

Inhaltsverzeichnis

A. Überblick	1
1. Vorbemerkung	1
2. Die Möglichkeiten, einen Mietvertrag aufzulösen	1
2.1. Vor Übergabe der Mietsache	1
2.2. Nach Übernahme der Mietsache	1
2.3. Kündigung der Mietsache	1
B. Die Auflösung des Mietverhältnisses durch Kündigung; formelle Voraussetzungen der Kündigung	3
3. Die ordentliche Kündigung	3
4. Die ausserordentliche Kündigung	3
4.1. Die fristlose Kündigung	3
4.2. Die vorzeitige Kündigung	4
4.2.1. Zahlungsverzugskündigung, Art. 257d OR	4
4.2.2. Sorgfaltspflichtverletzung, Art. 257f Abs. 3 OR	5
4.2.3. Tod des Mieters, Art. 266i OR	7
4.2.4. Die Kündigung aus wichtigen Gründen	7
4.2.5. Vertragsauflösung wegen eines Willensmangels	9
4.2.6. Abschliessende Regelung der ausserordentlichen Kündigungsgründe?	10
4.2.7. Konsequenzen einer ausserordentlichen Kündigung bei Nichtvorliegen eines Grundes	11
5. Formvorschriften	11
6. Wann gilt die Kündigung als zugestellt?	12
C. Der Kündigungsschutz: Die Anfechtung der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses	13
7. Vorbemerkung	13
8. Anfechtung der Kündigung	13
8.1. Die Generalklausel von Art. 271 OR	13
8.2. Die speziellen Gründe nach Art 271 a OR	17
8.3. Verhältnis von Art. 271 und 271 a OR	21
8.4. Begründungspflicht und Beweisprobleme	22
8.5. Das Anfechtungsverfahren	23
8.6. Strafbestimmungen	23
8.7. Schadenersatz und Genugtuung	23
9. Die Erstreckung des Mietverhältnisses	24
9.1. Allgemeines	24
9.2. Ausschluss der Erstreckung	24

9.2.1.	Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 272 a Abs. 1 lit. a OR):	24
9.2.2.	Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 272 a Abs. 1 lit. b OR):	25
9.2.3.	Kündigung wegen Konkurs des Mieters (Art. 272 a Abs. 1 lit. c OR):	25
9.2.4.	Kündigung eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde (Art. 272 a Abs. 1 lit. d OR):	25
9.2.5.	Angebot eines Ersatzobjektes (Art. 272 a Abs. 2 OR):	25
9.3.	Die Interessenabwägung	26
9.3.1.	Härtegründe auf Mieterseite	26
9.3.2.	Vermieterinteresse	29
9.3.3.	Die Abwägung der gegenseitigen Interessen	30
9.4.	Die Dauer und Art der Erstreckung	31
9.5.	«Kalte» Erstreckung durch frühzeitige Kündigung?	32
9.6.	Die Änderung der Vertragsbedingungen im Erstreckungsverfahren	32
9.7.	Anpassungsmöglichkeiten während der Dauer der Erstreckung	32
9.8.	Die Auflösung des Mietverhältnisses während der Erstreckungsdauer	33
9.9.	Besonderheiten betreffend die Zweiterstreckung	33
9.10.	Erstreckung von befristeten Mietverhältnissen	33
10.	Fristen	34
11.	Zwingende Vorschriften	34
12.	Erstreckungsentscheid durch die Rechtsmittelinstanz	34
	Bibliographie	35
	Anhänge	36
13.	Entscheidungssammlung «Erstreckung» 1991–Herbst 2011	36
13.1.1.	Wohnungsmiete	36
13.1.2.	Wohnungsmiete/Geschäftsmiete	38
13.1.3.	Geschäftsmiete	38
13.1.4.	Diverses	41
14.	Entscheide	42
	Beispieldiagramme	56
15.	Ordentliche Kündigung durch die Mieterschaft	56
16.	Ordentliche Kündigung durch die Vermieterschaft	56
17.	Ausserordentliche Kündigung durch die Vermieterschaft (Beispiel: bei Zahlungsverzug)	56
18.	Vorzeitige Rückgabe der Mietsache («vorzeitiger Auszug»)	57