

Schweizerisches Privatrecht

Herausgegeben von

ROLAND VON BÜREN – CHRISTINE CHAPPUIS – DANIEL GIRSBERGER –
ERNST A. KRAMER – THOMAS SUTTER-SOMM – SIBYLLE HOFER –
WOLFGANG WIEGAND – STEFAN WOLF

Das «Schweizerische Privatrecht» wurde begründet von

MAX GUTZWILLER – HANS HINDERLING –
ARTHUR MEIER-HAYOZ – HANS MERZ

Frühere Herausgeber

CHRISTOPH VON GREYERZ – JACQUES-MICHEL GROSSEN –
PAUL PIOTET – ROGER SECRÉTAN – WERNER VON STEIGER –
PIERRE TERCIER – FRANK VISCHER

Helbing Lichtenhahn Verlag

«Schweizerisches Privatrecht»
erscheint in französischer Sprache
unter dem Titel:

«Traité de droit privé suisse»

SIEBTER BAND

Obligationenrecht – Besonderer Teil

Herausgegeben von

WOLFGANG WIEGAND

em. Professor der Universität Bern

Helbing Lichtenhahn Verlag

DRITTER TEILBAND

Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht)

von

MAJA BLUMER

Dr. iur., LL.M., Rechtsanwältin

Bibliographische Information Der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über
<http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten. Dieses Werk ist weltweit urheberrechtlich geschützt. Insbesondere das Recht, das Werk mittels irgendeines Mediums (grafisch, technisch, elektronisch und/oder digital, einschliesslich Fotokopie und downloading) teilweise oder ganz zu vervielfältigen, vorzutragen, zu verbreiten, zu bearbeiten, zu übersetzen, zu übertragen oder zu speichern, liegt ausschliesslich beim Verlag. Jede Verwertung in den genannten oder in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf deshalb der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Verlags.

© 2012 by Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel
ISBN 978-3-7190-2997-5
www.helbing.ch

Vorwort

Die vorliegende Gesamtdarstellung der Gebrauchsüberlassungsverträge Miete und Pacht widmet sich schwergewichtig einem Gebiet, dessen praktische Bedeutung unbestritten sein dürfte: Der Wohn- und Geschäftsraummiete. Der Umstand, dass die geltenden Bestimmungen zum Mietrecht seit über 20 Jahren praktisch unverändert Bestand haben, täuscht über die Grabenkämpfe hinweg, die zwischen Mieter- und Vermieterseite erbittert geführt werden, und die zum Scheitern zahlloser Revisionsvorlagen geführt haben. Ungeachtet der im Mietrecht herrschenden Kontroversen wird nachstehend eine systematische und umfassende Darstellung des *status quo* des Mietrechts mitsamt seinen Querbezügen versucht. Der gordische Knoten, den das Mietrecht darzustellen scheint, lässt sich damit selbstverständlich nicht zerschlagen, auch bedingt die Wahrung der Gesamtübersicht eine gewisse Kürze des vorliegenden Bands. Für Detailfragen und Praxistipps muss daher auf die reichhaltige – um nicht zu sagen ausufernde – Auswahl an Monographien und Artikeln verwiesen werden.

Mein besonderer Dank gilt all den Arbeitskollegen, Freunden, Bekannten und Verwandten, die immer wieder Mietrechtsprobleme aus ihrem Alltag an mich herangetragen haben und mich damit motivierten, im oft undurchschaubaren Dickicht der Mietrechtsbestimmungen nach einer jeweils sachgerechten Lösung zu suchen.

Stäfa, im Februar 2012

Maja Blumer

Inhaltsübersicht

Vorwort	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturübersicht	XXXI
Zeitschriften und Publikationsreihen	LV
Materialien	LVII

I. Einführung in das Rechtsgebiet und systematische Einordnung	1
A. Begriffe und Abgrenzungen	3
B. Historische Entwicklung und aktuelle Reformbestrebungen	13
C. Stellung im Gesamtzusammenhang in wirtschaftlicher und sozialpolitischer Hinsicht	19
D. Querbezüge zu anderen rechtlichen Bestimmungen	25
E. Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen	45
II. Zivilprozessuale Besonderheiten	57
A. Auswirkungen der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) auf das Miet- und Pachtrecht	59
B. Verfahrens- und Behördenorganisation	63
C. Relevante allgemeine Verfahrensbestimmungen	67
D. Schlichtungsverfahren	71
E. Besonderheiten des Hauptverfahrens	81
III. Vertragsabschlussphase	91
A. Inhalt und Form des Miet- bzw. Pachtvertrages	93
B. Anfangsmietzins und Nebenkostenabrede	125
C. Übergabe der Miet- und Pachtsache	153
IV. Rechte und Pflichten der Parteien während des laufenden Miet- oder Pachtverhältnisses	157
A. Einseitige Vertragsänderungen	159
B. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	185
C. Rechte der Parteien bei Nicht- und Schlechterfüllung	215

Inhaltsübersicht

V. Beendigung des Vertragsverhältnisses	233
A. Übersicht zu den Formen der Beendigung des Mietverhältnisses	235
B. Kündigung	239
C. Kündigungsschutz bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 271 ff. OR)	285
D. Andere Formen der Vertragsbeendigung	301
E. Rückgabe der Mietsache	327
F. Beendigung des Pachtverhältnisses	331
VI. Sachregister	333
VII. Gesetzesregister	347

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	IX
Inhaltsübersicht	XI
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Literaturübersicht	XXXI
Zeitschriften und Publikationsreihen	LV
Materialien	LVII

I. Einführung in das Rechtsgebiet und systematische Einordnung	1
A. Begriffe und Abgrenzungen	3
1. Gebrauchsüberlassungsverträge im Obligationenrecht	3
a) Miete, Pacht, Leihe und Darlehen als Gebrauchsüberlassungsverträge	3
b) Abgrenzung von Miete und Pacht	3
c) Gebrauchsleihe	4
d) Abgrenzung zum Darlehen	5
e) Abgrenzung zur Hinterlegung	5
f) Abgrenzung zum Werkvertrag	6
2. Innominatkontrakte	7
a) Mietkauf	7
b) Leasing	7
c) Hauswartvertrag	8
d) Gastaufnahmeverträge	9
e) Franchisevertrag	10
f) Verknüpfung mehrerer Verträge	10
g) Wohnbaugenossenschaft und Immobilien-Aktiengesellschaft	11
3. Dingliche Rechte	11
B. Historische Entwicklung und aktuelle Reformbestrebungen	13
1. Überblick über die Entwicklung zwischen 1881 und 1990	13
2. Aktuelle Reformbestrebungen	14
C. Stellung im Gesamtzusammenhang in wirtschaftlicher und sozialpolitischer Hinsicht	19
1. Geringe Relevanz von Mobiliarmiete und Pacht	19

Inhaltsverzeichnis

2. Volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung des Mietrechts . . .	19
a) Politische Bedeutung des Mietrechts	19
b) Sozialrelevanz der Wohnraummiete	20
c) Zunahme der Wohneigentumsquote	21
d) Sozialrelevanz auch für die Eigentümer von Mietliegenschaften	22
e) Hypothekenzinse und Nationalbankpolitik	22
f) Demographische Veränderungen und Sanierungsbedarf . .	24
D. Querbezüge zu anderen rechtlichen Bestimmungen	25
1. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Mietrecht	25
a) Verfassungsbestimmungen zum Mietrecht (insbesondere Art. 109 BV)	25
b) Mieterschutzbestimmungen in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	25
c) Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (RMG)	26
d) Wohnbauförderung.	28
e) Baurecht sowie Umwelt- und Energiegesetzgebung	28
f) Datenschutzgesetz	29
g) Strafrechtlicher Schutz des Mieters (Art. 325 ^{bis} StGB) und des Hausrechts (Art. 186 StGB).	30
(1) Schutz des Mieters bei Geltendmachung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter (Art. 325 ^{bis} StGB)	30
(2) Strafrechtlicher Schutz des Hausrechts des Mieters (Art. 186 StGB, Hausfriedensbruch)	31
2. Sachenrecht und Miete.	32
a) Enge Verknüpfung von Sachenrecht und Miete	32
b) Besitzverhältnisse.	32
c) Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch.	32
3. Ehe- und Partnerschaftsrecht	33
4. Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SchKG).	34
a) Allgemeines.	34
b) Schicksal der Mietzinsforderungen bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters.	34
(1) Sicherheitsleistung und Rücktritt bei Zahlungsunfähigkeit oder Konkurs des Mieters vor Übergabe der Mietsache (Art. 83 OR)	34
(2) Sicherheitsleistung und fristlose Kündigung bei Konkurs des Mieters nach Übergabe der Mietsache (Art. 266h OR)	35
(3) Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen (Art. 268 ff. OR).	36

Inhaltsverzeichnis

(a)	Anwendungsbereich	36
(b)	Retentionsobjekte	36
(c)	Durch das Retentionsrecht gesicherte Forderung	37
(d)	Geltendmachung des Retentionsrechts	38
(e)	Freigabe des Mietzinsdepots (Art. 257e OR).	38
(f)	Verzugskündigung (Art. 257d OR)	39
c)	Zahlungsausstände und Konkurs des Vermieters	40
(1)	Zahlungsausstände des Vermieters	40
(2)	Konkurs des Vermieters	41
5.	Internationales Privatrecht	41
a)	Internationale Mietverhältnisse	41
b)	Zuständigkeit	42
c)	Anwendbares Recht	42
d)	Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Entscheide	43
E.	Anwendungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen	45
1.	Sachlicher Geltungsbereich	45
a)	Miete und nichtlandwirtschaftliche Pacht	45
(1)	Systematik der mietrechtlichen Bestimmungen	45
(2)	Systematik der Bestimmungen zur Pacht	46
b)	Begriff der Wohn- und Geschäftsraummieta	47
(1)	Wohnraum	47
(2)	Geschäftsraum	49
(3)	Mitvermietete Sachen	50
c)	Innominatkontrakte mit mietvertraglichem Anteil.	50
2.	Zwingende und dispositive Bestimmungen	52
a)	Zwingende Bestimmungen	52
(1)	Absolut zwingende Bestimmungen	52
(2)	Relativ zwingende Bestimmungen	53
b)	Dispositive Bestimmungen	55
c)	Gewohnheitsrecht	55
d)	Rahmenmietverträge	56
II.	Zivilprozessuale Besonderheiten	57
A.	Auswirkungen der neuen Zivilprozessordnung (ZPO) auf das Miet- und Pachtrecht	59
1.	Aufhebung bisheriger Bestimmungen und neue mietrechtliche Bestimmungen in der Schweizerischen ZPO	59
2.	Bestimmungen in der ZPO von mietrechtlicher Relevanz	59
B.	Verfahrens- und Behördenorganisation	63
1.	Behördenorganisation	63
2.	Örtliche Zuständigkeit	64
3.	Sachliche Zuständigkeit	66

