

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsatz

---

#### Der Zahlungsverzug des Mieters

von Prof. Dr. iur. **ALFRED KOLLER**, Rechtsanwalt, St. Gallen

Im Aufsatz geht es nicht allein um den Verzug mit der Zahlung von Mietzinsen und Nebenkosten (Art. 257d OR), sondern auch um sonstigen Zahlungsverzug, etwa mit der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechts. Dieser untersteht den allgemeinen Verzugsregeln, die allerdings einzelner richterrechtlicher Modifikationen (Art. 1 Abs. 2 ZGB) bedürfen. Auch bei der Anwendung von Art. 257d OR kommt man nicht ohne das allgemeine Verzugsrecht und richterrechtliche Sonderregeln aus.

**Aufsatz**

**Seite 87**

#### Demeure du locataire pour le paiement de loyer et frais accessoires

de **ALFRED KOLLER**, Prof. Dr. iur., avocat, St. Gallen

Dans cet exposé, l'auteur ne traite pas uniquement le cas du locataire en demeure pour le paiement de loyer et frais accessoires (art. 257d CO), mais également les autres cas de demeure du locataire, qui, par exemple, après avoir été interpellé ne fait pas radier une hypothèque des artisans et entrepreneurs. Ce dernier cas doit être jugé selon les règles générales sur la demeure, auxquelles le juge doit toutefois apporter quelques modifications (art. 1 al. 2 CC). Même en appliquant l'art. 257d CO on ne pourrait se passer ni de ces règles générales ni de règles spéciales établies par le juge.

**Article**

**page 87**

### Entscheide

---

#### Gültige Ausscheidung von Nebenkosten

Die Nebenkosten müssen vertraglich klar ausgeschieden und die Nebenkostenpositionen im Einzelnen bezeichnet sein. Dagegen ist es nicht nötig, dass auch die Aufwendungen für diese Positionen aufgezählt werden. «Kosten für Heizung und Aufbereitung Warmwasser» bezeichnet die geschuldete Nebenkostenposition hinreichend klar, auch wenn dazu in einem Textbaustein Aufwendungen aufgezählt werden, die in der betreffenden Liegenschaft nicht anfallen.

**Art. 257a Abs. 2 OR, Art. 257b Abs. 1 OR**

**BGer**

**4A\_719/2016**

**Seite 105**

## Énumération valable des frais accessoires

Le contrat doit indiquer avec précision les frais accessoires et détailler les postes effectifs. Il n'est par contre pas nécessaire de détailler également les charges pour ces postes. L'intitulé de la clause contractuelle «Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude» définit de manière suffisamment claire les postes des frais accessoires dus par le locataire, même si dans le texte sont aussi énumérés des charges qui ne sont pas actuelles dans l'immeuble en question.

**art. 257a al. 2 CO, art. 257b al. 1 CO**

TF

4A\_719/2016  
page 105

---

## Rückforderung Nebenkosten

Der Mieter kann ungültig ausgeschiedene Nebenkosten zurückfordern, wenn er sie in Unkenntnis der Ungültigkeit bezahlt hat. Das gilt auch für Betriebskosten, deren Zusammensetzung nicht vertraglich definiert wird. Der Irrtum ist nicht schon ausgeschlossen, weil die Zahlung über lange Zeit klaglos erfolgte oder weil der Mieter die Zusammensetzung der Betriebskosten später auf andere Weise erfährt.

**Art. 257a Abs. 2 OR, Art. 63 Abs. 1 OR**

BGer

4A\_451/2017  
Seite 110

## Restitution de frais accessoires

Le locataire peut exiger la restitution des frais accessoires qui n'ont pas été spécifiés de manière valable, s'il les a payés en ignorant ce fait. Il en va de même des frais d'exploitation dont la composition n'est pas définie dans le contrat. L'erreur n'est pas déjà exclue du fait que le locataire a payé pendant longtemps et sans réclamer ou qu'il a appris plus tard, d'une autre manière, la composition des frais d'exploitation.

**art. 257a al. 2 CO, art. 63 al. 1 CO**

TF

4A\_451/2017  
page 110

---

## Kündigung wegen Zahlungsrückstands

Die Fristansetzung gilt als zugestellt am letzten Tag, an dem der eingeschriebene Brief hätte abgeholt werden können.

Die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ist missbräuchlich, wenn sie lange, im vorliegenden Fall zwölf Wochen nach Fristablauf für die Bezahlung der ausstehenden Mietzinse ausgesprochen wird.

**Art. 257d OR, Art. 271 OR**

BGer

4A\_244/2017  
Seite 124

## Congé suite à demeure du locataire

La fixation du délai de paiement pour les arriérés est réputée reçue le dernier jour auquel la lettre recommandée aurait pu être retirée.

