

Inhaltsverzeichnis

Aufsatz

Der befristete Mietvertrag

Aufsatz
Seite 261

von ANITA THANEI, lic. iur., Rechtsanwältin, Zürich

Befristete Mietverträge sind in der Praxis immer häufiger anzutreffen. Die vereinbarte Dauer kann nach Zeiteinheiten oder für die Dauer eines Ereignisses (Kongress) fixiert werden. Uneinigkeit besteht in der Lehre, ob Mietverträge mit einer Resolutivbedingung befristet sind. Einige Fragen werfen die in der Praxis bei den Geschäftsmieten verbreiteten echt befristeten Mietverträge auf, aber auch die üblicherweise vereinbarten Optionen für eine Vertragsverlängerung. Was soll gelten, wenn sich die Parteien im Falle der Ausübung der Option durch den Mieter eine Neufestsetzung des Mietzinses vorbehalten haben? Näher betrachtet werden zudem die Mietzinsgestaltung sowie der Kündigungsschutz für befristete Mietverhältnisse. Soll beispielsweise eine Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen bei einem indexierten Mietvertrag während der festen Dauer zulässig sein? Die Autorin nimmt zu diesen Fragen Stellung.

Der Aufsatz überarbeitet und ergänzt ein Referat, das die Autorin am 1. März 2017 an der 5. Tagung zu aktuellen Fragen zum Mietrecht des Europa Instituts der Universität Zürich hielt.

Le bail de durée déterminée

Article
page 261

de ANITA THANEI, lic. iur., avocate, Zurich

Les baux de durée déterminée sont de plus en plus fréquents dans la pratique. Les parties peuvent convenir que le bail durera pendant un certain laps de temps ou qu'il aura la durée d'un événement (congrès). La présente contribution traite plusieurs problèmes que posent les baux de durée déterminée. Ainsi, elle répond à la question, controversée en doctrine, de savoir si le bail soumis à une condition résolutoire est un bail de durée déterminée. Les baux de durée déterminée proprement dits, répandus pour les locaux commerciaux, ainsi que les clauses d'option habituellement prévues en vue de prolonger le contrat, posent aussi des questions pratiques. Qu'en est-il, notamment, si les parties ont prévu qu'en cas d'exercice du droit d'option

par le locataire elles négocieront le loyer ? La contribution traite encore la protection contre les congés et la fixation du loyer pour les baux de durée déterminée. Elle examine, par exemple, si le bailleur qui apporte des améliorations créant des plus-values peut augmenter le loyer pendant la durée fixe d'un bail indexé.

Par cette contribution, l'autrice remanie et complète l'exposé qu'elle a tenu le 1er mars 2017 à la 5^{ème} journée sur des questions actuelles du droit du bail, organisée par l'Europainstitut de l'Université de Zurich.

Entscheide

Vorzeitige Kündigung wegen Mangel

Die vorzeitige Kündigung setzt nicht zwingend voraus, dass die Mängel höherwertige Rechtsgüter tatsächlich gefährden. Es genügt, dass der Gebrauch der Mietsache einem korrekten und verständigen Mieter nicht mehr zumutbar ist; hier nachdem ihn eine Hilfsperson des Vermieters auf ernsthafte statische Probleme hingewiesen hatte. Ein Zuwarten mit der Kündigung während rund vier Monaten widerlegt die Unzumutbarkeit noch nicht.

Art. 257f Abs. 3 OR

ZH
Seite 285

Résiliation anticipée pour défauts

La résiliation anticipée ne présuppose pas nécessairement que les défauts mettent véritablement en danger des biens juridiques importants. Il suffit qu'un locataire correct et avisé puisse raisonnablement refuser de continuer à user la chose louée, comme dans le cas d'espèce, où un auxiliaire du bailleur l'avait rendu attentif à des problèmes statiques. Le fait d'attendre environ quatre mois pour donner le congé ne signifie pas que le locataire aurait raisonnablement pu continuer le bail.

art. 259b let. a CO, art. 259d CO

ZH
page 285

Baustelle im öffentlichen Interesse – Mietzinsreduktion

Eine Mietzinsreduktion ist auch geschuldet, wenn der Gebrauch der Mietsache durch eine Baustelle im öffentlichen Interesse beeinträchtigt wird, hier den Bau einer Bahnstation und den Ausbau der vierten Bahnspur.

Art. 259d OR

BGer
4A_130/2018
Seite 296

Chantier d'intérêt public – Réduction du loyer

Le loyer doit être réduit même lorsque l'usage de la chose louée est entravé par un chantier d'intérêt public, dans le cas d'espèce par la construction d'une gare ferroviaire et par la création d'une quatrième voie ferrée.

art. 259d CO

TF
4A_130/2018
page 296

Kündigung aus wichtigem Grund

Wird für die vertragliche Verwendung des Mietobjekts als Ladenlokal die behördliche Bewilligung wegen mangelnder Zuliefermöglichkeit verweigert, kann die Mieterin den Vertrag aus wichtigen Gründen kündigen. Die Begrenzung der von der Mieterin geschuldeten Entschädigung auf einen Monatsmietzins ist nicht zu beanstanden, da die Zuliefermöglichkeit auch im Risikobereich der Vermieterin liegt.

