

Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil

Band I

Die einzelnen Vertragsverhältnisse
Art. 184-318 OR

- Grundlagen
- Veräußerungsverträge
- Gebrauchsüberlassungsverträge

Alfred Koller

Ordinarius an der Universität St. Gallen



Stämpfli Verlag AG Bern • 2012

Inhaltsverzeichnis

Kurze Inhaltsübersicht.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIX
Literaturverzeichnis.....	XXIII

§ 1 Einleitung	1
-----------------------------	---

1. Kapitel: Die Veräußerungsverträge

§2 Überblick	6
§ 3 Vom Kauf im Allgemeinen	10
I. Begriff und Arten des Kaufs.....	10
II. Das Zustandekommen des Vertrages.....	14
III. Pflichten der Parteien.....	18
IV. Nicht- und Schlechterfüllung (Überblick); Einrede des nicht erfüllten Vertrags.....	25
§ 4 Der Fahrniskauf	28
I. Rechtslage im Falle zufälliger Leistungsunmöglichkeit	29
1. Das Grundsätzliche.....	29
2. Einzelheiten.....	32
II. Lieferungsverzug des Verkäufers.....	34
1. Überblick.....	34
2. Der Anspruch auf Ersatz des positiven Vertrags- interesses nach der Differenztheorie.....	39
III. Zahlungsverzug des Käufers.....	43
1. Überblick.....	43
2. Der Anspruch auf Ersatz des positiven Vertrags- interesses nach der Differenztheorie.....	46
IV. Haftung für Rechtsmängel.....	49

1.	Das Grundsätzliche.....	50
A.	Begriff und Arten des Rechtsmangels	50
B.	Anfängliche Rechtsmängel: Die Rechtslage im Überblick.....	51
C.	Nachträgliche Rechtsmängel.....	55
2.	Einzelheiten zur Rechtsgewährleistung i.S.v. Art. 192-196aOR.....	56
V.	Haftung für Sachmängel.....	64
1.	Allgemeines.....	65
A.	Die Konzeption von Art. 197-210 OR.....	65
B.	In Art. 197-210 OR nicht geregelte Fragen	67
C.	Weiteres Vorgehen.....	70
2.	Die allen Mängelrechten gemeinsamen Voraussetzungen.....	70
A.	Überblick.....	70
B.	Vom Sachmangel im Besonderen	74
C.	Prüfungs-und Rügeobliegenheit im Besonderen	79
3.	Die einzelnen Mängelrechte.....	83
A.	Das Wandelungsrecht	83
B.	Das Minderungsrecht	89
4.	Einzelfragen.....	93
5.	Besonderheiten beim Viehkauf, Gattungskauf, Versendungskauf und Kauf von Kulturgütern	102
A.	Viehkauf.....	102
B.	Gattungskauf.....	104
C.	Versendungskauf.....	108
D.	Kauf von Kulturgütern.....	109
§ 5	Der Grundstückkauf	109
I.	Einleitung.....	110

II.	Vertragsform: öffentliche Beurkundung	114
III.	Sachgewährleistung	120
IV.	Kaufrechts-, Rückkaufsrechts- und Vorkaufs(rechts)vertrag	124
V.	Kaufrecht, Rückkaufsrecht und Vorkaufsrecht	126
§ 6	Besondere Arten des Kaufs	131
§ 7	Tausch und Schenkung	140
I.	Der Tausch	141
II.	Die Schenkung	145
1.	Begriff	146
2.	Das Zustandekommen des Vertrags	149
A.	Überblick	149
B.	Form	151
3.	Nichterfüllung und Haftung für Mängel	155
A.	Schuldnerverzug und Leistungsunmöglichkeit	155
B.	Haftung für Mängel	155
4.	Aufhebung der Schenkung	158
A.	Allgemeines	158
B.	Insbesondere der Widerruf durch den Schenker und dessen Erben	160
C.	Insbesondere der Tod des Schenkers als Beendigungsgrund	163
5.	Besondere Arten der Schenkung	163
A.	Bedingte Schenkung	163
B.	Schenkungen mit Auflage	164
C.	Schenkungen von Todes wegen	168
D.	Schenkungen in Ansehung einer sittlichen Pflicht	169
E.	Schenkungen unter Ehegatten	170

