

Inhaltsverzeichnis

Aufsatz

Seite 7

Toleranz im nachbarschaftlichen Verhältnis

von **Fabian Gloor**, MLaw, Bern

Aus der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ergibt sich gleichzeitig die Pflicht, gewisse Einwirkungen durch die Nachbarn zu dulden. Doch welche Einwirkungen und in welchem Ausmass muss der Mieter diese tolerieren? Nach welchen Kriterien wird die Toleranzmarge beurteilt? Welche rechtlichen Folgen hat mangelnde Rücksichtnahme für den störenden Mieter? Und welche Rechtsbehelfe stehen dem gestörten Mieter zur Verfügung? Diese Thematik ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

Article

page 7

Tolérance dans les rapports de voisinage

de **Fabian Gloor**, LL.M, Berne

L'obligation du locataire d'avoir envers les voisins les égards qui leur sont dus a pour corollaire l'obligation de tolérer certaines nuisances provenant des voisins. Mais, quelles sont ces nuisances, et dans quelle mesure doivent-elles être tolérées? Selon quels critères doit être jugée la marge de tolérance? Quelles sont les conséquences juridiques pour le locataire qui ne respecte pas son obligation? De quels remèdes juridiques dispose-t-il? La présente contribution donne réponse à ces questions.

Entscheide

Mietrecht oder öffentliches Recht?

BGer | 8C_826/2017 | Seite 35

Gegenstand der Miete sind Sachen im Sinne des Sachenrechts. Der Mietvertrag kann sich daher nicht auf Räume beziehen, die im öffentlichen Gebrauch stehen, zum Verwaltungsvermögen gehören und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Die für die Unterbringung von Asylbewerbern zuständige Stelle erfüllt im Vollzug des Asylrechts eine öffentliche Aufgabe. Ihr Rechtsverhältnis mit den Bewohnern von Empfangs- und Ankunftscentren untersteht dem Verwaltungsrecht.

→ Art. 253ff. OR

Droit du bail ou droit public?

TF | 8C_826/2017 | page 35

Le bail porte sur une chose au sens des droits réels. Ainsi, il ne peut pas porter sur des locaux qui servent à l'usage public, qui appartiennent au patrimoine administratif et servent à remplir des tâches publiques. L'organisme compétent pour loger les requérants d'asile applique le droit d'asile et remplit ainsi une tâche publique. Les rapports juridiques lient cet organisme aux habitants des centres d'accueil et d'hébergement sont soumis au droit administratif.

→ art. 253 ss CO

Bettwanzen als schwerer Mangel

BGer | 4A_395/2017 | Seite 39

Bettwanzen, die über mehr als zwei Monate nicht ausgerottet werden können, sind ein schwerer Mangel. Einem Ehepaar mit dreijährigen Zwillingen ist die Rückkehr in das als Familienwohnung überlassene Mietobjekt erst nach vollständiger Ausrottung der Parasiten zumutbar. Bis dahin ist der Mietzins vollständig zu erlassen. Die Vermieterin haftet für die Kosten der Mängelbehebung, solange sie den Mietern kein Verschulden am Mangel beweisen kann. Die Kosten für das Einfrieren von persönlichen Effekten der Mieter gehören nicht dazu. Sie sind ein Mangelfolgeschaden. Das Verschulden der Vermieterin und damit ihre Schadenersatzpflicht für den Mangelfolgeschaden werden vermutet. Doch kann sich die Vermieterin exkulpieren und sich damit von dieser Pflicht befreien.

→ Art. 256 Abs. 1 OR, Art. 259a OR, Art. 259d OR, Art. 259e OR

Punaises de lit en tant que défaut grave

TF | 4A_395/2017 | page 39

La présence de punaises de lit qui n'ont pu être éradiquées qu'après plus de deux mois constitue un défaut grave. On ne peut pas raisonnablement exiger qu'un couple et ses deux filles jumelles âgées de trois ans réintègrent l'habitation familiale avant que les parasites n'aient été complètement exterminés. Le locataire a droit à la restitution de la totalité du loyer payé jusqu'alors. Le bailleur répond des frais causés par l'élimina-

tion du défaut, pour autant qu'il ne puisse prouver que le défaut est dû à la faute du locataire. Les frais provoqués par la congélation des effets personnels des locataires ne font pas partie de cette catégorie, car l'infestation de ces effets est une conséquence, et non la cause du défaut. La faute du bailleur et, de ce fait, sa responsabilité pour ce genre de frais sont présumées, mais il peut s'en libérer en prouvant qu'aucune faute ne lui est imputable.