Inhaltsverzeichnis

C. Relevante allgemeine Verfahrensbestimmungen	67
1. Aktiv- und Passivlegitimation	67
2. Fristwahrung	67
3. Persönliche Erscheinungspflicht und Vertretung	68
4. Streitwertberechnung und Kosten	69
a) Streitwertberechnung	69
b) Kostenfreies Schlichtungsverfahren	69
c) Gerichtskosten im Hauptverfahren	70
5. Schiedsabrede	70
D. Schlichtungsverfahren	71
1. Notwendigkeit des Schlichtungsverfahrens	71
a) Grundsatz der obligatorischen Durchführung eines Schlichtungsverfahrens	71
b) Ausnahmen vom Schlichtungsverfahren	71
2. Schlichtungsgesuch	72
3. Schlichtungsverhandlung	73
a) Frist für die Durchführung	73
b) Persönliche Erscheinungspflicht und Vertretung	73
c) Säumnis	74
d) Ablauf der Schlichtungsverhandlung und Beweiserhebung	75
4. Abschluss des Schlichtungsverfahrens	76
a) Vergleich	76
b) Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde	76
c) Entscheid durch die Schlichtungsbehörde	78
d) Klagebewilligung	79
E. Besonderheiten des Hauptverfahrens	81
1. Verfahrensart	81
a) Vereinfachtes Verfahren als Regelfall	81
b) Ordentliches Verfahren	81
c) Summarisches Verfahren und Rechtsschutz in klaren Fällen	82
d) Ausweisungsverfahren	82
e) Vollstreckung	83
2. Schriftenwechsel im Hauptverfahren	84
a) Vereinfachtes Verfahren	84
b) Ordentliches Verfahren	85
c) Summarverfahren	85
3. Hauptverhandlung und Beweisverfahren	86
a) Vereinfachtes Verfahren	86
b) Ordentliches Verfahren	87
c) Summarverfahren	88
4. Entscheid und Rechtsmittelverfahren	88

III. Vertragsabschlussphase	91
A. Inhalt und Form des Miet- bzw. Pachtvertrages	93
1. Vertragsverhandlungen	93
2. Vertragsabschluss.	95
a) Abgrenzung zur Offertstellung	95
b) Grundsatz der Formfreiheit.	95
c) Schriftliche Verträge, Formularverträge und Rahmenmiet- verträge	96
d) Kein Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters	97
3. Inhalt	98
a) Essentialia	98
(1) Vertragsparteien	98
(2) Mietgegenstand	100
(3) Gebrauchsüberlassung	100
(4) Entgeltlichkeit	101
b) Weitere Abreden.	102
(1) Dauer	102
(2) Kündigungsfrist	106
(3) Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache	107
(4) Mietzinsgestaltung	107
(5) Nebenkosten.	108
(6) Sicherheitsleistung des Mieters und Versicherungs- pflicht	109
(7) Art der Nutzung und Zustand der Mietsache	111
(8) Vormerkung im Grundbuch	112
4. Mängel des Vertragsschlusses.	113
a) Nichtigkeit	113
(1) Nichtigkeit infolge widerrechtlichem, unmöglichem oder unsittlichem Vertragsinhalt	113
(2) Nichtigkeit infolge fehlender Handlungsfähigkeit bzw. Vollmacht	114
(3) Teilnichtigkeit infolge Verletzung der Formularpflicht (Art. 270 Abs. 2 OR).	114
(4) Verbot von Koppelungsgeschäften (Art. 254 OR)	114
(5) Teilnichtigkeit von Abreden mit denen die Haupt- pflichten des Vermieters eingeschränkt werden (Art. 256 OR)	119
b) Anfechtbarkeit	121
(1) Anfechtbarkeit infolge Übervorteilung (Art. 21 OR) bzw. Wucher (Art. 157 StGB).	121
(2) Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 Abs. 1 OR)	122
(3) Willensmängel (Art. 23 ff. OR)	122

Inhaltsverzeichnis

5. Vertragsauslegung	123
6. Vertragsmodifikation und neuer Mietvertrag	124
B. Anfangsmietzins und Nebenkostenabrede	125
1. Anfangsmietzins	125
a) Begriff und Bedeutung	125
b) Überprüfbarkeit der Mietzinsgestaltung	126
c) Berechnungsmethoden für den Anfangsmietzins bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten	127
(1) Spannungsverhältnis zwischen Kosten- und Marktmiete	127
(2) Methodenwahlrecht des Vermieters?	128
d) Missbrauchskriterien als Parameter für den zulässigen Anfangsmietzins in Anwendung der absoluten Methode (Art. 269 und 269a OR)	130
(1) Angemessener Ertrag (Art. 269 OR)	130
(2) Angemessener Kaufpreis für das Mietobjekt (Art. 269 OR)	133
(3) Orts- und quartierübliche Mietzinse (Art. 269a lit. a OR)	134
(4) Kostendeckende Bruttorendite bei neueren Bauten (Art. 269a lit. c OR)	138
(5) Rangordnung der verschiedenen Kriterien?	139
e) Anfechtung des Anfangsmietzinses	140
f) Richterliche Festlegung des Mietzinses bei Verletzung der Formularpflicht	142
2. Nebenkostenabrede	143
a) Begriff der Nebenkosten	143
b) Arten der Nebenkostenabrede	144
c) Inhaltliche Anforderungen an die Nebenkostenabrede bzw. faktisches Formerfordernis	146
d) Besonderheiten bezüglich der Nebenkostenabrede bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 257b OR)	149
C. Übergabe der Miet- und Pachtsache	153
IV. Rechte und Pflichten der Parteien während des laufenden Miet- oder Pachtverhältnisses	157
A. Einseitige Vertragsänderungen	159
1. Mietzinsanpassung	159
a) Auf Wohn- und Geschäftsräume beschränkter Anwen- dungsbereich der Mietzinskontrolle	159
b) Erhöhungs- und Senkungsgründe	160

Inhaltsverzeichnis

(1) Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR)	160
(2) Gestaffelte Mietzinse (Art. 269c OR)	162
(3) Zahlungsplan (Art. 269a lit. d OR)	165
(4) Relative Anpassungsgründe	165
(a) Kostensteigerungen (Art. 269a lit. b OR)	165
(b) Wertvermehrnde Investitionen und andere Mehrleistungen (Art. 269a lit. b OR)	166
(c) Teuerungsausgleich (Art. 269a lit. e OR)	167
c) Zeitpunkt und Form der Mietzinserhöhung (Art. 269d OR)	167
(1) Zeitpunkt der Mietzinserhöhung	167
(a) Von den Schutzbestimmungen ausgenommene Mietverträge	167
(b) Unbefristete Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume	167
(c) Befristete Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume	169
(d) Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume mit Indexklausel	169
(e) Mietverträge über Wohn- und Geschäftsräume mit Staffelungsklausel	169
(2) Form der Mietzinserhöhung	169
d) Anfechtung der Mietzinserhöhung (Art. 270b OR) und Herabsetzungsbegehren (Art. 270a OR)	170
(1) Anfechtung der Mietzinserhöhung im Allgemeinen (Art. 270b OR)	170
(2) Anfechtung der Mietzinserhöhung bei indexierten und gestaffelten Mietzinsen (Art. 270c und 270d OR)	171
(3) Herabsetzungsbegehren (Art. 270a OR)	171
2. Erhöhung bzw. Senkung der Nebenkosten	174
a) Anpassung der Nebenkosten im Allgemeinen	174
b) Anfechtung bei Nebenkostenerhöhung	175
3. Veränderung des Mietobjekts.	175
a) Begriff der Erneuerung bzw. Änderung	175
b) Veränderung des Mietobjekts durch den Vermieter (Art. 260 OR)	176
c) Veränderung des Mietobjekts durch den Mieter (Art. 260a OR)	178
(1) Mieterausbauten	178
(2) Rohbaumiete	179
(3) Erneuerungen und Änderungen der Pachtsache durch den Pächter	179
4. Untermiete und Übertragung der Miete an einen Dritten	180
a) Untermiete (Art. 262 OR)	180

Inhaltsverzeichnis

(1) Begriff	180
(2) Voraussetzungen der Untervermietung.	181
(3) Folgen der Untervermietung.	181
b) Übertragung der Miete von Geschäftsräumen an einen Dritten (Art. 263 OR)	183
c) Stellen eines Ersatzmieters (Art. 264 OR)	183
B. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	185
1. Informationspflichten von Vermieter und Mieter.	185
a) Informationspflichten des Vermieters	185
(1) Auskunftspflicht bezüglich Rückgabeprotokoll und Vormietzins (Art. 256a OR)	185
(2) Nebenkostenabrechnung bei der Wohn- und Geschäfts- raummieta (Art. 257b OR)	187
b) Informationspflichten des Mieters	189
(1) Informationspflichten in der Vertragsabschlussphase . .	189
(2) Meldepflicht bei Mängeln	190
(3) Informationspflichten bei Zivilstandsänderung	190
2. Pflicht des Vermieters zur Überlassung einer gebrauchstaug- lichen Mietsache und Tragung der damit verbundenen Lasten	190
a) Übergabe der Mietsache (Art. 256 OR)	190
b) Gebrauchstauglichkeit der Mietsache	191
(1) Begriff der Gebrauchstauglichkeit im Allgemeinen. . .	191
(2) Vertraglich vereinbarter Gebrauch	191
(3) Gewöhnlicher Gebrauch	193
(4) Immissionsschutz	193
(5) Unterhaltslast (Art. 256 OR)	194
(6) Beweis	196
c) Pflicht des Vermieters zur Tragung von Abgaben und Lasten (Art. 256b OR)	196
3. Recht des Vermieters auf den Mietzins bzw. Pflicht des Mieters zur Zahlung von Mietzins und Nebenkosten (Art. 253 und 257 ff. OR)	197
a) Grundsatz	197
b) Zahlungsmodalitäten.	198
c) Recht des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses.	200
d) Verrechnungsrecht (Art. 265 OR)	200
(1) Grundsätzliches Verrechnungsrecht.	200
(2) Risiken für den Mieter bei der Verrechnung mit bestrittenen Forderungen	201
(3) Keine Verrechnung bei Möglichkeit zur Hinterlegung des Mietzinses	201
e) Nebenkosten	202
f) Mietzinsdepot.	204

