

Inhaltsverzeichnis

Aufsatz

Inkohärenzen bei Kosten- und Verfahrensfragen vor der paritätischen Schlichtungsbehörde

Aufsatz
Seite 1

von **BEAT BRÜLLHARDT**, lic.iur., leitender Gerichtsschreiber Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau

Die wenigen prozessualen Bestimmungen zum Schlichtungsverfahren entsprechen in keiner Weise deren Bedeutung im mietrechtlichen Gerichtsalltag. Bei den Schnittstellen zu anderen Prozessarten oder bei den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen fehlen klare Regeln, über die in der Literatur kontrovers diskutiert wird. Eine zunehmende Zahl von Gerichtsentscheiden versucht ebenfalls, Ordnung und Klarheit zu vermitteln. Nach sechs Jahren Erfahrung mit der ZPO sind aber immer noch viele Verfahrensfragen offen und ungeklärt.

Der vorliegende Aufsatz widmet sich einigen dieser Themen. Besonders beleuchtet und näher untersucht werden die wohl noch lange strittigen Fragen zur Verfahrensart beim Entscheid nach Art. 212 ZPO.

Réponses incohérentes aux questions procédurales et de frais devant l'autorité de conciliation

Article
page 1

de **BEAT BRÜLLHARDT**, lic.iur., Greffier en chef de l'autorité de conciliation Emmental-Haute Argovie

Les rares dispositions concernant la procédure de conciliation ne correspondent guère à leur importance dans la pratique judiciaire quotidienne du droit du bail. Qu'il s'agisse de lieux d'intersection avec d'autres types de procédure ou de principes procéduraux généraux, les règles claires manquent ou sont controversées en doctrine. Un nombre croissant de décisions judiciaires tente également de mettre de l'ordre et de la clarté dans ce domaine. Après six ans d'expérience avec le CPC, force est de constater que de nombreuses questions demeurent ouvertes et sans réponse.

La présente contribution traite certains de ces thèmes. Elle met en lumière et approfondit notamment la question de la nature de la procédure en cas de décisions prises selon l'art. 212 CPC.

Entscheide

Renditeberechnung nach Erbgang

Als ursprüngliche Anlagekosten gelten die Erstellungskosten oder der Preis für den Erwerb bei letzter wirtschaftlicher Handänderung. Bei Erwerb durch Erbgang entspricht dies den ursprünglichen Anlagekosten des Erblassers, bei Eigentumsübergang durch Erbteilung dem Anrechnungswert. Scheidet nur einer der Erben durch Abfindung aus der Erbengemeinschaft aus, liegt noch keine Erbteilung vor. Die Anlagekosten können nicht aufgrund der hochgerechneten Abfindung definiert werden.

Art 269 OR, Art. 269a lit. a OR

BGer

4A_147/2016

Seite 27

Calcul du rendement d'un immeuble hérité

Afin de calculer le rendement d'un immeuble hérité, il convient de se référer aux fonds propres que le défunt a investi pour le construire ou pour l'acquérir. S'agissant d'un immeuble attribué dans le cadre d'un partage successoral, il convient de prendre en compte sa valeur d'attribution. On n'est pas en présence d'un tel partage lorsqu'un seul héritier est indemnisé pour avoir quitté la communauté des héritiers. Les frais investis ne peuvent pas être déterminés en extrapolant cette indemnité.

art. 269 CO, art. 269a let. a CO

TF

4A_147/2016

page 27

Anfechtung Anfangsmietzins

Der Mieter muss die Missbräuchlichkeit des angefochtenen Anfangsmietzinses beweisen. Dem Vermieter obliegt aber eine Mitwirkung nach Treu und Glauben. Steht die Ortsüblichkeit zum Beweis, muss der Mieter fünf taugliche Vergleichsmieten als Beweis vorlegen. Wenn allerdings die Erhöhung bei Mieterwechsel 10% übersteigt, ohne dass Teuerung und Entwicklung des Referenzzinses dies rechtfertigen, wird die Missbräuchlichkeit des Mietzinses vermutet. Nur in diesem Fall obliegt es dem Vermieter, diese Vermutung mit der Vorlage von genügend Vergleichsmieten umzustossen.

