

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 Reparaturen 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 |

Inhaltsübersicht

| | | |
|-----------|--|-----|
| 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 |