Inhaltsverzeichnis

4. Recht auf Erneuerung und Änderung der Mietsache	205
5. Gebrauchsbefugnis des Mieters und Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme	205
6. Rechte und Pflichten des Mieters bei Mängeln.	206
a) Meldepflicht bei grösseren Mängeln (Art. 257g OR)	206
b) Pflicht des Mieters zur Behebung kleiner Mängel (Art. 259 OR)	206
c) Beseitigung selbst verursachter Mängel (Art. 259a Abs. 1 OR)	207
d) Fristansetzung zur Behebung von grösseren Mängeln durch den Vermieter (Art. 259b OR)	207
e) Duldungspflicht bezüglich Arbeiten an der Mietsache (Art. 257h OR)	208
7. Rechte von Mieter und Vermieter bei Veräusserung und Belastung der Liegenschaft	209
a) Besichtigungsrecht des Vermieters (Art. 257h OR)	209
b) Übergang des Mietverhältnisses auf den neuen Eigentümer (Art. 261 Abs. 1 OR)	209
c) Ausserordentliches Kündigungsrecht des neuen Eigen- tümers (Art. 261 Abs. 2 OR)	212
d) Einräumung beschränkter dinglicher Rechte an der Miet- sache (Art. 261a OR)	213
e) Analoge Geltung bei der Pacht	213
8. Rechte von Mieter und Vermieter bei Kündigung	214
C. Rechte der Parteien bei Nicht- und Schlechterfüllung	215
1. Verletzung der Informationspflichten durch den Ver- mieter	215
a) Einsichtnahme in Rückgabeprotokoll und Bekanntgabe des Vormietzinses	215
b) Verweigerung der Einsichtnahme in die Belege zur Neben- kostenabrechnung	216
c) Fehlende oder fehlerhafte Nebenkostenabrechnung	216
2. Verletzung der Informationspflichten durch den Mieter	217
3. Verzug bei der Übergabe der Mietsache	218
a) Lückenhafte gesetzliche Regelung (Art. 258 OR)	218
b) Verzug des Mieters bei Übernahme der Mietsache	218
c) Nicht termingerechte Übergabe der Mietsache durch den Vermieter	218
d) Mängel der Mietsache bei der Übergabe	219
4. Mängelrechte des Mieters (Art. 259a–h OR)	219
a) Begriff des Mangels	219
b) Mängelrechte des Mieters im Allgemeinen (Art. 259a OR)	221
c) Klage auf Realerfüllung (Art. 259b OR)	221

Inhaltsverzeichnis

d)	Recht zur fristlosen Kündigung bei schweren bzw. mittleren Mängeln (Art. 259b lit. a OR)	221
e)	Ersatzvornahme (Art. 259b lit. b OR)	222
f)	Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR)	222
	(1) Minderungsanspruch	222
	(2) Durchsetzung des Herabsetzungsanspruchs	223
g)	Ersatz des Mangelfolgeschadens (Art. 259e OR).	224
h)	Rechtsgewähr (Art. 259f OR)	225
i)	Hinterlegung des Mietzinses bei der Immobiliarmiete (Art. 259g ff. OR).	225
j)	Analoge Anwendung im Pachtrecht	227
5.	Ansprüche des Vermieters bei Zahlungsrückstand des Mieters	227
a)	Optionen des Vermieters bei Nichtbezahlung der Mietzinses	227
b)	Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR)	228
c)	Ausübung des Retentionsrechts bei Geschäftsräumlichkeiten	228
d)	Zugriff auf das Mietzinsdepot (Art. 257e OR)	228
6.	Rückforderung nicht geschuldeter Nebenkosten durch den Mieter	229
7.	Unsorgfältiger oder vertragswidriger Gebrauch der Mietsache durch den Mieter	230
a)	Beseitigungs-, Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche des Vermieters	230
b)	Direkte Ansprüche Dritter aus Besitzerschutz gegenüber dem Mieter (Art. 928 ZGB)	230
c)	Ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters (Art. 257f OR)	231
8.	Ansprüche des Vermieters bei unterlassener Meldung von Mängeln (Art. 257g OR).	231
V.	Beendigung des Vertragsverhältnisses	233
A.	Übersicht zu den Formen der Beendigung des Mietverhältnisses	235
1.	Kündigung	235
2.	Auflösung des Mietverhältnisses ohne Kündigung	236
B.	Kündigung	239
1.	Nichtigkeit bei Fehlen des Kündigungsrechts	239
a)	Grundsatz	239
b)	Fehlendes ausserordentliches Kündigungsrecht	239
c)	Vereitelung der Optionsausübung	239
d)	Teilkündigung	240

Inhaltsverzeichnis

e)	Bedingte Kündigung	241
2.	Form der Kündigung (Art. 266ff. OR)	242
a)	Grundsatz der Formfreiheit	242
b)	Formvorschriften für die Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen im Allgemeinen	242
c)	Zusätzliche Formerfordernisse bei der Kündigung der Familienwohnung (Art. 266m f. OR)	244
d)	Zusätzliche Formerfordernisse bei ausserordentlicher Kündigung	246
e)	Folgen eines Formmangels (Art. 266o OR).	246
3.	Kündigungsfristen und -termine	247
a)	Ordentliche Kündigung	247
b)	Ausserordentliche Kündigung	249
c)	Folgen der Nichteinhaltung von Kündigungsfristen und -terminen	249
4.	Empfang und Widerruf der Kündigung	250
5.	Begründung der Kündigung (Art. 271 Abs. 2 OR).	252
6.	Kündigung bei besonderen Mietverhältnissen	253
a)	Kündigung bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern	253
b)	Kündigung eines Hauswartvertrags	254
c)	Kündigung einer Genossenschaftswohnung.	254
7.	Ordentliche Kündigung im Einzelnen	255
8.	Ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter im Einzelnen	255
a)	Ausserordentliche Kündigung bei Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR).	255
(1)	Allgemeines	255
(2)	Begriff des Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR	256
(3)	Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung	257
(4)	Zahlungsfrist	258
(5)	Kündigungsrecht	260
(6)	Folgen der Kündigung	261
(7)	Analoge Regelung im Pachtrecht	262
b)	Ausserordentliche Kündigung wegen Sorgfaltspflicht- verletzung (Art. 257f OR)	263
(1)	Sorgfaltspflichtverletzung	263
(2)	Abmahnung	264
(3)	Kündigungsrecht	265
(4)	Analoge Regelung im Pachtrecht	266
c)	Ausserordentliche Kündigung durch den neuen Eigen- tümer (Art. 261 OR) bzw. durch den neuen Inhaber beschränkter dinglicher Rechte (Art. 261a OR)	267

Inhaltsverzeichnis

(1) Begriff und Wirkung der Veräusserung	267
(2) Ausserordentliches Kündigungsrecht	268
(3) Haftung des bisherigen Vermieters	270
(4) Besonderheiten beim Erwerb des Mietobjekts im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren.	270
d) Ausserordentliche Kündigung wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h OR)	271
(1) Begehren um Sicherstellung	271
(2) Kündigung	274
e) Ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR)	274
(1) Kontext der ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen	274
(2) Wichtiger Grund	275
(3) Kündigung	275
(4) Schadenersatzpflicht des Vermieters	276
9. Ausserordentliche Kündigung durch den Mieter	276
a) Ausserordentliche Kündigung bei schwerem bzw. mittlerem Mangel der Mietsache (Art. 259b OR)	276
(1) Voraussetzungen des Kündigungsrechts	276
(2) Form und Frist der Kündigung	278
b) Ausserordentliche Kündigung wegen Tod des Mieters (Art. 266i OR)	278
(1) Grundsatz des Fortbestands des Mietverhältnisses	278
(2) Kündigungsmöglichkeit	279
c) Ausserordentliche Kündigung bei Konsumgüterleasing (Art. 266k OR)	280
(1) Geltungsbereich	280
(2) Form und Frist	281
(3) Wegfall einer Entschädigungspflicht	282
d) Kündigung aus wichtigem Grund (Art. 266g OR)	282
(1) Kündigungsrecht	282
(2) Form und Frist	283
(3) Entschädigungspflicht.	284
C. Kündigungsschutz bei der Wohn- und Geschäftsraummiete (Art. 271 ff. OR)	285
1. Anfechtbarkeit der Kündigung als «originärer Kündigungsschutz»	285
a) Konzept der Anfechtbarkeit	285
b) Geltungsbereich des Anfechtungsrechts nach Art. 271 f. OR	285
c) Anfechtungsverfahren	287
(1) Begründung der Kündigung	287
(2) Anfechtungsfrist und -form	288

Inhaltsverzeichnis

(3) Legitimation zur Anfechtung	289
d) Wirkung der Anfechtung	289
e) Verstoß gegen Treu und Glauben als genereller Anfechtungsgrund (Art. 271 Abs. 1 OR)	289
f) Fallgruppen der missbräuchlichen vermierterseitigen Kündigung nach Art. 271a OR	290
(1) Vergeltungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR)	290
(2) Änderungskündigung (Art. 271a Abs. 1 lit. b OR)	291
(3) «Congé-vente» (Art. 271a Abs. 1 lit. c OR)	291
(4) Kündigung wegen Änderung der Familienverhältnisse des Mieters (Art. 271a Abs. 1 lit. f OR)	292
(5) Zeitlicher Kündigungsschutz während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (Art. 271a Abs. 1 lit. d OR) sowie daran anschliessende dreijährige Kündigungssperrfrist (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR)	292
2. Erstreckung als «nachträglicher Kündigungsschutz» (Art. 272 OR)	293
a) Zweck der Erstreckung	293
b) Voraussetzungen der Erstreckung (Art. 272 OR)	293
c) Ausschluss der Erstreckung (Art. 272a OR)	296
d) Dauer der Erstreckung (Art. 272b und 272d OR)	297
e) Wirkungen der Erstreckung (Art. 272c OR)	298
f) Vereinbarungen über die Erstreckung	298
g) Verfahren bei Anfechtungs- und Erstreckungsbegehren	299
D. Andere Formen der Vertragsbeendigung	301
1. Ablauf der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses (Art. 266 OR) oder der Erstreckungsdauer	301
2. Aufhebungsvertrag	302
3. Rücktritt	304
4. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR)	305
a) Allgemeines	305
b) Mitteilung der vorzeitigen Rückgabe und effektive Rückgabe	307
c) Zumutbarer Ersatzmieter	308
(1) Allgemeines	308
(2) Gewähr für die Übernahme des Mietvertrags zu den bisherigen Konditionen	308
(3) Bedenkfrist des Vermieters	310
(4) Folgen des Akzepts oder der unbegründeten Ablehnung des Ersatzmieters	310
(5) Folgen bei fehlendem Ersatzmieter	311
d) Verhältnis zu anderen Auflösungsmöglichkeiten	312
5. Parteiwechsel	314

Inhaltsverzeichnis

a)	Übertragung der Miete im Allgemeinen	314
b)	Übertragung eines Geschäftsmietverhältnisses (Art. 263 OR)	314
(1)	Allgemeines	314
(2)	Geschäftsübernahmevertrag zwischen Vor- und Nachmieter	315
(3)	Zustimmung des Vermieters	316
(4)	Folgen der verweigerten bzw. erteilten Zustimmung . .	320
(5)	Alternativen zum Vorgehen nach Art. 263 OR	322
c)	Übertragung der Familienwohnung bei Scheidung	323
6.	Unmöglichkeit	324
E.	Rückgabe der Mietsache (Art. 267f. OR)	327
1.	Rechtsnatur des Rückgabeanspruchs des Vermieters	327
2.	Zeitpunkt der Rückgabe	327
3.	Zustand der zurückzugebenden Mietsache	328
a)	Zustand im Allgemeinen	328
b)	Prüf- und Rügeobliegenheit des Vermieters	328
c)	Anspruch auf Schadenersatz	328
d)	Freigabe des Mietzinsdepots	329
F.	Beendigung des Pachtverhältnisses	331
VI.	Sachregister	333
VII.	Gesetzesregister	347

Stichwortverzeichnis

A

Abbruch- und Umbauarbeiten

- als Beendigungsgrund 1044
 - Ausschluss der Erstreckung 996
 - befristeter Vertrag 322
 - Herabsetzung Mietzins 578
 - Kündigung 577, 995
 - Mängel der Mietsache 639
- #### Aberkennungsklage
- Konsequenzen bei Verzicht auf Anrufung des Richters 677
 - örtliche Zuständigkeit 196
 - Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde 196, 219

Abgaben und Lasten 70, **646 ff.**

- Abgrenzung zu Nebenkosten 475, 495
- als Nebenkosten 473, 490, 495, 666
- Anwendungsbereich 474
- Arten und Definition 338, 474, 646 ff.
- dispositives Recht 167
- Gebäudeversicherungsprämien 339
- Gebrauchskosten 472
- Gebühren 338
- Lasten 646 ff.

