

Inhaltsverzeichnis

Aufsatz

Seite 99

Die Mieten in Zeiten des Coronavirus

von **David Lachat**, Advokat im Ruhestand, Genf
und **Sarah Brutschin**, Advokatin, Basel

Das Coronavirus kennt keine Sprachgrenzen. Das gilt auch für Schweizer Juristinnen und Juristen. Es war für die Autorin und den Autor daher naheliegend, einen Text mit vier Händen zu schreiben, von zu Hause aus zu arbeiten, ihre juristischen Erfahrungen an den Ufern von Rhône und Rhein zu bündeln und den Text gleichzeitig auf Französisch und Deutsch zu veröffentlichen. Der mietrechtspraxis und der Semaine Judiciaire, die diese Doppelpublikation freundlicherweise angenommen haben, sei herzlich gedankt.

Um die Coronavirus-Pandemie zu bekämpfen, die Bevölkerung unseres Landes zu schützen und eine Überlastung der Spitäler zu verhindern, hat der Bundesrat unter anderem die Schliessung zahlreicher Geschäftsräumlichkeiten ab 17. März 2020 angeordnet. Seither fragen sich ihre Betreiberinnen und Betreiber, ob sie einen Mietzinsерlass oder zumindest eine Mietzinsherabsetzung geltend machen können, solange ihre Geschäfte für die Öffentlichkeit unzugänglich sind. Für eine solche Ausnahmesituation hatten Rechtsprechung und Doktrin keine Antwort bereit. Doch die Beurteilung von zahlreichen Juristinnen und Juristen liess nicht lange auf sich warten. Die Autorin und der Autor dieses Beitrags haben alle Meinungen aufgelistet, die ihnen zur Kenntnis gelangt sind. Sie kommentieren und kritisieren sie in der Hoffnung, einen Beitrag zur Debatte zu leisten.

Article

page 100

Le bail aux temps du coronavirus

de **David Lachat**, avocat retraité, Genève
et **Sarah Brutschin**, avocate, Bâle

Pour combattre la pandémie de coronavirus, protéger les habitants de notre pays et éviter que les hôpitaux ne soient débordés, le Conseil fédéral a ordonné à partir du 17 mars 2020, entre autres mesures, la fermeture de nombreux locaux commerciaux.

Leurs exploitants se demandent depuis lors s'ils peuvent prétendre à une dispense de loyer, ou tout au moins à une réduction de celui-ci aussi longtemps que leurs commerces sont inaccessibles au public.

Face à une situation aussi exceptionnelle, la jurisprudence et la doctrine n'avaient pas de réponse toute prête. Mais immédiatement une nuée de juristes ont donné leurs avis.

Les auteurs de la présente contribution ont recensé tous les avis parvenus à leur connaissance. Ils les commentent et les critiquent dans l'espoir de contribuer au débat.

Entscheide

Rückforderung bei nichtiger Anfangsmiete – Verjährung

BGer | 4A_495/2019 | **Seite 144**

Der Anspruch auf Rückforderung von zu viel bezahltem Mietzins bei einer nichtigen Anfangsmiete untersteht den Verjährungsvorschriften für die ungerechtfertigte Bereicherung. Die absolute Verjährung beginnt dabei mit der Fälligkeit des Bereicherungsanspruchs und damit neu mit jeder Zahlung eines zu hohen Monatsmietzinses. Der Mieter kann somit höchstens die zu viel bezahlten Mietzinse der letzten zehn Jahre zurückverlangen.

→ **Art. 67 Abs. 1 OR**

Restitution en cas de loyer initial nul – Prescription

TF | 4A_495/2019 | **page 144**

La prétention en restitution du trop-perçu en cas de loyer initial nul est soumise aux règles sur la prescription prévues pour l'enrichissement illégitime. La prescription absolue commence à courir avec l'exigibilité de la prétention en enrichissement illégitime, soit au moment de chaque paiement de loyer indu. Le locataire peut ainsi demander au maximum la restitution des loyers échus des derniers dix ans précédant le commencement de la procédure.

→ **art. 67 al. 1 CO**

Mietzinsherabsetzung infolge Betriebsschliessung – Covid-19 Coronavirus

LU | **Seite 152**

Wird der vertragliche Gebrauch des Mietobjekts wegen der behördlich angeordneten Betriebsschliessung zur Bekämpfung von Covid-19 ganz oder teilweise unmöglich, liegt ein Mangel vor. Der Mieter kann eine entsprechende Mietzinsherabsetzung verlangen. Sie ist nach Mängelrecht auch geschuldet, wenn sich der Mangel dem Einflussbereich des Vermieters entzieht. Ohne diesen Rechtsbehelf müsste der Richter den Vertrag neu dem gestörten Verhältnis von Leistung und Gegenleistung anpassen. Hingegen kann bei einer bloss vorübergehenden Einschränkung im Gebrauch nicht von einer Unmöglichkeit im Sinne von Art. 119 OR gesprochen werden.

→ **Art. 259d OR, Art. 119 OR**

Réduction du loyer suite à fermeture d'entreprise – Covid-19 Coronavirus

LU | **page 152**

Lorsque l'usage de la chose louée prévu par le contrat est devenu totalement ou partiellement impossible parce que l'autorité a ordonné la fermeture de l'entreprise pour combattre le Covid-19, on est en présence d'un défaut. Le locataire peut deman-

der une réduction du loyer correspondant au défaut. Conformément aux normes sur les défauts, la réduction est due même si le bailleur n'a aucune influence sur le défaut. Si le droit du locataire à la réduction du loyer n'existait pas, le juge devrait adapter le contrat en tenant compte que le rapport entre prestation et contre-prestation n'est plus le même. Lorsque la limitation dans l'usage de la chose n'est que passagère, on ne peut par contre pas parler d'impossibilité au sens de l'art 119 CO.