Le congé donné suite à la demeure du locataire est abusif s'il est prononcé longtemps, dans le cas d'espèce douze semaines, après le délai échu pour payer les loyers arriérés.

**art. 257d CO, art. 271 CO**

TF

4A\_244/2017  
page 124

---

## Kündigung wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht

Die Tatsache, dass ein Mieter Gegenstände vertragswidrig in Allgemeinräumen lagert und diese auf Aufforderung hin nicht entfernt, macht die Weiterführung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar. Die Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes hat über die Beseitigung der Gegenstände, nicht aber der Mietverträge zu erfolgen.

**Art. 257f Abs. 3 OR**

ZH  
Seite 130

## Congé donné pour violation du devoir de diligence

Le fait que le locataire ait déposé des objets dans les locaux communs en violant le contrat et qu'il ne donne pas suite à la requête de les enlever, ne rend pas insupportable la continuation du bail. La situation conforme au contrat doit être rétablie en enlevant les objets et non pas en mettant fin au contrat.

**art. 257f al. 3 CO**

ZH  
page 130

---

## Anfechtung Anfangsmietzins

Wird über das bisherige Mietobjekt ein neuer Vertrag abgeschlossen, beginnt der Fristenlauf für die Anfechtung des Anfangsmietzinses mit der Unterschrift unter den neuen Mietvertrag bzw. mit Empfang der Formularanzeige für den Anfangsmietzins, falls der Kanton die obligatorische Formularpflicht kennt.

**Art. 270 Abs. 1 OR**

BGer  
4A\_455/2017  
Seite 138

## Contestation du loyer initial

En cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail portant sur le même objet, le délai pour contester le loyer initial commence à courir au moment de la signature du nouveau contrat ou, si le canton a rendu obligatoire l'usage de la formule officielle pour la communication du loyer initial, au moment de la réception de cette formule.

**art. 270 al. 1 CO**

TF  
4A\_455/2017  
page 138

---

## Erstreckung des Mietverhältnisses. Legitimation des überlebenden Ehegatten.

Der überlebende Ehegatte ist gestützt auf die Sondernormen über den Schutz der ehemaligen Familienwohnung legitimiert, ohne Mitwirkung der (übrigen) Erben eine Kündigung anzufechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

**Art. 272 ff. OR; Art. 273a OR**

ZH  
Seite 142

## Prolongation du bail. Légitimation du conjoint survivant.

Se fondant sur les dispositions spéciales relatives à la protection du logement de la famille, le conjoint survivant est légitimé à contester le congé ou à demander une prolongation du bail sans la participation des (autres) héritiers.

**art. 272 ss CO; art. 273a CO**

ZH  
page 142

---

## Widerklage im Schlichtungsverfahren

Der Beklagte kann seine im Schlichtungsverfahren erhobene Widerklage nicht selbständig ans Gericht bringen, wenn der Kläger die Klagebewilligung nicht einreicht.

**Art. 209 Abs. 2 lit. b ZPO**

ZH  
Seite 149

## Demande reconventionnelle en procédure de conciliation

La partie défenderesse ne peut pas soumettre au tribunal la demande reconventionnelle qu'elle a formulée en procédure de conciliation si la partie demanderesse n'introduit pas l'autorisation de procéder..

**art. 209 al. 2 let. b CPC**

ZH  
page 149

---

## Schriftenwechsel und Noven im Summarverfahren

Im summarischen Verfahren besteht kein Anspruch auf Replik und Duplik. Wird eine Replik unaufgefordert eingereicht, sind darin enthaltene Noven unbeachtlich. Die Gegenpartei hat aber ein verfassungsmässiges Recht zu dieser Eingabe Stellung zu nehmen.

**Art. 253 ZPO, Art. 257 Abs. 1 ZPO, Art. 6 Ziffer 1 EMRK, Art. 29 Abs. 1 und 2 BV**

BGer  
4A\_557/2017  
Seite 153

## Echange d'écritures et novas dans la procédure sommaire

En procédure sommaire, il n'y a ni droit à la réplique ni droit à la duplique. Si une réplique non demandée est déposée, les novas qu'elle contient ne sont pas pris en compte, mais la contrepartie a un droit constitutionnel à se déterminer sur cette écriture.

**art. 253 CPC, art. 257 al. 1 CPC, art. 6 ch. 1 CEDH, art. 29 al. 1 et 2 Cst.**

TF  
4A\_557/2017  
page 153

---

## Aktuell

### Literatur

Neuerscheinungen

Seite 158

### Rechtsetzung

Bund

Kantone

Seite 159

### Veranstaltungshinweise

20<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail

Seite 162

---