§ 7	Pflichten des Mieters (Art. 257 ff. OR)	24
§ 8	Erneuerungen und Änderungen	41
§ 9	Untermiete und Übertragung	42
§ 10	Verrechnung (Art. 265 OR)	46
§ 11	Retention (Art. 268 ff. OR)	46

3. Teil: Mängel an der Mietsache **49**

§ 12	Der Mangel	49
§ 13	Mangelrechte des Mieters	52

4. Teil: Mietzinsgestaltung und Vertragsänderungen **69**

§ 14	Anwendungsbereich der Missbrauchsbestimmungen	69
§ 15	Definition des missbrauchlichen Mietzinses	71
§ 16	Kriterien zur Bestimmung des missbrauchlichen Mietzinses	73
§ 17	Mietzinserhöhungen, andere einseitige Vertragsänderungen, Mietzinsherabsetzungen, Mietzinsanfechtungen	98

Inhaltsübersicht

5. Teil: Beendigung des Mietverhältnisses	111
§ 18 Im Allgemeinen	111
§ 19 Ordentliche Kündigung	111
§ 20 Ausserordentliche Kündigungen durch den Vermieter	115
§ 21 Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter	143
§ 22 Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen	146
§ 23 Erstreckung des Mietverhältnisses	154
§ 24 Exkurs: Fristwahrung bei Kündigungen und anderen empfangsbedürftigen Erklärungen	164
 6. Teil: Rund um die Rückgabe des Mietobjekts	 167
§ 25 Rückgabe des Mietobjekts	167
§ 26 Ausweisung des Mieters (Exmission)	168
 7. Teil: Verfahrensrecht	 181
§ 27 Allgemeines	181
§ 28 Schlichtungsverfahren	181
§ 29 Das gerichtliche Verfahren	187
 Stichwortverzeichnis	 189

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX

1. Teil: Allgemeines zum Mietvertrag	1
§ 1 Definition, Abgrenzung, anwendbare Bestimmungen	1
1. Definition	1
2. Abgrenzung	1
a) Pacht (Art. 275 ff. OR)	1
b) Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. OR)	2
c) Hinterlegung (Art. 472 ff. OR)	2
d) Mietkauf/Abzahlungskauf	3
e) Leasing	3
f) Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB)	4
g) Baurecht (Art. 779 ff. ZGB)	4
h) Mietvertragsähnliche Verhältnisse	5
3. Anwendbare Bestimmungen	6
§ 2 Zwingender Charakter der Mieterschutzbestimmungen	7
1. Allgemeines	7
2. Grade der Parteiautonomie im Mietrecht	8
a) Der Parteiautonomie entzogene Bestimmungen	8
b) Absolut zwingende Bestimmungen	8
c) Relativ zwingende bzw. einseitig zwingende Bestimmungen	8
d) Dispositive Bestimmungen	9
§ 3 Unterscheidung verschiedener Mietobjekte	10

Inhaltsverzeichnis

2. Teil: Vertragsabschluss, Pflichten der Parteien und Vertragsinhalt	13
§ 4 Abschluss des Vertrags	13
1. Form	13
2. Die Vertragsparteien	14
a) Aufseiten des Vermieters	14
b) Aufseiten des Mieters	15
3. Koppelungsgeschäfte (Art. 254 OR)	17
§ 5 Dauer des Mietverhältnisses (Art. 255 OR)	19
1. Allgemeines	19
2. Kündigungsfristen	20
3. Kündigungstermine	21
§ 6 Pflichten des Vermieters (Art. 256 ff. OR)	21
1. Im Allgemeinen	21
2. Spezielle Verpflichtungen des Vermieters (Art. 256a und Art. 256b OR)	23
§ 7 Pflichten des Mieters (Art. 257 ff. OR)	24
1. Pflicht zur Leistung des Mietzinses	24
2. Nebenkosten	25
a) Begriff	25
b) Die «besondere Vereinbarung» im Mietvertrag (Art. 257a Abs. 2 OR)	26
c) Was ist «nebenkostenfähig»?	30
d) Kosten der «Verwaltung»	31
e) Tatsächliche Aufwendungen (Art. 257b Abs. 1 OR)	32
f) Die Vereinbarung von Akontozahlungen	33
g) Nebenkostenabrechnung (Art. 4 ff. VMWG)	34
h) Verteilung der Nebenkosten	35
i) Ausgliederung von Nebenkosten	37
3. Sicherheitsleistung (Art. 257e OR)	37
4. Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR)	39
5. Melde- und Duldungspflicht (Art. 257g und 257h OR)	40

