

Inhaltsverzeichnis

1.	Die allgemeinen Bestimmungen des Geschäftsmietrechtes	1
1.1.	Die Geschäftsmiete im schweizerischen Mietrecht	1
1.2.	Die Geschäftsraummiete	2
1.2.1.	Begriff des Geschäftsraumes	2
1.2.2.	Funktionale Anforderungen an den Begriff «Geschäftsraum»	3
1.3.	Die besonderen Bestimmungen im OR zur Geschäfts(raum)miete	3
1.4.	Besonderheiten beim Abschluss des Geschäftsmietvertrages	4
1.4.1.	Grundsatz OR Art. 1	4
1.4.2.	Die Essentialia beim Mietvertrag, OR 253	4
1.4.2.1.	Die Vertragsparteien	4
	Vermieterschaft	4
	Mieterschaft	4
1.4.2.2.	Die Mietsache und deren Gebrauch	6
	Die Sache	6
	Der Gebrauch der Sache	7
	Gebrauchspflicht ?	7
	Einzelfragen	7
1.4.2.3.	Mietzins	9
1.5.	Miete, Pacht und andere Vertragsarten	9
1.6.	Antrag und Annahme	9
1.6.1.	Der Antrag (Offerte)	9
1.6.2.	Die Annahme (Akzept)	10
1.6.3.	Vorbehalt der Schriftlichkeit, OR Art. 16	10
1.7.	Rechtliche Mängel beim Vertragsabschluss	11
1.7.1.	Nichtigkeit und Ungültigkeit	11
1.7.1.1.	Unmöglichkeit, widerrechtlicher, unsittlicher Inhalt	11
1.7.1.2.	Mangelnde Handlungsfähigkeit oder Bevollmächtigung	11
1.7.1.3.	Übervorteilung (Wucher)	11
1.7.1.4.	Irrtum, Täuschung, Drohung (Furchterregung)	12
	Irrtum	12
	Absichtliche Täuschung	12
	Drohung, Furchterregung	12
1.7.1.5.	Exkurs: Konkurrenzfreihalteklausel	12
1.8.	Sicherheitsleistungen	12
1.9.	Vormerkung im Grundbuch	13
1.10.	Retentionsrecht	13
1.11.	Schiedsgerichtsklauseln	14
2.	Die Mietzinsgestaltung	15
2.1.	Mietzinsgestaltung bei Geschäftsräumen	15
2.1.1.	Geltungsbereich	15
2.1.2.	Mietzinsgestaltung	15
2.1.2.1.	Allgemeines	15
2.1.2.2.	Besonderheiten	16
	Die Indexmiete	16
	Die Staffelmiete	18
	Vom Umsatz abhängiger Mietzins	20
2.1.2.3.	Zur Mietzinsgestaltung nach absoluter Methode	22
	Orts- und quartierüblicher Mietzins	22
	Nettorendite, Bruttorendite	22

	Konsensuale Mietzinserhöhung	23
3.	Vertragsgemässer Gebrauch, Mängel, Schäden und Mieterbauten	25
3.1.	Mängel	25
3.2.	Schäden	25
3.3.	Rechtsslage bei Antritt der Miete	26
3.3.1.	Vertragsgemässer Gebrauch: Anspruch auf mängelfreie Übergabe	26
3.3.2.	Mängel	26
3.3.2.1.	Keine Prüfungs- und Rügepflicht des Mieters	26
3.3.2.2.	Wahlmöglichkeiten des Mieters bei Übergabe einer schwer mangelhaften Sache	26
3.3.3.	Schäden: Bedeutung der Beweissicherung	27
3.3.4.	Mieterbauten: Bauphase	27
3.4.	Rechtsslage während des Mietverhältnisses	28
3.4.1.	Vertragsgemässer Gebrauch	28
3.4.2.	Exkurs: Der kleine Unterhalt	28
3.4.3.	Mängel	29
3.4.3.1.	Rechtliche und tatsächliche Abweichungen vom Vertrag	29
3.4.3.2.	Störungen im vertragsgemässen Gebrauch, v.a. mietrechtlicher Immissionsschutz	30
3.4.3.3.	Beseitigungsrecht	31
3.4.3.4.	Minderungsrecht	32
3.4.3.5.	Insbesondere: Allgemeine Grundsätze der Minderungsbemessung	32
3.4.3.6.	Insbesondere: Gerichtsentscheide zur Minderungsbemessung	34
	Unzureichende Raumtemperatur	34
	Übermässige Feuchtigkeit	34
	Wassereintritt	34
	«Schönheitsmangel»	34
	Nichtfunktionieren oder Entzug diverser Einrichtungen	34
	Wirtschaftlicher Mangel	35
	Quantitativer Mangel	35
	Renovation und Umbau im Miethaus	36
	Immissionen	36
3.4.3.7.	Schadenersatzrecht	37
3.4.3.8.	Insbesondere: Schadenersatz bei Schädigung von Drittpersonen	38
3.4.3.9.	Kündigungsrecht	38
3.4.3.10.	Hinterlegung als Druckmittel zur Durchsetzung des Beseitigungsrechts	39
3.4.3.11.	Weitere Mittel zur Durchsetzung der Mängelrechte	40
3.4.4.	Schäden	40
3.4.5.	Mieterbauten	41
3.5.	Elemente des Mängel- und Schadenersatzrechtes	41
3.6.	Literaturverzeichnis	43
4.	Störung der Mieterschaft: Zivil- u. öffentlichrechtliche Rechtsbehelfe	44
4.1.	Einleitung	44
4.2.	Störung der Mieterschaft durch die Vermieterschaft	44
4.2.1.	Rechtmässige Störung	44
4.2.2.	Unrechtmässige Störung	45
4.3.	Störung der Mieterschaft durch die Nachbarschaft	45
4.3.1.	Allgemeines	45
4.3.2.	Vermeidbare Störung	45
4.3.3.	Unvermeidbare Störung - insbesondere Bauvorhaben	46
4.3.4.	Staatshaftung für vermeidbare Störung	47
4.4.	Störung durch die öffentliche Hand	48
4.4.1.	Formelle Enteignung	48
4.4.2.	Teilenteignung	48