Abgrenzungen 1 ff., 139 ff.

- Miete und Abzahlungsvertrag 15
- Miete und Aktionärs-Mietvertrag 24 f., 154, 373
- Miete und Gastaufnahmevertrag **20**, 153
- Miete und Gebrauchsleihe **1 ff.**, 149, 310, 314 f., 321, 1012
- Miete und Hauswartvertrag **18 ff.**, 151, 367, 407, 513, 649, 658, 841
- Miete und Hinterlegung **11 f.**
- Miete und Leasing **15**
- Miete und Mietkauf **14**
- Miete und Nutzniessung **26**
- Miete und Pacht **5 f.**, 138
- Miete und Pensionsvertrag 153
- Miete und Wohnrecht 26
- Nebenkosten und Abgaben bzw. Lasten **337 ff.**, 646 ff.

Ablehnung des Ersatz- oder Untermieters durch den Vermieter **593 ff.**, **1035 ff.**

Abmahnung **874**

- Abnützung der Mietsache 682, 1089, 1091
- Abrechnungspflicht betreffend Heiz- und Nebenkosten 613 ff., 655, 659, 669, 670 ff.
- Abschluss des Mietvertrages 19, 60, 80, 125, **287 ff.**, 622, 832, 897, 988, 1040, 1086

Absolute Methode 410 ff., **420 ff.**

- Abstellplätze und Garagen 12, 58, 143, 149, 958

Abtretung

- des Rückgabeanspruchs 1085
- Zession 658

Abwehr von Immissionen **634 ff.**

- Abweichende Vereinbarung betreffend Übergabe und Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch 138, 311, 349, **384 ff.**, 637 ff., 736 ff., 1018

Abzahlungskauf/Mietkauf **14**

- Akontozahlungen 340, **480 ff.**, 561, 571, 607, 614, 669, 670, 674, 707, 728, 775

Aktionärs-Mietvertrag 24 f., 154, 373

Aktiv- und Passivlegitimation **202 f.**

- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) 299, 668, 830

Ältere Bauten 142, 441 ff., 448, 991

Altersheime und -residenzen 20, 52, 139

Amortisation 17, 424, 497 f., 541, 637

- Amtliches Formular 60, 96, 112, 137, 141, 151, 294, 297, **363**, 403, 417, 460, **470 f.**, 522, 529, **552 ff.**, 571, 596, 787, 801, **803 ff.**, 838, 861, 878, 890, 908, 914, 961, 1015, 1099

Änderung der familiären Situation des Mieters 621, 731, 911, 927, **980**

- Änderungen Mietvertrag 60, 297, 793, 825, 975 ff., **512 ff.**, 1003, 1016,

Änderungen und Erneuerungen 137, 165, 167, 395, **573 ff.**, **679 f.**, 693, 719, 1103

Änderungskündigung 975 ff.

Androhung

- der Hinterlegung der Miete 762
- der Kündigung 655, 769 f., 797, 809 f., 827 f., **851 f.**, 857, 860, 862, 874

Anfangsmietzins 393, **402 ff.**

- absolute Methode 410 ff., 420 ff.

Stichwortverzeichnis

- Anfechtung **393**, 400, **460 ff.**
- Begriff **402**
- Beweislast 438, **445**, 466
- Formular für die Mitteilung des Anfangsmietzins 470 f.
- Kriterien zur Festlegung **408 ff.**
- Marktverhältnisse 435 ff., 464
- Mietzinszahlungspflicht während des Verfahrens 557
- orts- und quartierübliche Mieten 188, 410, 429, 435 ff., 456, 459, 563
- Überprüfung nach der absoluten Methode 404
- übersetzter Ertrag **421 ff.**
- Verfahren der Anfechtung 460 ff.
- Voraussetzungen für die Anfechtung 461 ff.
- wesentliche Erhöhung gegenüber dem früheren Mietzins 465
- Anfechtbarkeit **391 ff.**
- Anfechtung
 - Anfangsmietzins 393, 403, 414, 417, **460 ff.**, 1040, 1070
 - der Kündigung durch den Ehepartner 968, 1009
 - (eingeschränkte) Empfangstheorie 818, 826 ff., 854, 861, **965**
 - Form **965**
 - Frist 962, **965**
 - gestaffelte Mietzinse 558
 - indexierte Mietzinse 558
 - Kündigung 954 ff.
 - Legitimation 957, 967 f.
 - mehrere Mieter 178, 202 f., 967 f.
 - Mietzinserhöhung **555 ff.**
 - Nebenkosten 572
 - Übervorteilung bzw. Wucher **391 f.**
 - Untersuchungsmaxime 182, 274, 276, 445
 - Verfahren **202 ff.**, **961 ff.**, **1006 ff.**
 - Verzicht auf Anrufung des Richters 959
 - Weitergeltung des Mietvertrags während des Anfechtungsverfahrens 557, 1008, 1087
 - Willensmängel 394 f.
 - Wirkung **969**
 - zweiseitige Vertragsänderung 401
- Angemessener Ertrag 421 ff.
- Angemessener Kaufpreis **428 ff.**
- Anlagekosten **424**, 430, 434, 450 ff., 544
- Annahmeverzug **732 ff.**
- Antenne 146, 338, 437, 494, 636
- Antrittsprotokoll 505, 606
- Arbeitsvertrag 18, 21, 151 f.
- Asbest 389, 629
- Aufhebungsvertrag 318, 788, 790, 800, 833, 1011, **1013 ff.**, 1024, 1046
- Auflösung des Vertragsverhältnisses ohne Kündigung **788 f.**
- Ausbesserungen 170, 638, 688
- Auskunftspflicht 163, 290, 480, 504, **604 ff.**
- Auslegung des Mietvertrags 149, **399 f.**, 501
- Ausschluss der Erstreckung **996 f.**
- Ausserordentliche Kündigung
 - Abmahnung 734
 - aus wichtigem Grund 909 ff., 944 ff.
 - Begründungspflicht 805, 835, 914, 950, 963 f., 961 ff.
 - bei Erwerb der Liegenschaft **708 ff.**, **882 ff.**
 - bei schweren Mängeln **918 ff.**
 - bei Untervermietung 959, 779
 - der Erben bei Tod des Mieters **926 ff.**
 - Doppelaufruf 88, 356, 708, 711, 896 f., 987
 - fehlender Kündigungsgrund 785, 859, 877, 915 f.
 - Form und Frist 799 ff., **819 ff.**
 - im erstreckten Mietverhältnis 785, 859, 877, 915
 - im Konkurs des Mieters 898 ff.
 - Konversion 824
 - nach Handänderung **882 ff.**
 - Sorgfaltspflichtverletzung 779, **870 ff.**
 - Tod des Mieters 895 ff., 987
 - Versteigerung der Liegenschaft **895 ff.**, 987
 - Verzug bei Übernahme 734
 - Zahlungsrückstand 766 ff., 845 ff.
- Ausweisung 80, 183, 201, 220, 252, **254 ff.**, 956, 1008
- B**
- Bankgarantie 94, 904
- Barkaution 345 f., 676 ff., 774
- Baurechtszins 536
- Bedingte Kündigung 795
- Beendigung des Vertragsverhältnisses 782 ff.

Stichwortverzeichnis

- Befristeter Mietvertrag 93, **317 ff.**, 534, 548, 559, 577, 602, 785, 788, 792, 844, 903, 909, 934, 987, 999 f., 1000, 1004, 1006, 1011 ff., 1041, 1063
- Begriff
- Anfangsmietzins 402 ff.
 - dringender Eigenbedarf 985
 - Erneuerungen bzw. Änderungen 573 ff.
 - Gebrauchstauglichkeit 624 ff.
 - Gebrauchsüberlassungsverträge 1 ff.
 - Geschäftsraum 144 ff.
 - gesetzliche Anpassungsmöglichkeiten 1003
 - Kostensteigerungen 536
 - Luxuswohnung 142, 441 ff.
 - Mangel 739 ff.
 - Nebenkosten 472 ff.
 - Untermiete 589 ff.
 - Veräußerung 882 f.
 - Wohn- und Geschäftsraummiete 139 ff.
 - Zahlungsverzug 846 ff.
- Begründung 163, 222 f., 238, 244, 260, 262, 264 f., 284, 413, 522, 554, 558, 567, 803, 808, **833 ff.**, **961 ff.**, 966, 973, 1008, 1064
- Beherbergungsvertrag **20**
- Behördenorganisation **186 ff.**
- Berechnungsmethode **408 ff.**
- absolute 410 ff., 420 ff.
 - relative 410 ff., 515 ff., **533 ff.**
 - Wahl der Methode **411 ff.**
- Besichtigungsrecht des Vermieters 694 f., **698 ff.**
- Besitzesschutz 82, 301, 312, 738, **778**
- Besonderheiten der Nebenkostenabrede bei Wohn- und Geschäftsraummiete 490 ff.
- Bestandesaufnahme 505
- Besucher 99, 351, 389
- Betreibung 106, 115, 196, 219, 766, 772 f., 871, 907, 1034
- Betreibungsamt 103 f., 772
- Betriebskosten 850, 1020
- Betriebskosten 448, 473, 490 ff., 666 ff.
- Bewegliche Sache 11, 81 ff., 97 f., 119, 129, 163, 259, 310, 405, 771, 816, 918, 934, 936
- Beweis 76, 183, 188, 222, **235 f.**, 239 ff. 253, 265, 268, **270 ff.**, 429, 432, 443 ff. 466, 487, 504 f., 561, 604, 630, **645**, 673, 691, 722 f., 757, 776, 802, 831, 834, 854, 857, 952, 974, 1030, 1046, 1057, 1060, 1090, 1092
- Bierliefervertrag 320, 369
- Bringschuld 657
- Bruttorendite 429, **447 ff.**, 459, 471
- Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung (RMG) 59 ff.
- Bundesverfassung **55 ff.**
- Bürgschaft 94, 309, 344, 348, 904, 1069
- C**
- Congé-vente **978 ff.**
- Contrat cadre romand (CCR) 62 ff.
- Culpa in contrahendo 287, 366
- D**
- Darlehen 10
- Datenschutz **74**, **289 ff.**
- Datenschutzgesetz **74**
- Dauer der Erstreckung **998 ff.**
- Dauer des Mietvertrags **317 ff.**
- Demographische Veränderungen 52
- Depot 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766, **773 f.**, **1095 f.**
- Dienstwohnung 18, 151
- Dingliches Recht **26**, 81, 307, 352, 646, **715 ff.**, 760, **882 ff.**
- Dispositives Recht **156 ff.**
- Doppelaufruf 88, 356, 708, 711, 896 f., 987
- Doppelvermietung 507, 510, 1084
- Drohung 76, 394
- Duldungspflicht 160, **693 ff.**, 719, 1002
- E**
- Ehe- und Partnerschaftsrecht 85 ff.
- Ehepartner **85 ff.**, 90, 111 f., 203, 306, 621, 806, 810, 822, 836, 838, 862, 879, 908, 930, 951, 961, 968, 1005, 1009, 1016, 1028, 1079
- Eigenbedarf 83 f., 116, 308, 352, 356, **708 ff.**, 882, 885, 887 ff., 896, 964, 984 f., 988, 990, 994,
- Eigenkapital 422 ff., 452 ff., 459, 471, 544