Inhaltsverzeichnis

§ 8	Erneuerungen und Änderungen	41
1.	Durch den Vermieter (Art. 256 Abs. 1 OR)	41
2.	Durch den Mieter (Art. 260a OR)	41
§ 9	Untermiete und Übertragung	42
1.	Untermiete (Art. 262 OR)	42
2.	Übertragung (Art. 263 OR)	44
§ 10	Verrechnung (Art. 265 OR)	46
§ 11	Retention (Art. 268 ff. OR)	46
1.	Allgemeines	46
2.	Besonderheiten im Konkurs des Mieters	48
3. Teil:	Mängel an der Mietsache	49
§ 12	Der Mangel	49
1.	Begriff	49
2.	Arten von Mängeln	51
a)	Übersicht	51
b)	Leichte, mittlere und schwere Mängel	51
§ 13	Mängelrechte des Mieters	52
1.	Mangelhafte Vertragserfüllung bei Übergabe der Mietsache (Art. 258 OR)	52
2.	Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses (Art. 259b lit. a OR)	54
a)	Voraussetzungen	54
b)	Rechtsfolge der gultig ausgesprochenen Kündigung	55
c)	Rechtsfolge, falls die Voraussetzungen nicht erfüllt sind	56
3.	Beseitigung von Mängeln (Art. 259a Abs. 1 lit. a, Art. 258b und Art. 259c OR)	56
4.	Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR und Art. 259d OR)	57
a)	Allgemeines	57
b)	Bemessung des Herabsetzungsanspruchs	60

Inhaltsverzeichnis

5. Schadenersatz (Art. 259a Abs. 1 lit. c und Art. 259e OR)	63
6. Übernahme des Rechtsstreits (Art. 259a Abs. 1 lit. d und Art. 259f OR)	64
7. Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259g ff. OR)	65
a) Voraussetzungen	65
b) Rechtsfolge einer gultigen Hinterlegung	67
c) Verfahren nach erfolgter Hinterlegung	68
d) Rechtsfolge einer ungultigen Hinterlegung	68
4. Teil: Mietzinsgestaltung und Vertragsänderungen	69
§ 14 Anwendungsbereich der Missbrauchsbestimmungen	69
1. Vorbemerkungen	69
2. Anwendungsbereich von Art. 269 ff. OR	69
§ 15 Definition des missbräuchlichen Mietzinses	71
1. Allgemeines	71
2. Relative Methode	73
§ 16 Kriterien zur Bestimmung des missbräuchlichen Mietzinses	73
1. Allgemeine Regel gemäss Art. 269 OR	73
2. Orts- und quartierübliche Verhältnisse (Art. 269a lit. a OR)	77
3. Verhältnis von Art. 269 OR zu den übrigen Missbrauchskriterien	80
4. Kostensteigerungen (Art. 269a lit. b OR)	81
5. Mehrleistungen und umfassende Überholungen (Art. 269a lit. b OR, Art. 14 Abs. 1 VMWG)	82
a) Begriffe	82
aa) Mehrleistungen	82
bb) Umfassende Überholungen	84
b) Überwälzung umfassender Sanierungen	84
6. Kostendeckende Bruttorendite (Art. 269a lit. c OR)	87

Inhaltsverzeichnis

7. Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital (Art. 269a lit. e OR)	88
8. Weitere Erhöhungsgründe	89
9. Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR)	89
a) Grundlagen	89
b) Die Mindestvertragsdauer von fünf Jahren	90
c) Mehrleistungen und umfassende Überholungen	91
d) Kombination von Indexierung und Staffelung	92
e) Formular- und Begründungspflicht	93
f) Verhältnisse bei Ablauf der vertraglichen Mindestdauer	94
aa) Regelfall: Keine neue Vertragsdauer	94
bb) Sonderfall: Vertraglich vereinbarter Verlängerungsautomatismus	94
10. Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)	96
§ 17 Mietzinserhöhungen, andere einseitige Vertragsänderungen, Mietzinsherabsetzungen, Mietzinsanfechtungen	98
1. Mietzinserhöhungen (Art. 269d Abs. 1 und 2 OR, Art. 19 VMWG)	98
2. Andere einseitige Vertragsänderungen (Art. 269d Abs. 3 OR)	101
3. Mietzinsherabsetzung (Art. 270a OR)	102
4. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR)	104
a) Allgemeines	104
b) Frist	104
c) Notlage	104
d) Erhebliche Erhöhung des Mietzinses	105
e) Die Überprüfung des Anfangsmietzinses	105
5. Anfechtung einer Mietzinserhöhung (Art. 270b OR)	109