→ **art. 253b al. 2 CO**

Fristlose Kündigung bei Mängeln

ZH | **Seite 47**

Unzumutbare Erneuerungs- und Änderungsarbeiten stellen einen schweren Mangel dar und berechtigen den Mieter zu einer fristlosen Kündigung.

→ **Art. 259b lit.a OR; Art. 260 Abs. 1 OR**

Résiliation immédiate en cas de défauts

ZH | **page 47**

Les rénovations et les modifications de la chose louée qui ne peuvent pas être raisonnablement imposées au locataire constituent des défauts graves qui permettent au locataire de résilier le bail avec effet immédiat.

→ **art. 259b let. a CO; art. 260 al. 1 CO**

Untermiete und Mieterinvestitionen

ZH | **Seite 59**

Auch bei Bestehen eines Verweigerungsgrunds nach Art. 262 Abs. 2 OR kann der Vermieter die Untervermietung gestatten. Davon ist auszugehen, wenn er über längere Zeit nicht gegen die Untervermietung einschreitet, obwohl er oder eine Hilfsperson davon Kenntnis hat. Bei eigenmächtiger Untervermietung kann der Vermieter den Gewinn aus der Untervermietung abschöpfen, soweit sich dieser unter Berücksichtigung der Investitionen des Mieters als missbräuchlich erweist. Der Mieter hat für seine Vorrichtungen ein Wegnahmerecht. Dieses muss er vor der Rückgabe der Mietsache ausüben.

→ **Art. 262 OR; Art. 260a OR**

Sous-location et investissements du locataire

ZH | **page 59**

Le bailleur peut donner son consentement à la sous-location même lorsqu'il pourrait le refuser en vertu de l'art. 262 al. 2 CO. On doit admettre que le consentement a été donné si pendant longtemps le bailleur n'a rien entrepris contre la sous-location, bien que lui-même ou un auxiliaire en ait eu connaissance. En cas de sous-location sans consentement, le bailleur peut exiger le gain résultant de la sous-location, pour autant que celui-ci s'avère abusif compte tenu des investissements du locataire. Le locataire a le droit d'emporter ses installations. Il doit l'exercer avant la restitution de la chose.

→ **art. 262 CO; art. 260a CO**

Kündigung von Mitvermietern

BGer | 4A_193/2018 | **Seite 68**

Sind mehrere Personen Vermieter, können sie die Kündigung nur gemeinsam aussprechen oder sie durch eine bevollmächtigte Person in ihrem Namen anzeigen lassen. Die Kündigung muss nach den Regeln für Willenserklärungen ausgelegt werden. Führt die bevollmächtigte Vertreterin die Vermieter in der Formularanzeige nicht einzeln auf, sondern als «Eigentümer des Einkaufszentrums X.», schadet das der Formgültigkeit nicht, solange der Mieter keinen Zweifel hat, vom wem die Kündigung ausgesprochen wird.

→ Art. 266I OR

Congé donné par des cobailleurs

TF | 4A_193/2018 | **page68**

Le bail conclu par plusieurs bailleurs ne peut être résilié que de manière conjointe par tous les cobailleurs ou par un représentant qui agit en leurs noms. Le sens et la portée de la résiliation se déterminent selon les règles applicables en matière d'interprétation des manifestations de volonté. L'avis officiel de résiliation qui mentionne les cobailleurs en tant que «Propriétaires du centre commercial X.» sans les énumérer séparément remplit les conditions de forme, pour autant que le locataire n'ait aucun doute quant aux personnes qui ont donné le congé.