- Eingetragene Partnerschaft **85 ff.**, 90, 111 f., 203, 306, 621, 806, 810, 822, 836, 838, 862, 879, 908, 930, 951, 961, 968, 1005, 1009, 1016, 1028, 1079
- Einsichtsrecht 163, 479, 617 f., 670, 727
- Einstellplatz 12, 58, 143, 149, 958
- Einzug
- Antrittsprotokoll 505, 606
 - Übergabe der Mietsache **622 ff.**, 645, 722, **732 ff.**, 1018 ff., 1082, 1084
- Empfangstheorie 818, 826 ff., 854, 861, **965**
- Energetische Verbesserung 34, 71, 539
- Enteignung 82, 701, 886
- Entgeltlichkeit **314 ff.**
- Entscheid
- durch die Schlichtungsbehörde **242 ff.**
 - im Hauptverfahren **282 ff.**
- Erneuerung und Änderung der Mietsache 137, 165, 167, 395, **573 ff.**, **679 f.**, 693, 719, 1103
- Ersatzangebot 160, 640, **997**
- Ersatzmieter 511, **602 f.**, 837, 923, 933, 945, 953, 1015, 1017, **1021 ff.**, 1045 ff., 1077
- Ersatzobjekt 755, 989 f., 993, **997**, 1044
- Ersatzvornahme 747 ff.
- Erscheinungspflicht 209 ff.
- Erstreckung 30, 86, 96, 140 ff., 182, 203, 211, 238, 240 f., 247 ff., 276, 328, 463, 577, 599, 706, 712, 718, 785, 803 ff. 880, 891, 908, 916, 964, **968 ff.**, 1010 ff., 1063
- Erstreckungsbegehren 201, 240, 805, 827, 835, **1006 ff.**, 1063, 1087
- Ertrag 419, 429 f.
- Essentialia **302 ff.**
- Exmission 183, 197, 201, 220, 506, 1065
- F**
- Fahrnisbaute 816, 958
- Familienwohnung 18, 63, **85 ff.**, 111, 130, 137, 203, 306, 731, **806 ff.**, 836, 838, 852, 857, 862, 874, 878, 890, 908, 924, 928, 930, 951, 961, 968, 980, 1005, 1028, **1079 ff.**
- Fehlende oder fehlerhafte Nebenkostenabrechnung **728 ff.**
- Ferienwohnung **140**, 198, 216, 332, 365, 405, 408, 957
- Feuchtigkeit 743
- Finanzierungsmodell 433, 532
- Form
- Anfechtung Kündigung 966, 1008
 - Aufhebungsvertrag 1015 f.
 - der Anzeige von Mietzinserhöhungen und anderer Vertragsänderungen 137, 141, 161, 403, 519, 522, 525 ff., **552 ff.**, 555, 571, 596
 - der Kündigung 60, 96, 112, 130, 151, 161, 709, 787, 798, **799 ff.**, 852, 856, 860 ff., 878 f., 890, 908, 914, **924 f.**, 930, 940 f., 950 f., 956, 961, 1099
 - der Mitteilung Vormietzins 611
 - des Mietvertrags: 125, **294 ff.**, 309, 333, 341, 344, **363**, 417, 460, 470 f., **483 ff.**, 649
 - Vorzeitige Rückgabe 1028
 - Zustimmung des Vermieters zur Übertragung der Geschäftsmiete 1057, 1060
- Formular 60, 96, 112, 137, 141, 151, 294, 297, **363**, 403, 417, 460, **470 f.**, 522, 529, **552 ff.**, 571, 596, 787, 801, **803 ff.**, 838, 861, 878, 890, 908, 914, 961, 1015, 1099
- Formularverträge 298 ff.
- Fortsetzung des Mietverhältnisses 255, 321, 364, 402, 559, 779, 817, 872, 876, 881, 912, 915 f., 931, 947, 988, 1012, 1084
- Franchising 21
- Freigabe Mietzinsdepot **1095 f.**
- Fremdkapital 424, 433, 453
- Frist
- Abmahnung 874
 - Anfechtung **460 ff.**, 555 ff., 834, **965 ff.**
 - Ankündigung Unterhaltsarbeiten 695
 - ausserordentliche Kündigung 791, **845 ff.**
 - Bedenkfrist 890
 - Begründung Kündigung 762, 834, 962, 804
 - Betreibungsamt 772
 - Empfangstheorie 818, 826 ff., 854, 861, **965**
 - Gerichtsferien 205
 - im Konkurs des Mieters 898 ff.
 - Klagefrist 181, 245 f.
 - Kündigung 791, 795, 796, **814 ff.**, 825, 845 ff., 878, 881, 887
 - Mangelbehebung 746 f., 762, 795, 918 ff.
 - Mietzinsdepot 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766, **773 f.**, **1095 f.**
 - Mietzinserhöhung 522, **555 ff.**

Stichwortverzeichnis

- Minimalfrist 784, 824
- Nachfrist 798
- Nebenkostenabrechnung 776
- Prüfung Ersatzmieter **1037**
- Sperrfrist für Kündigung 892, 915, 1072
- Stellung Sicherheitsleistung 809, **898 ff.**
- Stellungnahme Vermieter Mietzinsherabsetzung 417
- Übergabe Mietsache 735
- Übernahme Mietsache 734
- Verjährungsfrist 659, 674, 757, 775, **1094**
- Verwirkungsfrist 176, 204, 232, 791, 960, 1006
- Wiederherstellung 233 f.
- Zahlungsfrist 769 f., 786, 798, 809, 827, 851, **853 ff.**, 866 ff.
- zur Prüfung des Ersatzmieters **1037**

G

- Garage 12, 58, 143, 149, 958
- Gartenpflege 338, 473, 493
- Gastaufnahmevertrag **20**, 153
- Gebäudeversicherungswert 426, 432
- Gebrauch der Mietsache 8, 79, 350, 366, 368, 400, 472, 475, 490, 495, 499, 627, 635, 638, 646, 667, 688, 696, 743, **777 ff.**, 799
- Gebrauchsleihe 7 ff.
- Gebrauchstauglichkeit **624 ff.**
- Gebrauchsüberlassung **311 ff.**
- Gebrauchsüberlassungsverträge **1 ff.**
- Gebühren 70, 337 f., 473, 494 f., 536, 667
- Geltungsbereich **129 ff.**
- Genossenschaft **24 f.**, 38, 69, 154, 367, 373, 842 f., 1052
- Gericht
 - Beweis 76, 183, 188, 222, **235 f.**, 239 ff., 253, 265, 268, **270 ff.**, 429, 432, 443 ff., 466, 487, 504 f., 561, 604, 630, **645**, 673, 691, 722 f., 757, 776, 802, 831, 834, 854, 857, 952, 974, 1030, 1046, 1057, 1060, 1090, 1092
 - Gerichtsferien 205
 - Gerichtsstand 174 f., 119 ff., 191 ff.
 - Hauptverfahren **248 ff.**
 - Parteikosten 212, 242
 - richterliche Vertragsergänzung 315, 528

- Schlichtungsbehörde 172, 181, **187 ff.**, 198, 201, 209, 215, 217 ff., 254 ff., 461, 555 ff.
- Schlichtungsverfahren **217 ff.**, 254 ff.
- Weiterzug 248 ff.
- Zuständigkeit **119**, **191 ff.**, **198 ff.**
- Gerichtsferien 205
- Gerichtsstand 174 f., 191 ff., 119 ff.
- Geschäftsbedingungen, allgemeine 299, 668, 830
- Geschäftsmiete 88, 94, 96, **97 ff.**, 129 ff., **144 ff.**, 160, 164, 216, 313, 325, 414, 439 f., 586, 598, 600 f., 628, 766, **771 ff.**, 792, 816, 1004, 1039, **1051 ff.**
- Geschäftsraum 88, 94, 96, **97 ff.**, 129 ff., **144 ff.**, 160, 164, 216, 313, 325, 414, 439 f., 586, 598, 600 f., 628, 766, **771 ff.**, 792, 816, 1004, 1039, **1051 ff.**
- Geschäftsübernahmevertrag **1054 ff.**
- Geschäftsübertragung **600 f.**, **1051 ff.**
- Gestaffelter Mietzins 328, 336, **524 ff.**, **558 ff.**
- Gewöhnlicher Gebrauch **632 f.**
- Grundbuch 17, 26, **83 f.**, 116, 131, 158, 197, 294, 312, **352 ff.**, 702, 708, 711, 717, 760, 889 f., 895 ff.
- Grundlagenirrtum **395 ff.**, 480, 738, 962

H

- Haftpflichtversicherung 375, 499
- Haftung 12 f., 83, 164, 287, 304 f., 366, 713, 758, 837, 892 ff., 902, 917, 1022, 1039, 1047, 1052, 1058, 1061, 1073 f., 1077, 1093 f.
- Handänderung 428, 703, 705
- Handgeld 376, 1055, 1061
- Härtegründe 989, 992
- Hauptverfahren **248 ff.**
- Hauptverhandlung 270 ff.
- Hausbesetzung 301
- Hausfriedensbruch 79 f.
- Hausordnung 64, 349, 627, 683, 876
- Haustiere 288, 291, 351, 877
- Hauswart **18 f.**, 151, 338, 367, 407, 473, 481, 490, 496, 513, 541, 561, 649, 658, **841**
- Heizkosten 338, 473, 490 ff., 561, 615, 628, 666
- Heizung 142, 338, 473, 481, 490 ff., 561, 615, 627 f., 632, 637, 743, 922

Herabsetzung des Mietzinses 19, 60,
76, 137, 289, 297, 328, **393**, 403, 417 f.,
533 ff., **555 ff.**, **571 ff.**, **660**, 744, **750 ff.**,
1012, 1040
Hilfspersonen 579, 638, 757, 858, 873, 1092
Hinterlegung der Miete 580, 650, **665**, 696,
704, 726, 730, 744, 753, 759, **761 ff.**, 848 f.,
862
Hinterlegungsvertrag 11 f.
Historische Entwicklung des Mietrechts
27 ff.
Hypothekenzinssatz 32 ff., **49 ff.**, 67, 334,
339, 426, 443, 452, 536, 560 ff.