2. Kapitel: Die Gebrauchsüberlassungsverträge

§8 Überblick.....	172
§ 9 Von der Miete im Allgemeinen.....	177
I. Begriff.....	178
II. Das Zustandekommen des Vertrags.....	180
III. Pflichten der Parteien.....	183
1. Pflichten des Vermieters.....	183
2. Pflichten des Mieters.....	186
3. Das Recht, gegenseitige Pflichten durch Verrechnung zu tilgen.....	192
IV. Nicht- und Schlechterfüllung (Überblick).....	193
V. Die Haftung des Vermieters für Sachmängel.....	197
1. Das Grundsätzliche.....	197
2. Die Mängelhaftung des Vermieters: Präzisierungen und Ergänzungen.....	205
VI. Der Zahlungsverzug des Mieters.....	214
1. Überblick.....	215
2. Einzelheiten zur Kündigung nach Art. 257d OR.....	217
VII. Veräußerung des Mietobjekts.....	222
1. Einleitung.....	222
2. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Käufer und dem Mieter.....	223
3. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer/Vermieter und dem Mieter.....	226
4. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer.....	228
VIII. Untermiete, Übertragung der Miete und vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts.....	228
1. Grundsätzliches.....	228

2.	Einzelheiten zur Untermiete.....	230
3.	Einzelheiten zur Übertragung der Miete.....	234
4.	Einzelheiten zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache.	236
IX.	Die Beendigung des Mietvertrags.....	239
1.	Einleitung.....	239
2.	Die ordentliche Kündigung unbefristeter Mietverträge.	242
3.	Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages.	245
	A. Die einschlägigen Kündigungsregeln: Überblick	246
	B. Ausgewählte Kündigungstatbestände.....	249
	C. Einzelfragen.....	252
4.	Besonderheiten bei der Kündigung der Familienwohnung.....	254
5.	Vom beendigten Mietvertrag.....	258
	A. Die Rückgabepflicht.....	258
	B. Die Instandstellungspflicht des Mieters.....	261
	C. Die Mängelhaftung des Mieters.....	265
	D. Die Entschädigungspflicht des Vermieters gemäss Art. 260a Abs. 3 OR.....	267
X.	Das Retentionsrecht des Vermieters bei der Geschäftsraummiete.....	268

§ 10 Besondere Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters

	von Wohn- und Geschäftsräumen.....	273
I.	Geltungsbereich der Mieterschutzbestimmungen.....	273
II.	Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen.....	274
1.	Überblick.....	275
2.	Staffel- und Indexklauseln.....	277
3.	Anfechtung des Anfangsmietzinses.....	280
4.	Nachträgliche Mietzinserhöhungen bei unbefristeten Verträgen.....	282

A.	Anforderungen an die Erhöhungsmitteilung	282
B.	Anfechtung einer Erhöhung.....	284
C.	Vertragliche Erhöhung.....	286
5.	Nachträgliche Mietzinsherabsetzungen bei unbefristeten Verträgen.....	287
III.	Kündigungsschutz.....	288
1.	Missbräuchliche Kündigung.....	289
A.	Überblick.....	289
B.	Sachlicher Kündigungsschutz.....	290
C.	Zeitlicher Kündigungsschutz.....	293
2.	Erstreckung des Mietverhältnisses.....	297
A.	Überblick.....	297
B.	Erstreckungsgründe, Erstreckungsdauer und Erstreckungsausschluss.....	299
§ 11 Die Pacht		304
I.	Begriff und Abgrenzungen.....	304
II.	Die rechtliche Behandlung der Pacht.....	307
1.	Sachpacht.....	307
2.	Rechtspacht.....	311
§ 12 Die Gebrauchsleihe		312
I.	Begriff und Abgrenzungen.....	312
II.	Rechte und Pflichten der Parteien.....	314
III.	Beendigung der Leihe.....	317
IV.	Sonderfragen.....	319
§ 13 Das Darlehen		320
I.	Begriff und Abgrenzungen.....	320
II.	Vertragsabschluss und Gültigkeitsvorschriften.....	323
III.	Pflichten der Parteien.....	326

IV. Beendigung des Darlehensvertrages	328
V. Sonderfragen	330
Gesetzesregister	333
Sachregister	351