Inhaltsverzeichnis

5. Teil: Beendigung des Mietverhältnisses	111
§ 18 Im Allgemeinen	111
§ 19 Ordentliche Kündigung	111
1. Kündigungsfristen (Art. 266 ff. OR)	111
2. Kündigungsformalitäten (Art. 266l OR, Art. 9 VMWG)	113
3. Begründung der Kündigung (Art. 271 Abs. 2 OR)	114
§ 20 Ausserordentliche Kündigungen durch den Vermieter	115
1. Zahlungsverzug (Art. 257d OR)	115
a) Allgemeines	115
b) Voraussetzungen der Zahlungsverzugs-	
kündigung	116
aa) Allgemein	116
bb) Zahlungsrückstand	117
cc) Zahlungsfristansetzung mit Kündigungs-	
androhung	119
dd) Keine Zahlung innert der 30-tägigen	
Zahlungsfrist	123
ee) Kündigung	124
c) Unwirksamkeit und Anfechtbarkeit der	
Zahlungsverzugskündigung	127
2. Schwere Sorgfaltspflichtverletzung	128
a) Vertragsmassiger und sorgfältiger Gebrauch	
der Mietsache	128
b) Ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257f	
Abs. 3 OR	130
c) Fristlose Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 4 OR	132
d) Rechtsfolgen, Ausweisung	132
3. Ausserordentliche Kündigung nach Handänderung	
(Art. 261 Abs. 2 lit. a und b OR)	134
a) Verausserung der Mietsache	134
b) Beschränkte dingliche Rechte (Art. 261a OR)	135
c) Vormerkung im Grundbuch (Art. 261b OR)	135

Inhaltsverzeichnis

4.	Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)	136
a)	Allgemeines	136
b)	Voraussetzungen	136
aa)	Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses	136
bb)	«Unvorhersehbar» und «unverschuldet»	137
c)	Fallkonstellationen	138
aa)	In der Person der anderen Vertragspartei liegende Kündigungsgründe	138
bb)	In der Person der kündigenden Partei liegende Gründe	140
cc)	Ausserhalb des Einflussbereichs der Parteien liegende Kündigungsgründe	141
dd)	Vertragliche Definition von «wichtigen Gründen»	141
d)	Die vermögensrechtlichen Folgen	142
5.	Konkurs des Mieters (Art. 266h OR)	143
§ 21	Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter	143
1.	Tod des Mieters (Art. 266i OR)	143
2.	Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)	144
3.	Vorzeitige Rückgabe (Art. 264 OR)	144
§ 22	Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen	146
1.	Allgemeines	146
2.	Grundsätzlich legitime Kündigungsgründe	148
3.	Die Anfechtungsgründe im Einzelnen	149
a)	Verstoss gegen Treu und Glauben (Art. 271 OR)	149
b)	«Rachekündigungen» (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR)	149
c)	Durchsetzung einseitiger Vertragsänderungen (Art. 271 Abs. 1 lit. b OR)	150
d)	Veranlassung des Mieters zum Erwerb der gemieteten Wohnung (Art. 271a Abs. 1 lit. c OR)	150
e)	Anfechtbarkeit der Kündigung während eines laufenden Verfahrens (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR)	151

