

# mietrechtspraxis/mp 4/11

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsatz

---

#### Das mietrechtliche Schlichtungsverfahren in der Zivilprozessordnung

**Aufsatz**  
**Seite 243**

Von lic. iur. **RICHARD PÜNTENER**, Fürsprecher und Notar, Grenschen SO

Erste Sichtung einiger Problemfelder.

Seit dem 1. Januar 2011 ist die neue Zivilprozessordnung in Kraft. Der vorliegende Beitrag nimmt eine erste Beurteilung vor und macht auf Baustellen und Stolpersteine aufmerksam. Es werden einige Problemfelder des Schlichtungsverfahrens näher beleuchtet und ein kritischer Diskurs mit den Lehrmeinungen geführt.

#### La procédure de conciliation en matière de droit du bail selon le CPC

**Article**  
**page 243**

Du lic. iur. **RICHARD PÜNTENER**, avocat et notaire, Granges SO

Premier aperçu de quelques domaines problématiques.

Le nouveau code de procédure civile est entré en vigueur le 1er janvier 2011. La présente contribution porte un premier jugement sur cette loi. Elle signale les domaines qui devront être approfondis et rend attentif aux difficultés d'application possibles. L'auteur examine certains aspects problématiques de la procédure de conciliation et analyse de manière critique les opinions de la doctrine.

---

### Entscheide

---

#### Nebenkosten subventionierter Wohnungen

**BGE**  
137 I 135  
**Seite 291**

Kantonale Subventionsbestimmungen können die Nebenkosten für die vom Kanton subventionierten Wohnungen nicht abweichend vom Mietrecht definieren. Dies ergibt sich aus der derogatorischen Kraft des Bundesrechts. Der Mietvertrag kann dem Mieter nicht rechtsgültig als Nebenkosten Auslagen auferlegen,

die keinen Zusammenhang mit der Benutzung der Mietsache haben.

**Art. 257a OR, Art. 257b OR**

**Frais accessoires d'appartements subventionnés**

S'agissant d'appartements subventionnés uniquement par le canton, les dispositions cantonales relatives aux subventions ne peuvent pas définir les frais accessoires en dérogeant au droit du bail. Cela ressort de la force dérogatoire du droit fédéral. Le contrat de bail ne peut pas mettre à la charge du locataire des frais qui n'ont aucun rapport avec l'usage de la chose en les qualifiant de frais accessoires.

**Art. 257a CO, art. 257b CO**

**ATF**

137 I 135  
**page 291**

---

**Einführung neuer Nebenkosten**

Bei der Einführung neuer Nebenkosten muss der Mieter aus der Begründung in der Formularanzeige oder in einem darin bezeichneten Begleitschreiben klar entnehmen können, ob die ausgegliederten Nebenkosten bisher im Nettomietzins enthalten waren und in welcher Höhe sie anfielen. Andernfalls ist die Anzeige nichtig.

**Art. 269d Abs. 3 OR; Art. 19 Abs. 1 lit. b VMWG**

**BGE**

137 III 362)  
**Seite 301**

**Introduction de nouveaux frais accessoires**

Lorsque le bailleur notifie l'introduction de nouveaux frais accessoires, le formulaire officiel ou la lettre d'accompagnement à laquelle il renvoie doit motiver la prétention de façon telle que le locataire puisse comprendre aisément si ces frais étaient jusque-là compris dans le loyer net et quel en était le montant. Dans le cas contraire, la notification est nulle.

**Art. 269d al. 3 CO; art. 19 al. 1 let. b OBLF**

**ATF**

137 III 362  
**Seite 301**

---

**Anpassung an die Ortsüblichkeit**

Eine Periode von etwas mehr als 7 Jahren zwischen 2001–2008 ist für eine Altwohnung als statistisch erheblicher Zeitraum zu qualifizieren. Bleibt der Mietzins in dieser Zeit unverändert, kann er an die Ortsüblichkeit angepasst werden. Der angepasste Mietzins für eine leicht unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung an überdurchschnittlich guter Lage ist nicht missbräuchlich, wenn er 15% unter dem Rastermietzins des Basler Mietpreistrasters liegt.