Art. 270 Abs. 1 OR, Art. 269a lit. a OR

BGer

4A_295/2016

Seite 31

Contestation du loyer initial

Le locataire doit prouver que le loyer initial contesté est abusif. Le bailleur doit, quant à lui, collaborer à l'administration des preuves conformément au principe de la bonne foi. S'il s'agit de prouver que le loyer requis est usuel dans le quartier, le locataire doit présenter cinq objets locatifs comparables. Cependant, le caractère abusif du loyer est présumé si, en cas de changement de locataire, l'augmentation du loyer est supérieure à 10% et n'est justifiée ni par le renchérissement ni par l'évolution du taux hypothécaire de

TF

4A_295/2016

page 31

référence. C'est dans ce seul cas que le bailleur devra renverser cette présomption en présentant un nombre suffisant de loyers comparables.

art. 270 al. 1 CO, art. 269a let. a CO

Zustellung der Kündigung

Eine Kündigung ist zugestellt, sobald sie den Machtbereich des Empfängers erreicht (absolute Empfangstheorie). Bei einer Vermieterkündigung trägt der Mieter das Risiko, ob er von der zugestellten Kündigung Kenntnis nehmen kann. Geht die eingeschriebene Sendung während seiner Abwesenheit zurück, muss er nach dem Absender und dort nach dem Inhalt der Sendung forschen. Die Grundsätze des Verfahrensrechts sind auf eine Frist des materiellen Rechts nicht anwendbar.

Art. 273 Abs. 1 OR

Notification de la résiliation du bail

La résiliation du bail est notifiée lorsqu'elle est parvenue dans la sphère d'influence de son destinataire (théorie de la réception dite absolue ou illimitée). S'agissant du congé donné par le bailleur, le locataire risque ainsi de ne pas pouvoir prendre connaissance de la résiliation. Si la lettre recommandée est renvoyée pendant son absence, le locataire doit rechercher qui en était l'expéditeur et quel en était le contenu. Les principes du droit procédural ne sont pas applicables à un délai du droit matériel.

art. 273 al. 1 CO

BGer

4A_293/2016

Seite 38

TF

4A_293/2016

page 38

Ausweisung – Zuständigkeit des Handelsgerichts

Die Ausweisung ist eine Mietstreitigkeit, welche den Kündigungsschutz betrifft. Das gilt auch, wenn die gültige Beendigung des Mietvertrags einzig von der Frage abhängt, ob das Optionsrecht wirksam ausgeübt wurde. Damit ist die Ausweisung unabhängig vom Streitwert auch bei einer handelsrechtlichen Streitigkeit im vereinfachten Verfahren zu beurteilen, und die Zuständigkeit des Handelsgerichts entfällt. Nur wenn der Vermieter für die Ausweisung das summarische Verfahren anruft, bleibt das Handelsgericht zuständig.

Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, Art. 6 ZPO

BGer

4A_300/2016

Seite 43

TF

4A_300/2016

page 43

Expulsion – Compétence du tribunal de commerce

L'expulsion est un litige relatif aux baux qui concerne la protection contre les congés. Il en va ainsi également lorsque la fin du bail dépend uniquement de la question de savoir si un droit d'option a été valablement exercé. Il s'ensuit que l'expulsion doit être traitée en procédure simplifiée, indépendamment de sa valeur litigieuse, même en cas de procédure commerciale et que le tribunal de com-

merce n'est pas compétent en la matière. Ce tribunal reste compétent uniquement si le bailleur demande l'expulsion en procédure sommaire.

art. 243 al. 2 let. c CPC, art. 6 CPC

Streitwertberechnung bei Mängeln

Für die Streitwertschätzung bei einer Mängelklage ist die beantragte Reduktion auf die wahrscheinliche Dauer des Gerichtsverfahrens und der anschliessenden Mängelbeseitigung zu verlegen (hier 45 Monate; E. 1.2). Die Reduktion für Wassereintritt in den Keller und damit verursachte Schimmelbildung beträgt insgesamt 10% (E. 2.7).

Art. 92 Abs. 2 ZPO, Art. 259d OR

AR

Seite 46

Détermination de la valeur litigieuse en cas de défauts

En cas de défauts, la valeur litigieuse est déterminée en reportant la réduction demandée sur la durée probable de la procédure judiciaire et de l'élimination des défauts (dans le cas d'espèce: 45 mois; cons. 1.2). La réduction due à une inondation de la cave et à la moisissure qui en résulte s'élève au total à 10% (cons. 2.7).

art. 92 al. 2 CPC, art. 259d CO

AR

page 46

Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung – Ordnungsbusse

Das unentschuldigte Nichterscheinen zur Schlichtungsverhandlung zieht eine Ordnungsbusse nach sich, wenn es eine Störung des Geschäftsgangs verursacht. Die säumige Partei, die einen früheren Verhandlungstermin verschieben liess und damit den Anschein erweckte, an der Verhandlung teilnehmen zu wollen, bewirkt eine Störung des Geschäftsgangs und ist deshalb mit einer Ordnungsbusse zu belegen.