4.5.	Verhinderung der Störung	49
4.5.1.	Allgemeines	49
4.5.2.	Rechte der Mieterschaft im Planungsverfahren	50
4.5.3.	Rechte der Mieterschaft im Baubewilligungsverfahren	50
4.6.	Zusammenfassung und Würdigung	52
4.7.	Literaturverzeichnis	53
5.	Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses	54
5.1.	Die Dauer des Mietverhältnisses	54
5.1.1.	Allgemeines	54
5.1.2.	Die Option	54
5.1.2.1.	Rechtsnatur	54
5.1.2.2.	Arten	54
5.1.2.3.	Begründung und Erlöschen der Option	55
5.1.2.4.	Ausübung der Option	55
5.2.	Die Beendigung des Mietverhältnisses	56
5.2.1.	Die Geschäftsaufgabe	56
5.2.2.	Untermiete (OR 262)	56
5.2.2.1.	Voraussetzungen von Art. 262 OR	56
5.2.2.2.	Fazit	57
5.2.3.	Übertragung der Miete (Art. 263 OR)	57
5.2.3.1.	Schlüsselgeld	57
5.2.3.2.	Voraussetzungen von Art. 263 OR	58
5.2.4.	Vorzeitige Rückgabe (Art. 264 OR)	59
5.2.4.1.	Voraussetzungen von Art. 264 OR	59
5.2.4.2.	Fazit	59
5.3.	Die Kündigung	60
5.3.1.	Formvorschriften	60
5.3.2.	Die ordentliche Kündigung	60
5.3.3.	Die ausserordentlichen Kündigungen	60
5.3.3.1.	Die fristlose Kündigung	60
	Von Vermieterseite	60
	Von Mieterseite	61
5.3.3.2.	Die vorzeitige Kündigung	61
	Von Vermieterseite	61
	Von Mieterseite	62
5.3.3.3.	Die Kündigung aus wichtigen Gründen	62
5.3.3.4.	Abschliessende Regelung der ausserordentlichen Kündigungsgründe?	63
5.3.3.5.	Konsequenzen einer ausserordentlichen Kündigung bei Nichtvorliegen eines Grundes	64
5.4.	Der Kündigungsschutz	64
5.4.1.	Vorbemerkung	64
5.4.2.	Anfechtung der Kündigung	65
5.4.2.1.	Die Generalklausel von Art. 271 OR	65
5.4.2.2.	Die speziellen Gründe nach Art. 271a OR Vorbemerkung	66
5.4.2.3.	Die Durchbrechungsgründe der Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 3 OR	68
5.4.2.4.	Verhältnis von Art. 271 und 271a OR	69
5.4.2.5.	Begründungspflicht und Beweisprobleme	69
5.4.3.	Fristen	69
5.4.4.	Zwingende Vorschriften	70
6.	Die Rückgabe der Mietsache	71
6.1.	Allgemeines	71
6.2.	Mietereinbauten	71

6.3.	Wiederherstellung des früheren Zustandes	72
6.4.	Entschädigung für Mieterinvestitionen	72
6.5.	Normaler und übermässiger Gebrauch	73
6.6.	Übernahme von Einrichtungen unter den Mietenden	73