Art. 266g Abs. 1 OR

BGer
4A_54/2018
Seite 300

Résiliation pour justes motifs

Le locataire peut résilier pour justes motifs le bail d'un local loué comme magasin si l'autorisation permettant aux livreurs un accès suffisant n'est pas accordée. Rien ne s'oppose à limiter à un mois de loyer l'indemnité due au bailleur, car les possibilités réduites de livraison ont des effets négatifs également pour lui.

art. 266g al. 1 CO

TF
4A_54/2018
page 300

Neue Nebenkosten bei Mieterwechsel

Die Ausscheidung neuer Nebenkosten bei Mieterwechsel muss bei obligatorischer Formularanzeige des Anfangsmietzinses betragsmäßig begründet werden, dies selbst dann, wenn der Nettomietzins entsprechend gesenkt wird.

Art. 269d Abs. 3 OR, Art. 270 Abs. 1 lit. b OR, Art. 19 Abs. 1 lit. a VMWG

BGer
4A_571/2017
Seite 307

Modification du régime des frais accessoires en cas de changement du locataire

Le bailleur qui, lors d'un changement de locataire, modifie le régime des frais accessoires, doit motiver ce changement dans la formule obligatoire au moyen de laquelle il notifie le loyer initial ; il en va ainsi même lorsque le loyer net est réduit proportionnellement.

art. 269d al. 3 CO, art. 270 al. 1 let. b CO, art. 19 al. 1 let. a OBLF

TF
4A_571/2017
page 307

Missbräuchliche Kündigung wegen Eigenbedarfs

Ein Marokkaner mit Wohnsitz in Marokko kündigt den Geschäftsraum mit der Begründung, er wolle darin ein marokkanisches Restaurant eröffnen. Sein «Geschäftsführer» wohnt mit der Familie in den USA. Weder er noch der Vermieter können Erfahrungen im Gastgewerbe ausweisen. Unter diesen Umständen fehlt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Kündigung.

Art. 271 Abs. 1 OR

BGer
4A_84/2018
Seite 313

Congé abusif donné pour besoin propre

Un citoyen marocain avec domicile au Maroc résilie le bail d'un local commercial afin d'y exploiter un restaurant marocain avec l'aide d'un

TF
4A_84/2018
page 313

«directeur» qui habite actuellement aux Etats-Unis d'Amérique avec sa famille. Aucun des deux ne peut faire état d'une expérience dans la restauration. La résiliation ne repose dès lors sur aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

art. 271 al. 1 CO

Streitwertberechnung im Ausweisungsverfahren

Ist im summarischen Verfahren nur die Ausweisung strittig, richtet sich der Streitwert nach dem Mietwert während der vom Bundesgericht angenommenen durchschnittlichen Verfahrensdauer von sechs Monaten. Ist auch die Kündigung strittig, wird dagegen auf den Mietwert während einer allfälligen dreijährigen Kündigungssperrfrist abgestellt. Da diese Schutzbestimmung für die landwirtschaftliche Pacht und die Sachpacht nicht gilt, richtet sich der Streitwert hier nach der voraussichtlichen Verlängerung des Nutzungsrechts, falls sich die Kündigung als ungültig erweisen sollte.

Art. 300 OR, Art. 91 ZPO. Art. 74 Abs. 1 BGG

Détermination de la valeur litigieuse en procédure d'expulsion

Si, en procédure sommaire, seule la question de l'expulsion est controversée, la valeur litigieuse correspond au loyer dû pour six mois, durée moyenne de la procédure selon le Tribunal fédéral. Lorsque la validité du congé est également contestée, il faut par contre se fonder sur le loyer dû pendant l'éventuelle interdiction triennale de résilier. La disposition de protection topique du droit du bail à loyer n'existe ni pour le bail à ferme ni pour le bail à ferme agricole. Dans ces domaines, la valeur litigieuse se détermine selon la durée pour laquelle sera probablement prolongé le droit d'user la chose, si le congé devait s'avérer nul.

art. 300 CO, art. 91 CPC, art. 74 al. 1 LTF

Zustellfiktion im Ausweisungsverfahren

Die Zustellfiktion setzt ein konkretes Prozessrechtsverhältnis voraus. Die beklagte Partei muss aufgrund offizieller Zustellung von einem hängigen Verfahren Kenntnis haben. Für den ersten Verfahrensschritt gegenüber der beklagten Partei scheidet die Zustellfiktion daher grundsätzlich aus. Eine Mieterin muss nicht bereits aufgrund eines (ergebnislosen) Kündigungsschutzverfahrens vor der Schlichtungsbehörde mit Zustellungen in einem Ausweisungsverfahren rechnen.

Art. 138 Abs. 3 lit. a und lit. b ZPO

Fiction de la notification en procédure d'expulsion

La fiction de la notification présuppose l'existence d'un rapport processuel concret. Le convenu doit avoir appris, grâce à une notification officielle, qu'une procédure est pendante. La fiction de la notification

BGer

4A_565/2017

Seite 316

TF

4A_565/2017

page 316

ZH

Seite 323

ZH

page 323

est dès lors exclue pour le premier pas de la procédure envers le con-
venu. Le locataire ne doit pas s'attendre à des notifications pendant
la procédure d'expulsion, pour le seul fait qu'une procédure de pro-
tection contre les congés (sans résultat) a eu lieu devant l'autorité de
conciliation.

art. 138 al. 3 let. a et let. b CPC

Aktuell

Literatur

Neuerscheinungen

Seite 327

Besprechungen

Seite 327

Rechtsetzung

Bund

Kantone

Seite 329