Inhaltsverzeichnis

f) Kündigungsschutz nach Abschluss eines Verfahrens (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR)	152
g) Kündigungsschutz ausserhalb eines Verfahrens (Art. 271a Abs. 2 OR)	152
4. Ausnahmen vom Kündigungsschutz	153
a) Ausnahmetatbestände (Art. 271a Abs. 3 OR)	153
b) Missbrauchliches Verhalten des Mieters	154
§ 23 Erstreckung des Mietverhältnisses	154
1. Allgemeines	154
2. Voraussetzungen der Mieterstreckung (Art. 272 OR)	155
a) Gultige Kündigung	155
b) Harte aufseiten des Mieters	155
c) Interessenabwägung	155
3. Ausschluss einer Mieterstreckung (Art. 272a OR)	158
a) Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR)	158
b) Kündigung wegen Sorgfaltspflichtverletzung (Art. 272a Abs. 1 lit. b OR)	159
c) Kündigung wegen Konkurs des Mieters (Art. 272a Abs. 1 lit. c OR)	159
d) Umbau- oder Abbruchvorhaben (Art. 272a Abs. 1 lit. d OR)	159
e) Gleichwertiges Ersatzobjekt (Art. 272a Abs. 2 OR)	160
4. Dauer der Erstreckung (Art. 272b OR)	161
a) Erstreckungsdauer	161
b) Verhältnisse während der Erstreckung	161
5. Besondere Verhältnisse bei Familienwohnungen (273a OR)	162
6. Untermiete (Art. 273b OR)	163
a) Die Rechte des Untermieters	163
b) Untermiete zur Umgehung der Kündigungs- schutzbestimmungen (Art. 273b Abs. 2 OR)	163

Inhaltsverzeichnis

§ 24	Exkurs: Fristwahrung bei Kündigungen und anderen empfangsbedürftigen Erklärungen	164
1.	Kündigung: Uneingeschränkte Empfangstheorie	164
2.	Beginn der Zahlungsfrist nach Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR: Eingeschränkte Empfangstheorie	164
3.	Ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR; Wahrung der Kündigungsfrist: Uneingeschränkte Empfangstheorie	165
4.	Beginn der Klagfrist bezüglich Kündigungsanfechtung und Erstreckungsklage (Art. 273 OR)	165
5.	Rechtzeitige Ankündigung (Art. 269d Abs. 1 OR)	166
6.	Rechtzeitige Anfechtung (Art. 270b OR)	166
6. Teil:	Rund um die Rückgabe des Mietobjekts	167
§ 25	Rückgabe des Mietobjekts	167
§ 26	Ausweisung des Mieters (Exmission)	168
1.	Zwei verschiedene zur Verfügung stehende Rechtswege	168
2.	Der Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO)	170
a)	Allgemeines	170
b)	Materielle Rechtskraft gutheissender Entscheide	170
c)	Unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO)	171
d)	Klare Rechtslage (Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO)	172
e)	Keine volle materielle Rechtskraft ablehnender Entscheide	173
f)	Ausweisung bei einer Zahlungsverzugs- kündigung: Mögliche Probleme	173
g)	Litispendenz	175

3. Prozessuale Regeln im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen	175
a) Zuständigkeit	175
aa) Ortliche Zuständigkeit (Art. 33 ZPO)	175
bb) Sachliche Zuständigkeit	175
cc) Exkurs: Sachliche Zuständigkeit der Handelsgerichte	176
b) Obliegenheiten des Gesuchstellers	176
c) Obliegenheiten des Gesuchsgegners	178
d) Wann soll der Rechtsschutz in klaren Fällen gewählt werden?	179
7. Teil: Verfahrensrecht	181
§ 27 Allgemeines	181
§ 28 Schlichtungsverfahren	181
1. Schlichtungsbehörde	181
2. Zuständigkeit	182
a) Ortliche Zuständigkeit (Art. 33 ZPO)	182
b) Sachliche Zuständigkeit	182
3. Verfahren (Art. 202 ff. ZPO)	182
4. Erledigung des Verfahrens	184
a) Überblick	184
b) Erledigung durch Parteierklärung (Art. 208 ZPO)	184
c) Urteilsvorschlag (Art. 210 und Art. 211 ZPO)	185
d) Entscheid der Schlichtungsbehörde (Art. 212 ZPO)	186
e) Klagebewilligung (Art. 209 ZPO)	186
§ 29 Das gerichtliche Verfahren	187
1. Das ordentliche Verfahren (Art. 219 ff. ZPO)	187
2. Das vereinfachte Verfahren (Art. 243 ff. ZPO)	188
Stichwortverzeichnis	189