I

Immissionen 82, 291, 439, 579, **634 ff.**
Immobilien-Aktiengesellschaft 24 f., 154,
373
Index 32 ff., 50 ff., 424, 518 ff., 526, 530, 534,
546 f., 558
Indexierter Mietzins 126, 171, 328, 334,
518 ff., 526, 530, 546 ff., **558 f.**
Informationspflichten 604 ff.
Inhaltliche Anforderungen an die Neben-
kostenabrede 483 ff.
Innominatkontrakte 14 ff., 150 ff.
Instandstellungsarbeiten 501, 637 f., 689,
1038
Internationales Privatrecht 117 ff.
Investition 32 ff., 41, 48, 54, 71, 335, 412,
426 f., 433, 453, 523, 530, **538 ff.**, 584, 680,
720, 991
Irrtum **394 ff.**, 480, 738, 754, 775, 962

K

Kabelfernsehen 488, 490
Kapitalkosten 433, 453
Kaufkraftsicherung auf dem risikotragen-
den Kapital **543 f.**
Kaufpreis 14, 406, 424, 428 ff.,
Kautions 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766,
773 f., **1095 f.**
Kehrichtgebühr 338, 473, 475, 495, 646
Kettenverträge 327
Klagebewilligung 245 ff.

Kleiner Unterhalt 5, 170, 638, 685, **688 ff.**,
848, 1089, 1091
Kompetenzstücke 100
Konkubinat 306
Konkurs **88 ff.**, 160, 196, 257, 702, 785, 809,
821, 871, 883, 895 f., **898 ff.**, 926, 949, 984,
996, 1019, 1101
Konventionalstrafe 894, 910, 1022, 1093
Koppelungsgeschäft 22, 126, 130, 160, 292,
316, 364 ff., 1056
Kosten
– Gerichts- und Parteikosten 180, **214**, 271
– Schlichtungsverfahren 180, **212 f.**, 242
Kostendeckende Bruttorendite 447 ff.
Kostenmiete 33, 35, 37, **408 ff.**, 437, 443,
456, 514, 516
Kostensteigerungen **533 ff.**
Kündigung
– Änderungskündigung 975 ff.
– Anfechtung 954 ff.
– ausserordentliche 819 ff., 845 ff.
– bedingte **795 ff.**
– Beendigung ohne Kündigung **1010 ff.**
– Begründung 163, 803 ff., 808, **833 ff.**,
961 ff., 973, 1008, 1063 f.
– bei einer Mehrheit von Mietern oder Ver-
mietern 836 ff.
– bei Erwerb der Liegenschaft **708 ff.**, **882 ff.**
– bei schweren Mängeln **918 ff.**
– bei Solidarmietern 836 ff.
– bei Untervermietung 959, 779
– der Erben bei Tod des Mieters **926 ff.**
– des Mieters im erstreckten Mietverhältnis
1000
– Doppelaufwurf 88, 356, 708, 711, 896 f., 987
– Empfangsbedürftigkeit 782, 826
– Empfangstheorie 818, 826 ff., 854, 861,
965
– Erstreckung 986 ff.
– Fahrnisbaute 816, 958
– Familienwohnung 1005, 1028, 1079,
806 ff., 810, 812, 836, 838, 852, 857, 862,
874, 878, 890, 908, 924, 928, 930, 951, 961,
968, 980
– fehlender Kündigungsgrund 785, 859,
877, 915 f.
– fehlender Ortsgebrauch 170, 816
– Form 60, 96, 112, 130, 151, 161, 709, 787,
798, **799 ff.**, 852, 856, 860 ff., 878 f., 890,

Stichwortverzeichnis

- 908, 914, **924 ff.**, 930, 940 f., 950 f., 956, 961, 1099
 - Form und Frist 799 ff., **819 ff.**
 - Formular 60, 96, 112, 137, 141, 151, 787, 801, **803 ff.**, 838, 861, 878, 890, 908, 914, 961, 1015, 1099
 - Frist 791, 795, 796, **814 ff.**, 825, 845 ff., 878, 881, 887
 - Genossenschaftswohnung 842 f.
 - im erstreckten Mietverhältnis 785, 859, 877, 915
 - im Konkurs des Mieters 898 ff.
 - Konversion 824
 - nach Handänderung **882 ff.**
 - nichtige 112, 256, 844, 852, 856, 859, 879, 890, 915, 923, 929, 956, 972, 976, 1004, 1015, 1022, 1055, 1093, 1099
 - Option, Verhinderung Ausübung 326, 792, 844
 - ordentliche 329, 577, **782 ff.**, 796, **814 ff.**, 824, **844 ff.**, 889
 - ortsüblicher Termin 816, 822
 - Rachekündigung 871, 877
 - Rechtsmissbrauch 326, **864 ff.**, 1060
 - rechtzeitige Zustellung 818, 826 ff., 854, 861, **965**
 - Schadenersatz 823, 850, 868, 894, 917, 942 f., 952 f., 962, 970, 1056, 1065 f., 1084, 1091, 1094 f.
 - Sorgfaltspflichtverletzung 779, **870 ff.**
 - Sperrfrist 892, 915, **982 ff.**, 1072
 - Teilkündigung **793 f.**, 1016
 - Termin 806, **814 ff.**, 868, 879, 896, 903, 932 f., 940, 1012, 1041 f.
 - Tod des Mieters 785, 895 ff., 926 ff., 987
 - Untermiete 591, 599, 779, 865, 873, 876, 989, 1085
 - unwirksame 786, 790, 796, 801, 817, 851, 890, 901, 955, 972
 - verpasste Frist 806, 815, 933, 960
 - Versteigerung der Liegenschaft **895 ff.**, 987
 - Vertretung 801, 836, 929,
 - Verwirkungsfrist 791, 960, 1006
 - Verzug bei Übernahme 734
 - vorzeitige 851, 868, 872, 886, 889, 891, 893, 909, 923, 928, 933, 936, 942 f., 945 f., 1015, 1017, **1021 ff.**, 1047
 - während der Erstreckung 986 ff.
 - Widerruf 786, 817, **826 ff.**, 934
 - Zahlungsrückstand **766 ff.**, 845 ff.
 - Zahlungsverzug 766 ff., 845 ff.
 - zum falschen Zeitpunkt 806, 815, 933, 960
 - Zustimmung des Ehegatten **806 ff.**, 836, 951, 1016, 1028
 - Kündigungsformular 803
 - Kündigungsfrist 329
 - Kündigungsschutz **954 ff.**
 - Kündigungstermin 170, 522, 529, 545 f., 564, 651, 704, 806, **814 ff.**, 879, 896, 903, 932 f., 940, 1012, 1041 f.
- ## L
- Landesindex der Konsumentenpreise **32 ff.**, 51 ff., 126, 335, 424, 518 ff., 543 f., 558
 - Lärm 634 f., 639, 742
 - Lastschriftverfahren 377
 - Leasing 15
 - Lebensdauer 541, 1089, 1091
 - Leerwohnungsbestand 464, 995
 - Leihe 7 ff.
 - Liegenschaftsverkauf 698 ff., 883, 895 f.
 - Liegenschaftsverwaltung 801, 803
 - Lugano-Übereinkommen **117 ff.**
 - Luxuriöse Wohnung 58, 132, **141 ff.**, 332, 405, 957
- ## M
- Mangel
 - anfänglicher/nachträglicher 737, 739 ff.
 - ästhetischer 686
 - behebbarer/nicht behebbarer 751
 - Behebung 165, 630, 636, **639 ff.**, **688 ff.**, **692 ff.**, **777 ff.**
 - bei der Rückgabe **1089 ff.**
 - bei der Übergabe 736 ff.
 - beim Antritt 736 ff.
 - Beseitigung 165, 630, 636, **639 ff.**, **688 ff.**, **692 ff.**, **777 ff.**
 - dem Vermieter, Dritten oder dem Mieter anzulastende Mängel 742
 - Duldungspflicht des Mieters **693 ff.**
 - Enteignungsentschädigung 82, 886
 - erkennbarer/versteckter 741, 1090, 1094

Stichwortverzeichnis

- Ersatz durch den Vermieter 165, 630, 636, **639 ff.**, **688 ff.**, **692 ff.**, **777 ff.**
- Ersatzobjekt 755
- Ersatzvornahme **747 ff.**
- Feuchtigkeit 743
- Fluglärm 639, 742
- Grösse der Mietfläche 396, 578
- Haftung des Mieters 164, 681, 688 ff., 1089 ff.
- Hinterlegung der Miete 580, 650, **665**, 696, 704, 726, 730, 744, 753, 759, **761 ff.**, 848 f., 862
- Immissionen 82, 291, 439, 579, **634 ff.**
- körperlicher/unkörperlicher 626, 740
- Lärm 634 f., 639, 742
- Mängelrüge 620
- Meldepflicht 620
- Mietzinsherabsetzung **750 ff.**
- Mindeststandard der Mietsache 389, **624 ff.**, 631, 636
- Rechtsmangel 740
- Schadenersatz 748, 751 f., **755 ff.**, 763, **777 ff.**
- schwerer/mittlerer/leichter 743
- Untermiete 873
- unzureichende Heizung 629
- Verrechnung 661 ff.
- Marktmiete **408 ff.**, 436, 455 f., 514, 516
- Mehrleistungen des Vermieters **538 ff.**
- Mehrwert 165, 578, 583 f., 637, 704, 1014, 1071, 1103
- Mehrwertsteuer 500, 652
- Meldepflicht bei Mängeln 620
- Meteorwassergebühr 495
- Methodenwahlrecht **411 ff.**
- Mietereinbauten 704
- Mieterschutz 20, 30, **58 ff.**, 72, 364, 521, 547, 830, 845, 986, 1020
- Mietgegenstand 310
- Mietgericht 177, 190, 199, 247
- Mietrechtsrevision 30, **31 ff.**, 803, 954
- Mietsache 21 f.
- Mietvertrag
 - Abschluss **287 ff.**
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) 299, 668, 830
 - Änderung 297, **512 ff.**
 - Auslegung 149, **399 f.**
 - Beendigung 782 ff.
 - befristeter 93, **317 ff.**, 534, 548, 559, 577, 602, 785, 788, 792, 844, 903, 909, 934, 987, 999 f., 1000, 1004, 1006, 1011 ff., 1041, 1063
 - Dauer 317 ff.
 - Formular 60, 96, 112, 137, 141, 151, 294, 297, **363**, 403, 417, 460, **470 f.**, 522, 529, **552 ff.**, 571, 596
 - Hausordnung 64, 349, 627, 683, 876
 - Kettenverträge 327
 - Koppelungsgeschäft 22, 126, 130, 160, 292, 316, 364 ff., 1056
 - Mietzinsgestaltung 332 ff.
 - Nebenkostenabrede 337 ff.
 - Neuvermietung 480
 - Optionsrecht 314, **325 ff.**, 395, 792, 844, 991
 - Parteien **303 ff.**
 - Rahmenmietvertrag 55, **59 ff.**, **171 f.**, 300, 415, 505, 606, 653, 959
 - Resolutivbedingung 322
 - Rücktritt 89 ff., 508, 788, 800, **1018 ff.**
 - Sicherheit 344 ff.
 - Solidarhaftung 305, 1047, 1058, 1074, 1077
 - stillschweigende Fortsetzung 19, 80, 255, 295, 321, 931, 1011 f., 1015
 - Teilnichtigkeit 361, 363, 380, 384, 471, 526
 - Unmöglichkeit der Erfüllung 358, 510, 703, **1082 ff.**
 - Vormerkung im Grundbuch 83 f., 158, 352 ff., 708, 717, 896 f.
- Mietzins
 - absolute Anpassungsgründe 410 ff., 420 ff.
 - absolute Berechnungsmethode 410 ff., 420 ff.
 - Anfangsmietzins 393, 402 ff.
 - Anfechtung Anfangsmietzins 393, 403, 414, 417, **460 ff.**, 1040, 1070
 - Anfechtung Mietzinserrhöhung **555 ff.**
 - Anpassungsgründe 512 ff.
 - behördlich kontrollierter 68, 132, 406 f., 461
 - Berechnung **408 ff.**
 - Bringschuld 657
 - Bruttorendite 429, **447 ff.**, 459, 471
 - des Vormieters 294, 413, 465, 467, 480, 604 ff., 1032 f., 1071