**Art. 269a lit. a OR**

**BGE**

4A\_669/2010  
**Seite 308**

**Adaptation aux loyers usuels dans le quartier**

Une période de plus de sept ans entre 2001 et 2008 constitue pour un immeuble ancien une période statistiquement pertinente. Un loyer qui n'a pas changé pendant cette période peut être

**ATF**

4A\_669/2010  
**page 308**

adapté aux loyers usuels. S'agissant d'un appartement aménagé de manière inférieure à la moyenne mais dont l'emplacement est supérieur à la moyenne, le loyer adapté n'est pas abusif s'il est de 15% inférieur au loyer prévu par la statistique des loyers bâloise.

### **Art. 269a let. a CO**

---

#### **Alternative Kündigungen**

Bei der Anfechtung einer Kündigung entspricht der Streitwert dem Mietzins für drei Jahre zuzüglich der Monate zwischen Ablauf der Kündigungssperrfrist und dem nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Einer ausserordentlichen Kündigung kann für den Fall ihrer Unwirksamkeit eine ordentliche Kündigung nachgeschoben werden. Offen bleibt, ob es dafür eine gesonderte Formularanzeige braucht. Für die Mietpartei muss aber erkennbar sein, dass es sich um eine zweite, selbständige Kündigung handelt.

### **Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 266a Abs. 2 OR**

#### **Résiliations alternatives**

En cas de contestation d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer pour trois ans auquel on ajoute le loyer pour les mois compris entre la fin de l'interdiction triennale de résilier et le prochain terme de congé contractuel.

Le bailleur peut notifier une résiliation ordinaire pour le cas où la résiliation extraordinaire signifiée précédemment serait inefficace. Reste ouverte la question de savoir si la deuxième résiliation doit être signifiée séparément au moyen du formulaire officiel. Le locataire doit en tout cas pouvoir comprendre que le bailleur lui signifie subsidiairement un congé ordinaire.

### **Art. 261 al. 2 let. a CO, art. 266a al. 2 CO**

---

#### **Kündigung wegen Zahlungsverzugs**

Die Zahlungsaufforderung muss klar und deutlich abgefasst sein. Der Zahlungsrückstand ist genau anzugeben. Er muss nicht unbedingt beziffert, aber so umschrieben sein, dass der offene Betrag zweifelsfrei bestimmbar ist.

### **Art. 257d OR**

#### **Congé en cas de demeure**

L'avis comminatoire doit être formulé de façon claire et précise. L'arriéré doit être désigné avec précision. Son montant ne doit pas nécessairement être chiffré; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable de manière certaine.

### **Art. 257d CO**

**BGE**

4A\_189/2011  
**Seite 315**

**ATF**

4A\_189/2011  
**page 315**

---

**BGE**

4A\_134/2011  
**Seite 325**

**ATF**

4A\_134/2011  
**page 325**

---

## Kündigungsanfechtung und Ausweisung

ZH

Auch wenn bereits beim Mietgericht ein Kündigungsschutzverfahren hängig ist, kann der Ausweisungsrichter nach neuer ZPO vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung entscheiden (E. 1–4, 6, 8). Aufgrund seiner eingeschränkten Kognition muss er allerdings schon bei einem geringfügigen Zweifel einen Nichteintretensentscheid fällen (E. 9.d).

PF110018-O/U

Seite 328

**Art. 257d OR, Art. 271 OR; Art. 248 lit. d ZPO, Art. 257 ZPO, Art. 126 ZPO**

## Contestation du congé et expulsion

ZH

Selon le nouveau CPC, le juge compétent en matière d'expulsion peut prendre une décision préjudicielle quant à la validité du congé, même si une procédure de protection contre le congé est déjà pendante devant le tribunal des baux (cons. 1–4, 6, 8). Au moindre doute, il devra toutefois décider de ne pas entrer en matière, car son pouvoir d'examen est limité (cons. 9.d).

PF110018-O/U

page 328

**Art. 257d CO, art. 271 CO; art. 248 let. d CPC, art. 257 CPC, art. 126 CPC**

---

## Aktuell

### Literatur

Neuerscheinungen  
Besprechungen

Seite 340

Seite 340

### Rechtsetzung

Bund

Seite 341

---