

Inhaltsverzeichnis

1.	Überblick	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Die Möglichkeiten, einen Mietvertrag aufzulösen	5
1.2.1	Vor Übergabe der Mietsache	5
1.2.2	Nach Übernahme der Mietsache	5
1.2.3	Kündigung der Mietsache	5
2.	Die Auflösung des Mietverhältnisses durch Kündigung; formelle Voraussetzungen der Kündigung	7
2.1	Die ordentliche Kündigung	7
2.1.1	Allgemeines	7
2.1.2	Kündigung einer Genossenschaftswohnung	7
2.1.3	Kündigung gemischter Verträge	7
2.1.4	Teilkündigung	7
2.2	Die ausserordentliche Kündigung	8
2.2.1	Die fristlose Kündigung	8
2.2.2	Die vorzeitige Kündigung	8
2.3	Formvorschriften	14
3.	Der Kündigungsschutz: Die Anfechtung der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses	15
3.1	Vorbemerkung	15
3.2	Anfechtung der Kündigung	15
3.2.1	Die Generalklausel von Art. 271 OR	15
3.2.2	Die speziellen Gründe nach Art 271 a OR	18
3.2.3	Verhältnis von Art. 271 und 271 a OR	22
3.2.4	Begründungspflicht und Beweisfragen	22
3.2.5	Das Anfechtungsverfahren	23
3.2.6	Strafbestimmungen	24
3.2.7	Schadenersatz und Genugtuung	24
3.3	Die Erstreckung des Mietverhältnisses	24
3.3.1	Allgemeines	24
3.3.2	Ausschluss der Erstreckung	24

3.3.3	Prüfung der Härtegründe auf Mieterseite	26
3.3.4	Prüfung der Interessenlage auf Vermieterseite	29
3.3.5	Die Abwägung der gegenseitigen Interessen	31
3.3.6	Die Dauer und Art der Erstreckung	31
3.3.7	Die Änderung der Vertragsbedingungen im Erstreckungsverfahren	33
3.3.8	Anpassungsmöglichkeiten während der Dauer der Erstreckung	33
3.3.9	Die Auflösung des Mietverhältnisses während der Erstreckungsdauer	33
3.3.10	Besonderheiten betreffend die Zweiterstreckung	33
3.3.11	Erstreckung von befristeten Mietverhältnissen	33
3.3.12	Fristen	34
3.3.13	Zwingende Vorschriften	34
3.3.14	Erstreckungsentscheid durch die Rechtsmittelinstanz	34
3.4	Bibliographie	34
4.	Anhänge	36
4.1	Entscheidungssammlung «Erstreckung» 1991–März 2018	36
4.1.1	Wohnungsmiete	36
4.1.2	Wohnungsmiete/Geschäftsmiete	41
4.1.3	Geschäftsmiete	42
4.1.4	Diverses	47
4.2	Entscheide	47
5.	Beispieldiagramme	62
5.1	Ordentliche Kündigung durch die Mieterschaft	62
5.2	Ordentliche Kündigung durch die Vermieterschaft	62
5.3	Ausserordentliche Kündigung durch die Vermieterschaft (Beispiel: bei Zahlungsverzug)	63
5.4	Vorzeitige Rückgabe der Mietsache («vorzeitiger Auszug»)	64
5.5	Beispiele Vereinbarung	65
6.	Präsentationsfolien	67