Stichwortverzeichnis

- Erhöhung 518 ff.
 - Ertrag 419, 429 f.
 - Finanzierungsmodell 433, 532
 - Form der Anzeige von Mietzinserhöhungen und anderer Vertragsänderungen 137, 141, 161, 403, 519, 522, 525 ff., **552 ff.**, 555, 571, 596
 - gestaffelter 328, 336, **524 ff.**, **558 ff.**
 - Handänderung 428, 703, 705
 - Herabsetzung 19, 60, 76, 137, 289, 297, 328, **393**, 403, 417 f., **533 ff.**, **555 ff.**, **571 ff.**, **660**, 744, **750 ff.**, 1012, 1040
 - Hinterlegung der Miete 580, 650, **665**, 696, 704, 726, 730, 744, 753, 759, **761 ff.**, 848 f., 862
 - Hypothekarzins 32 ff., **49 ff.**, 67, 334, 339, 426, 443, 452, 536, 560 ff.
 - indexierter 126, 171, 328, 334, **518 ff.**, 526, 530, 546 ff., **558 f.**
 - Konkurs **88 ff.**, 160, 196, 257, 702, 785, 809, 821, 871, 883, 895 f., **898 ff.**, 926, 949, 984, 996, 1019, 1101
 - Konkurs des Mieters 898 ff.
 - Kostensteigerungen 533 ff.
 - Lastschriftverfahren 377
 - Marktmiete **408 ff.**, 436, 455 f., 514, 516
 - Mehrleistungen **538 ff.**
 - Mehrwertsteuer 500, 652
 - Missbräuchlichkeit 393, 403 ff., **420 ff.**, **555 ff.**
 - Orts- und Quartierüblichkeit 188, 410, 429, **435 ff.**, 456, 459, 563
 - Referenzzins 34, 38, 49, **425 ff.**, 449, 453, 536, 541, 561 ff.
 - relative Anpassungsgründe 410 ff., 515 ff., **533 ff.**
 - relative Berechnungsmethode 410 ff., 420 ff., 515 ff., **533 ff.**
 - Rückforderungsanspruch 570, 675, 775
 - Staffelmiete 328, 336, **524 ff.**, **558 ff.**
 - subventionierter 132, 406, 532
 - Teuerung 32, 36 f., 424, 426 f., 521, **543 f.**, 563
 - Verfalltag 656 f., 847
 - Verzug **766 ff.**, 845 ff.
 - Verzugszins 110, 557, 570, 769, 845, 850, 865
 - Vorbehalt 515
 - vorsorgliche Massnahmen 570
 - wertvermehrende Investition 32 ff., 335, 523, 530, **538 ff.**, 680, 720
 - Zahlung **649 ff.**, 663 ff., 753 f., **766 ff.**, 845 ff., 958
 - Zahlungsplan 532
 - Zahlungsrückstand **766 ff.**, 845 ff.
 - Zession 658
 - Mietzinsdepot 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766, **773 f.**, **1095 f.**
 - Mietzinskaution 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766, **773 f.**, **1095 f.**
 - Mietzinskontrolle 28 f., 58, 402, 406, **512 ff.**
 - Mietzinsstatistik 446
 - Mietzinsvorbehalt 515
 - Mitvermietete Sachen 149
 - Mobilfunkantenne 146, 636
 - Möbliertes Zimmer 131, 140, 365, 816
- ## N
- Nachbarrecht 82, 683, 738, 760
 - Nachmieter 823, 990, 1043, **1051 ff.**
 - Nachträglicher Kündigungsschutz 986 ff.
 - Nebenkosten
 - Abrechnung 474, 480 f., 488, 500, 571, **613 ff.**, 655, 659, 670, 705 ff., 726 ff., 728 ff., 775 f., 848
 - Akontovereinbarung 340, 480 ff., 561, 571, 607, 614, 669, 670 f., 674, 707, 726, 728, 775
 - Anfechtung 572
 - Begriff **472 ff.**
 - Einsichtsrecht 163, 479, 617 f., 670, 727
 - Erhöhung bzw. Senkung 571 ff.
 - Fälligkeit 659, 674 f.
 - Gartenpflege 338, 473, 490, 493, 496
 - Heiz- und Warmwasserkosten 70, 73, 338, 473, 477, 481, 490 ff., 499 f., 666
 - Herabsetzung bzw. Erhöhung 571 ff.
 - Individuelle Heizkostenabrechnung 615
 - Kabelfernsehen 488, 490
 - Kehrlichtgebühr 338, 473, 475, 495, 646
 - Mehrwertsteuer 500, 652
 - Meteorwassergebühr 495
 - Nachzahlung 480, 557, 571, 655, 670 f., 1039
 - Pauschale 340, 479, 481, 484, 616, 669, 674
 - Senkung bzw. Erhöhung 571 ff.

Stichwortverzeichnis

- Umgebungspflege 338, 473, 490, 493, 496
 - Vereinbarung 340
 - Verjährung 659, 674, 775
 - Verwaltungskosten 170, 339, 423, 452, 474, 491 f., 500
 - Verzug **766 ff.**, 845 ff.
 - Wartungskosten 338, 473, 481, 490, 492, 496, 730
 - Zahlungsverzug **766 ff.**, 845 ff.
 - Nettorendite 422 f.
 - Nichterfüllung des Vertrags 166, 258, 304, 732, 736, 765, 1056
 - Nichtigkeit des Vertrags 357 ff.
- O**
- Objektsteuern 339, 452, 474
 - Offerte **293**, 793, 800, 833, 1011, 1031
 - Option 17, 314, 325 f., 395, 792, 844, 991
 - Ordentliches Verfahren 265 ff., 279 ff.
 - Örtliche Zuständigkeit 191 ff.
 - Orts- und Quartierüblichkeit 188, 410, 429, **435 ff.**, 456, 459, 563
 - Ortsgebrauch 64, 168 ff., 501, 614, 622, 653, 683, 688, 816,
- P**
- Pacht
- Abweichungen zum Mietrecht **134 ff.**
 - Ausserordentliche Beendigung der Pacht aus wichtigen Gründen 1101 f.
 - Ausserordentliche Beendigung der Pacht wegen Konkurs des Pächters 1101
 - Ausserordentliche Beendigung der Pacht wegen Tod des Pächters 1101 f.
 - Beendigung des Pachtverhältnisses durch Ablauf der vereinbarten Dauer 1098
 - Begriff 2 ff., 134 ff.
 - Behörden und Verfahren 174
 - Duldungspflicht des Pächters 137, 697, 700
 - Erneuerungen und Änderungen durch den Pächter 588
 - Erneuerungen und Änderungen durch den Verpächter 332, 581
 - Ersatz von Gegenständen des Inventars 136, 1103
 - Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen 1099
 - Inventaraufnahme 136, 606
 - Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen 137, 1104
 - Kündigungstermine und -fristen bei der Pacht 138, 1100
 - Landwirtschaftliche Pacht 136
 - Meldepflicht des Pächters 687
 - Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen 9
 - Pflicht des Pächters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme 5, 138, 313
 - Pflicht des Pächters zum ordentlichen Unterhalt 5, 138, 644, 684, 690
 - Pflicht des Pächters zur Zahlung von Zinsen und Nebenkosten 138, 343
 - Pflicht des Verpächters zur Tragung von Abgaben und Lasten 648
 - Pflicht des Verpächters zur Übergabe der Pachtsache 138, 331, 623, 725
 - Pflicht des Verpächters zur Vornahme der Hauptreparaturen 644
 - Pflichtverletzungen des Pächters 881
 - Prüfung der Pachtsache durch den Verpächter 1103
 - Rechte des Pächters bei Nichterfüllung des Vertrags und Mängeln 137, 733, 765, 1102
 - Retentionsrecht des Verpächters 137
 - Rückgabe der Pachtsache 1103
 - Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen 137, 601, 1097
 - Unterpacht 592
 - Verrechnung 137
 - Viehpacht und Viehverstellung 136
 - Vorzeitige Rückgabe der Pachtsache 603, 1097
 - Wechsel des Eigentümers der Pachtsache 137, 717
 - Zahlungsrückstand des Pächters 770, 869
 - Paritätische Lebensdauertabelle 541, 1089
 - Parteikosten 212, 242
 - Pauschalzahlung bei Nebenkosten 340, 479, 481 f., 484, 616, 669, 670, 674
 - Pensionsvertrag 20, 153
 - Pfändung 88, 907

Pflichten und Rechte von Mieter und Vermieter 512 ff.
 Parkplatz 12, 58, 143, 149, 958
 Protokoll
 – Antritts- und Rückgabeprotokoll 417, 504, 505, 604 ff., 722 ff.
 – Gericht 223, 237, 260, 269
 – Konkursamt 702, 895
 Prüf- und Rügeobliegenheit 1090

Q

Quartierüblicher Mietzins 188, 410, 429, **435 ff.**, 456, 459, 563
 Querbezüge zu anderen rechtlichen Bestimmungen **55 ff.**

R

Rachekündigung 871, 877
 Rahmenmietvertrag 31, 55, **59 ff.**, **171 f.**, **300**, 415, 505, 606, 653, 959
 Rauchverbot 291, 350
 Räumungsbefehl (Exmission) 183, 197, 201, 220, 506, 1065
 Realerfüllung **745**
 Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter 512 ff.
 Rechtsberatung durch die Schlichtungsbehörde 181, 187, 218, 235
 Rechtsgewähr 759 f.
 Rechtsmangel 740
 Rechtsmissbrauch 213, 326, 379 f., 468, 486, 488, 583, 599, 754, 731, 811 f., 823, 864 ff., 960, 972, 1060
 Rechtsmittelverfahren 282 ff.
 Rechtsöffnung 196, 219, 252, 677
 Rechtsvorschlag 677, 773
 Reduktion des Mietzinses 19, 60, 76, 137, 289, 297, 328, **393**, 403, 417 f., **533 ff.**, **555 ff.**, **571 ff.**, **660**, 744, **750 ff.**, 1012, 1040
 Referenzzinssatz 34, 38, 49, **425 ff.**, 449, 453, 536, 541, 561 ff.
 Reformbestrebungen 27 ff.
 Règles et usages locatifs (RULV) 62 ff.
 Reinigung 20, 170, 490, 492, 541, 638, 688, 743, 1089, 1091