→ art. 266I CO

Kündigung Genossenschaftswohnung

ZH | **Seite75**

Die Kündigung des Mietverhältnisses durch eine Genossenschaft ist grundsätzlich nicht ohne vorgängigen Ausschluss des Genossenschafters möglich. Bestehen das genossenschaftliche Rechtsverhältnis und der Mietvertrag unabhängig voneinander, lässt die Praxis eine Kündigung zwar schon vorher zu. Aber auch in diesem Fall müssen die genossenschaftlichen Ausschlussvoraussetzungen erfüllt sein. Sie sind Kündigungsvoraussetzungen. Fehlen sie, ist die Kündigung nichtig und nicht bloss anfechtbar. Ein Mieter, der ein Kündigungsschutzverfahren anstrengt und verliert, schuldet nur bei missbräuchlicher Einleitung der Führung des Prozesses Schadenersatz.

→ Art. 267 OR; Art. 271 OR; Art. 273 OR; Art. 846 OR; Art. 266o OR

Résiliation du bail de l'appartement d'une coopérative

ZH | **page75**

Le congé du bail donné par une coopérative n'est en principe possible que si l'associé a été exclu de la coopérative auparavant. Lorsque le rapport coopératif et le contrat de bail existent de manière indépendante, la pratique admet toutefois que le congé soit donné avant l'exclusion. Mais, les conditions d'exclusion de la coopérative doivent être remplies même dans ce cas. Elles sont des conditions de la résiliation : si elles ne sont pas réalisées, le congé est nul et non seulement annulable. Le locataire

qui intente une procédure de protection contre les congés et perd le procès ne doit des dommages-intérêts que s'il a entamé la procédure de manière abusive.

→ art. 267 CO; art. 271 CO; art. 273 CO; art. 846 CO; art. 266o CO

Altbauten und Ermittlung der Ortsüblichkeit BGer | 4A_400/2017 | **Seite 82**

Wurde die Liegenschaft vor mindestens 30 Jahren erstellt oder erworben, handelt es sich um eine Altbaute, bei der sich der Mietzins nach absoluter Methode vorrangig nach den orts- und quartierüblichen Mietzinsen bestimmt. Die Ortsüblichkeit kann nur anhand der Mietzinse von mindestens fünf vergleichbaren Mietobjekten ermittelt werden. Die Vergleichbarkeit wird aufgrund eines schematischen Abgleichs der vorgeschriebenen Vergleichskriterien geprüft. Die amtliche Mietzinsstatistik von Genf ist zu wenig detailliert, um die erforderliche Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

→ Art. 269, 269a lit. a und 270 OR, Art. 11 VMWG

Immeubles anciens et détermination des loyers usuels TF | 4A_400/2017 | **page 82**

Un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition date de 30 ans au moins. Le loyer des immeubles anciens est déterminé selon la méthode absolue, prioritairement selon le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. Les loyers usuels sont déterminés en confrontant au moins cinq logements comparables. Lors de la comparaison des logements, l'examen des critères de comparaison prévus par la loi nécessite d'un certain schématisme. La statistique officielle de Genève n'est pas assez détaillée pour garantir la comparaison requise.

→ art. 269, 269a let. a et 270 CO, art. 11 OBLF

Mutwillige Prozessführung ZH | **Seite 89**

Das Nichterscheinen an eine Schlichtungsverhandlung gilt nur dann als mutwillig, wenn sich die säumige Partei gar nicht um ihre Säumnis schert, mithin ohne sachliche Gründe der Verhandlung fernbleibt und sich weder zuvor noch danach entschuldigt.

→ Art. 115 ZPO

Procédure téméraire ZH | **page 89**

La partie qui ne se présente pas à une audience de conciliation agit de manière téméraire uniquement si elle ne se préoccupe pas du tout de sa défaillance et, par conséquent, si elle ne peut justifier son absence par des raisons objectives et si elle ne s'est excusée, ni avant ni après.

→ art. 115 CPC

Aktuell

Literatur

Seite 93

Rechtsetzung

Seite 94

Weiterbildungsangebote mp | mietrechtspraxis

Seite 95