→ art. 259d CO, art. 119 CO

Dringender Eigenbedarf

BGer | 4A_639/2018 | **Seite 164**

Der dringende Eigenbedarf muss unmittelbar und aktuell sowie von einer gewissen Bedeutung sein. Die Dringlichkeit beurteilt sich unterschiedlich, je nachdem ob sie angerufen wird, um eine Sperrfrist für die Kündigung zu durchbrechen, eine vorzeitige Kündigung des neuen Erwerbers des Mietobjekts zu rechtfertigen oder die Dauer der Erstreckung zu bemessen.

→ Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, Art. 271a Abs. 3 lit. a OR, Art. 272 Abs. 2 lit. d OR

Besoin propre urgent

TF | 4A_639/2018 | **page 164**

Le besoin propre urgent doit être immédiat et actuel et revêtir une certaine importance. L'urgence est jugée de manière différente selon qu'il s'agit de justifier le congé donné dans les trois ans qui suivent la fin d'une procédure, de motiver la résiliation anticipée de l'acquéreur de l'objet loué ou de déterminer la durée d'une prolongation du bail.

→ art. 261 al. 2 let. a CO, art. 271a al. 3 let. a CO, art. 272 al. 2 let. d CO

Staffelmiete – Erhöhung ohne Formularanzeige

BGer | 4A_124/2019 | **Seite 172**

Die vertraglich vorgesehenen Mietzinserhöhungen einer Staffelmiete werden ohne weiteres wirksam. Sie müssen weder mit amtlichem Formular noch in anderer Form angezeigt werden.

→ Art. 269c OR, Art. 269d Abs. 2 Bst. a OR, Art. 19 Abs. 2 VMWG

Loyers échelonnés – Augmentation sans formule officielle

TF | 4A_124/2019 | **page 172**

Les augmentations du loyer échelonné prévues par le contrat entrent en vigueur sans autre. Elles ne doivent être communiquées ni au moyen de la formule officielle ni en respectant une autre forme.

→ art. 269c CO, art. 269d al. 2 let. a CO, art. 19 al. 2 OBLF

Andere einseitige Vertragsänderung

SO | Seite 177

Werden die Warmwasserkosten nicht mehr nach Quadratmetern, sondern neu nach Verbrauch verteilt, muss dies dem Mieter mit amtlichem Formular angezeigt werden.

→ Art. 269d OR

Autres modifications unilatérales du contrat

SO | page 177

Lorsque les frais d'eau chaude ne sont plus répartis selon les mètres carrés, mais selon la consommation, le changement doit être communiqué au locataire au moyen de la formule officielle.

→ art. 269d CO

Wechsel der Hauswartung

BL | Seite 183

Sämtliche Änderungen des Mietvertrags, die für den Mieter mit spürbar höheren Kosten verbunden sind, müssen mit amtlichem Formular angezeigt werden, so auch ein Wechsel der Hauswartung, der die Nebenkosten verteuert.

→ Art. 269d OR

Changement du concierge

BL | page 183

Tout changement du bail qui comporte pour le locataire une augmentation sensible des frais accessoires doit être communiqué au moyen de la formule officielle. Il en va ainsi du changement du concierge qui rend plus élevés ces frais.

→ art. 269d CO

**Schlichtungsverfahren,
gemeinsamer Verzicht**

BGer | 4A_416/2019 | Seite 190

Auch wenn der Beklagte bereits mitgeteilt hat, dass er nicht an der Schlichtungsverhandlung teilnehmen werde, muss der Kläger persönlich zur Verhandlung erscheinen, allenfalls einzig um die Klagebewilligung abzuholen. Erst ab einem Streitwert von Fr. 100'000.- ist ein gemeinsamer Verzicht auf ein Schlichtungsverfahren möglich.

→ Art. 199 Abs. 1 ZPO, Art. 204 ZPO

**Procédure de conciliation,
renonciation commune**

TF | 4A_416/2019 | page 190

Même si le défendeur a déjà fait savoir qu'il ne participera pas à l'audience de conciliation, le demandeur doit y comparaître en personne, le cas échéant uniquement pour retirer l'autorisation de procéder. Les parties ne peuvent renoncer d'un com-

mun accord à la procédure de conciliation que dans les litiges dont la valeur litigieuse est supérieur à 100'000 francs.

→ art. 199 al. 1 CPC, art. 204 CPC

Nichteintretensentscheid der Schlichtungsbehörde

BGE | 146 III 47 | **Seite 201**

Zur Beurteilung ihrer sachlichen Zuständigkeit muss sich die Schlichtungsbehörde im reinen Schlichtungsverfahren auf die von der klagenden Partei behaupteten Tatsachen abstützen. Nur wenn die Unzuständigkeit offensichtlich ist, kann sie das Verfahren mit einem Nichteintretensentscheid beenden.

→ Art. 200 Abs. 1 ZPO, Art. 59 Abs. 1 ZPO

Décision de non-entrée en matière de l'autorité de conciliation

ATF | 146 III 47 | **page 201**

Pour juger de sa compétence à raison de la matière, l'autorité doit, dans les procédures où elle ne peut que concilier, se fonder sur les faits allégués par le demandeur. Elle ne peut mettre fin à la procédure par une décision de non-entrée en matière que si elle n'est manifestement pas compétente.

→ art. 200 al. 1 CPC, art. 59 al. 1 CPC

Aktuell

Literatur	Seite 211
Rechtsetzung	Seite 215
Veranstaltungen	Seite 217
Angebote für mp-AbonentInnen	Seite 218
Weiterbildungsangebote mp mietrechtspraxis	Seite 219