Relative Anpassungsgründe 410 ff., 515 ff., **533 ff.**
 Relative Methode 410 ff., 515 ff., **533 ff.**
 Rendite 422 f., 429, **447 ff.**, 459, 471
 Renovation 72, 441 f., 445, 506, 660, 922, 991
 Reparatur 5, 137, 184, 259, 475, 492, 497 f., 644, 685, 687, 925
 Resolutivbedingung 322
 Restaurantmiete 6
 Retentionsrecht 88, 94, **97 ff.**, 137, 164, 171, 345, 598, 766, **771 f.**, 907, 1058
 Richterliche Vertragsergänzung 315, 470 f., 528
 Rohbaumiete 325, 368, 582, **586 f.**, 628, 643, 991
 Rollstuhlgängigkeit 633, 993
 Rückforderung 775 f.
 Rückgabe der Mietsache 63, 163 f., 301, 800, 923, 945 f., 1012, 1017, **1021 ff.**, **1085 ff.**
 Rückgabeprotokoll 417, 504, 505, **604 ff.**, **722 ff.**
 Rückstellung 452
 Rücktritt vom Vertrag 89 ff., 508, 788, 800, **1018 ff.**

S

Sachenrecht 81 ff.
 Sachliche Zuständigkeit 198 ff.
 Sachlicher Geltungsbereich der gesetzlichen Bestimmungen 129 ff.
 Sanierung 71, 627, 991
 Satellitenantennen 351, 488
 Säumnis 231 ff.
 Schadenersatz
 – bei Kündigung 823, 917, 942, 952 f., 962, 970
 – bei Mängeln 163, 165, 579, 583, 696, 742, 744, 748, 751 f., 755 ff.
 – bei Übergabeverzug 295, 304, 506, 508, 510, 735
 – bei Übernahmeverzug 734
 – bei Untervermietung 591, 597
 – für ausserordentliche Abnutzung **777 ff.**, **1091 ff.**
 – Verhandlungsabbruch 287
 – Verletzung von Meldepflichten 731

Stichwortverzeichnis

- Schadenminderungsobliegenheit 747, 757, 1043 f.
Scheidung 87, 621, 884, 930, 980, **1079 ff.**
Schiedsgericht **215 f.**
Schlichtungsbehörde 172, 181, **187 ff.**, 198, 201, 209, 215, 217 ff., 254 ff., 461, 555 ff.
Schlichtungsverfahren **217 ff.**, 254 ff.
Schlussabrechnung 561
Schlüssel 502, 1028
Schlüsselgeld 376
Schriftenwechsel 260 ff.
Schuldbeitrags- und Konkursgesetz (SchKG) 88 ff.
Schuldübernahme 309, 344, 658
Senkung des Mietzinses 19, 60, 76, 137, 289, 297, 328, **393**, 403, 417 f., **533 ff.**, **555 ff.**, **571 ff.**, **660**, 744, **750 ff.**, 1012, 1040
Servicevertrag 338, 473, 497 f.
Sicherheitsleistung des Mieters 107, 158, 345, 348, **676 ff.**, 705, 766, **773 ff.**, **1095 f.**
Sicherstellung der Miete durch das Konkursamt 898 ff.
Solidarhaftung 305, 1047, 1058, 1074, 1077
Solidarschuldnerschaft 344, 1009
Sorgfalt und Rücksichtnahme 681 ff., 870 ff.
Sperrfrist 892, 915, **981 ff.**, 1072
Staffelmiete 328, 334, 336, 523, **524 ff.**, **558 ff.**
Steuerwert 426
Stockwerkeigentum 45, 98, 303
Strafrecht 75 ff.
Streitwert 179, 181 f., 188, **211 ff.**, 221, 232, 238, 242, 248 ff., 256, 276, 285
Subventionierte Wohnungen 132, 406, 532
Suchbemühungen 463
Summarverfahren 269, 281
Systematik
– der mietrechtlichen Bestimmungen 129 ff.
– der pachtrechtlichen Bestimmungen 134 ff.
- T**
- Täuschung 394 ff.
Teilkündigung **793 f.**, 1016
Temperatur 629, 632
Termin für Kündigung 170, 522, 529, 545 f., 564, 651, 704, 806, **814 ff.**, 879, 896, 903, 932 f., 940, 1012, 1041 f.
- Teuerung 32, 36 f., 424, 426 f., 521, **543 f.**, 563
Tod des Mieters 163, 785, **926 ff.**
Triple-Net-Verträge 387, 643
TV-Anschluss 337, 351, 488, 494, 936
- U**
- Übergabe bzw. Übernahme der Mietsache 89 ff., 330, 388, **501 ff.**, **622 ff.**, 722, 732 ff., 899, 1018 f., 1082, 1084
Übernahme eines Rechtsstreites 82, 163, 744, 760
Übernahme von Einrichtungen des Vermieters 374
Überprüfbarkeit der Mietzinsgestaltung 404 ff.
Übertragung
– der Familienwohnung bei Scheidung bzw. Auflösung der eingetragenen Partnerschaft **1079 ff.**
– Ersatzmieter 602
– Geschäftsmiete 600, **1051 ff.**
– von Anteilen an einer Gesellschaft 24, 884
Üblicher Gebrauch der Mietsache 349, 624, 627
Umbau 322, 426, 577 f., 586, 610, 994, 996, 1002, 1044
Umfassende Überholung 452, 540
Umgebungspflege 481, 490, 496, 541
Umsatzmiete 414
Umwelt- und Energiegesetzgebung 69 ff.
Unbewegliche Sachen 81, 129, 310, 665, 744, 746, 816, 918
Unmöglichkeit der Vertragserfüllung 358, 510, 703, **1082 ff.**
Unterhalt 4 f., 79, 138, 170, 339, 387, 389, 423, 474 f., 478, 496 ff., 536, 540 f., 573, 588, **637 ff.**, 679, 684, 688, 690, 848, 881, 1084
Unterhaltsarbeiten durch den Vermieter
– Ankündigung 695
– Duldungspflicht 79, 693, 696
Unterhaltskosten 448, 453, 475, 536
Unterhaltslast 637 ff.
Untermiete 589 ff.
Untersuchungsmaxime 182, 274, 276, 445
Urteilstorschlag 238 ff.

V

Veränderung des Miet- bzw. Pachtobjekts
 – durch den Mieter 582 ff.
 – durch den Pächter 588 ff.
 – durch den Vermieter 575 ff.
 Veräußerung der Liegenschaft 698 ff., 883, 895 f.
 Vereinbarungen über die Erstreckung 1004 f.
 Vereinfachtes Verfahren 270 ff.
 Vereitelung der Optionsausübung 792
 Verfahren 173 ff., 248 ff.
 Verfassung 55 ff.
 Vergeltungskündigung **974**
 Vergleich 237
 Verjährung 659, 674, 757, 775, **1094**
 Verkehrswert 424, 426
 Verknüpfung mehrerer Verträge 22 f.
 Verletzung Meldepflicht
 – Mängel 780 f.
 – Zivilstandsänderung 731
 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) 58
 Verrechnung 111, 115, 137, 160, 484, 500, **661 ff.**, 671, 675 f., 726, 728, 753, 763, 774, 849, 858, 862
 Versicherungsprämien 339, 452, 536
 Versteigerung Liegenschaft 895 f., 987, 702
 Vertragsänderung 60, 76, 297, 401, **512 ff.**, 793, 825, 975, 1003
 Vertragsauslegung 399 f.
 Vertragsmodifikation 401
 Vertragspartei **303 ff.**
 Vertragsverhandlungen **287 ff.**, 619
 Vertrauensgrundsatz 991
 Vertrauensprinzip 991
 Vertretung 177, 181, **209 f.**, 213, **227 ff.**, 496, 727, 801, 836, 929
 Verwaltung 74, 89, 95, 116, 181, 209, 228, 230, 303, 308, 670, 801, 803, 821, 898, 901, 926, 949
 Verwaltungskosten 170, 339, 423, 452, 474, 491 f., 500
 Verweigerung Einsichtnahme 726 f.
 Verwirkung 176, 204, 232, 555, 791, 960, 1006
 Verzug

– bei der Übergabe bzw. Übernahme der Mietsache **734 f.**
 – Mietzinszahlung 109, 114, 665, 753, **766 ff.**, 798, 799, 809, 810, 819, **845 ff.**, 851, 863, 868 f., 874, 903, 1076, 1101
 Verzugszins 110, 557, 570, 769, 845, 850, 865
 Volkswirtschaftliche Bedeutung des Mietrechts 41 ff.
 Vollstreckung 258 ff.
 Vorbehalt 515
 Vormerkung Mietvertrag **83 f.**, 131, 158, **352 ff.**, 708, 717, 896 f.
 Vorsorgliche Massnahmen 82, 252, 570
 Vorzeitige Rückgabe der Mietsache **1021 ff.**

W

Warmwasserkosten 70, 73, 338, 473, 477, 481, 490 ff., 499 f., 666
 Werkvertrag 13
 Wichtige Gründe **909 ff.**, **944 ff.**
 Widerklage 195, 224
 Widerruf der Kündigung 826 ff.
 Wiederherstellung
 – Fristen und Termine 233 f.
 – ursprünglicher Zustand 6, 540, 582 f., 637
 Wirkungen der Erstreckung 1001 ff.
 Wohnbauförderung 66 ff.
 Wohnbaugenossenschaft **24 f.**, 38, 69, 154, 367, 373, 842 f., 1052
 Wohneigentumsquote 45 ff.
 Wohnraum 41 ff., 57, **139 ff.**, 148, 215, 333, 363, 389, 470, 505, 629, 887, 980, 998, 1004, 1034
 Wohnrecht 26, 307, 715 f.
 Wohnungsabgabe 1085 ff.
 Wohnungsmarkt 42, 44 f., 47 f., 67, 289, 464
 Wohnungsübernahme 501 ff.

Z

Zahlungsaufforderung 851 f.
 Zahlungsbefehl 107, 677, 773
 Zahlungsfrist 853 ff.
 Zahlungsmodalitäten 653 ff.
 Zahlungsplan **532**
 Zahlungstermin 467, 170, 656

Stichwortverzeichnis

- Zahlungsverzug 109, 114, 665, 753, **766 ff.**,
798, 799, 809, 810, 819, **845 ff.**, 851, 863,
868 f., 874, 903, 1076, 1101
- Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache
330 f.
- Zession 658
- Zivilprozessordnung 173 ff.
- Zivilstand 85, 288, 621, 731
- Zumutbarkeit Ersatzmieter 1032 ff.
- Zuständigkeit **119, 191 ff., 198 ff.**
- Zutrittsrecht 694, **698 ff.**
- Zwangsverwertung 116, 356, 708, 711
- Zwingendes Recht **156 ff.**