Art. 52, 128, 197, 204 Abs. 1, 206 Abs. 2

BS

Seite 50

Absence à l'audience de conciliation – amende disciplinaire

La partie qui, inexcusée, ne comparait pas personnellement à l'audience de conciliation et perturbe par là le déroulement de la procédure doit payer une amende disciplinaire. Tel est le cas lorsque la partie défaillante, en demandant le renvoi d'une audience, a fait croire qu'elle y participerait.

art. 52, 128, 197, 204 al. 1, 206 al. 2

BS

page 50

Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde

Ist strittig, ob der Mietvertrag befristet oder unbefristet abgeschlossen wurde, kann die Schlichtungsbehörde einen Urteilstvorschlag vorlegen. Der Begriff des Kündigungsschutzes ist gleich auszulegen wie bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens. Sobald die gültige Beendigung des Mietverhältnisses strittig ist, liegt ein Fall

BGE

142 III 690

Seite 60

von Kündigungsschutz im verfahrensrechtlichen Sinn vor.

Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO

Proposition de jugement de l'autorité de conciliation

Lorsque l'autorité de conciliation doit décider si le bail a été conclu pour une durée déterminée ou pour une durée indéterminée, elle peut soumettre aux parties une proposition de jugement. La notion de «protection contre les congés» interprétée conformément aux principes procédurales est unitaire. Elle couvre ainsi, comme dans les cas soumis à procédure simplifiée, toute procédure visant à trancher si un bail a pris fin valablement.

art. 210 al. 1 let. b CPC

ATF

142 III 690

page 60

Entscheid der Schlichtungsbehörde – Rechtliches Gehör

Entscheidet die Schlichtungsbehörde über eine Forderung, welche die klagende Partei an der Schlichtungsverhandlung auf Fr. 2'000.– herabgesetzt hat, verletzt sie den Anspruch auf rechtliches Gehör der säumigen beklagten Partei.

Art. 206 Abs. 2 ZPO, Art. 212 ZPO

SO

Seite 63

Décision de l'autorité de conciliation – droit d'être entendu

Si l'autorité de conciliation statue sur une prétention que le demandeur a réduite à 2'000 francs lors de l'audience de conciliation, elle viole le droit d'être entendu de la partie adverse défaillante.

art. 206 al. 2 CPC, art. 212 CPC

SO

page 63

Entscheidverfahren

Die Anordnung des Entscheidverfahrens durch die Schlichtungsbehörde ist eine prozessleitende Verfügung, die grundsätzlich jederzeit abgeändert werden kann. Die Schlichtungsbehörde muss daher ein eröffnetes Entscheidverfahren nicht zwingend mit einem Entscheid abschliessen.

Art. 212 Abs. 1 ZPO

BGE

142 III 638

Seite 68

Procédure au fond

En ordonnant la procédure au fond, l'autorité de conciliation prend une décision d'instruction qui peut en principe être modifiée à tout moment. Il n'est dès lors pas nécessaire que l'autorité de conciliation mette fin par une décision à la procédure au fond qu'elle a formellement ouverte.

art. 212 al. 1 CPC

ATF

142 III 638

page 68

Rechtsschutz in klaren Fällen

Ob eine Kündigung gültig ist, wird grundsätzlich im vereinfachten Verfahren mit sozialer Untersuchungsmaxime geprüft. Der Ausweisungsrichter muss diese Maxime auch bei einer vorfrageweisen

BGer

4A_440/2016

Seite 73

Prüfung der Kündigung befolgen und der entsprechenden Fragepflicht nachkommen. Er kann zudem auf das Begehren nicht eintreten, wenn der Mieter schlüssige und substantiierte Einwände vorbringt, die sich nicht sofort widerlegen lassen.

Art. 257 ZPO

Procédure sommaire en cas de situation juridique claire

La validité d'un congé est en principe tranchée en procédure sommaire et en appliquant la maxime inquisitoire sociale. Le juge chargé de la procédure d'expulsion doit appliquer cette maxime même lorsqu'il pose au préalable la question de la validité du congé. Il peut également ne pas entrer en matière si le locataire présente des objections pertinentes et concluantes qui ne peuvent pas être rejetées immédiatement.

art. 257 CPC

TF

4A_440/2016

page 73

Aktuell

Literatur

Neuerscheinungen

Seite 78

Besprechungen

Seite 78

Rechtsetzung

Bund

Seite 83
