

## Inhaltsverzeichnis

### **Aufsatz**

**Seite 279**

#### **Präzisierung der Beweiswürdigung beim Anfangsmietzins von Altbauten (4A\_183/2020)**

von **Daniel M. Decurtins**, Rechtsanwalt und Mediator, Zürich

Der zur Veröffentlichung in der amtlichen Sammlung vorgesehene Bundesgerichtsentscheid vom 6. Mai 2021 präzisiert das sogenannte «Samichlaus-Urteil» BGE 139 III 13 vom 6. Dezember 2012. Dieses Urteil prägte während fast zehn Jahren die Rechtsprechung, die die Beweislast für die Missbräuchlichkeit eines Anfangsmietzins bei einer Altbaute zwar der Mieterschaft übertrug, ihr bei einer Erhöhung des Mietzins bei Mieterwechsel von über 10% aber den strikten Beweis des orts- oder quartierüblichen Mietzinsniveaus ersparte und durch die Vermutung der Missbräuchlichkeit ersetzte. Diese Vermutung gilt neu nur noch bei einer massiven Erhöhung von deutlich mehr als 10%. Ebenfalls neu kann sie zudem von der Vermieterseite erschüttert werden, wenn es gelingt, an ihrer Richtigkeit mittels Indizien begründete Zweifel zu wecken (beweiserleichterter Gegenbeweis statt wie bisher Beweis des Gegenteils). Der Aufsatz befasst sich mit der Tragweite des Urteils und behandelt die sich daraus ergebenden offenen Fragen.

### **Article**

**page 280**

#### **Précision quant à l'appréciation des preuves lors de la contestation du loyer initial dans un immeuble ancien (TF 4A\_183/2020)**

de **Daniel M. Decurtins**, avocat et médiateur, Zurich

L'arrêt du Tribunal fédéral du 6 mai 2021 destiné à la publication au recueil officiel précise l'ATF 139 III 13 du 6 décembre 2012. Cette décision a façonné la jurisprudence pendant près de 10 ans, faisant certes supporter le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial dans un immeuble ancien au locataire, tout en lui épargnant néanmoins d'avoir à rapporter la preuve stricte des loyers usuels dans le quartier ou la localité en cas de hausse du loyer de plus de 10%, remplaçant celle-ci en pareil cas par la présomption du caractère abusif du loyer initial. Cette présomption ne vaut désormais qu'en cas de hausse massive du loyer dépassant considérablement 10%. Autre nouveauté, la présomption peut être ébranlée par le bailleur, s'il parvient au moyen d'indices à éveiller des doutes fondés quant à son exactitude (contre-preuve facilitée

plutôt que, comme jusqu'ici, preuve du contraire). La contribution analyse la portée de cet arrêt et traite des questions ouvertes par celui-ci.

## Entscheide

### Garage als Geschäftsraum

BGer | 4A\_670/2020 | **Seite 309**

Nur bei einem funktionellen Zusammenhang mit einer Geschäftsraummiete gelten die Bestimmungen über die Miete von Geschäftsräumen auch für die dazu gemietete Garage. Das ist nicht der Fall bei einem Mieter, der zu seinem Büroraum eine Garage mietet, um seine zwei Oldtimer einzustellen.

→ Art. 253a Abs. 1 OR

### Emplacement de parking considéré comme local commercial

TF | 4A\_670/2020 | **page 309**

Les dispositions du droit du bail applicables à la location de locaux commerciaux ne trouvent à s'appliquer à un emplacement de parking qu'en présence d'un lien de fonctionnalité avec un local commercial. Tel n'est pas le cas si un locataire d'une surface de bureau loue un emplacement de parking pour y entreposer deux voitures de collection.

→ art. 253a al. 1 CO

---

### Übertragung Geschäftsmietverhältnis

GE | **Seite 313**

Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Übertragung eines Geschäftsmietverhältnisses nur aus wichtigen Gründen verweigern, die eine vertragliche Beziehung mit dem übernehmenden Mieter nach Treu und Glauben aufgrund sämtlicher subjektiver oder objektiver Umstände als unzumutbar erscheinen lassen.

→ Art. 263 Abs. 2 OR

### Transfert du bail commercial

GE | **page 313**

Le bailleur ne peut refuser son consentement au transfert du bail que pour des motifs revêtant une certaine importance, qui font apparaître une relation contractuelle avec la partie bénéficiaire du transfert comme inexigible de lui selon les règles de la bonne foi, au vu de l'ensemble des circonstances subjectives et objectives du cas.

→ art. 263 al. 2 CO

---

### Zumutbarer Nachmieter

GL | **Seite 320**

Eine ausländische Nationalität und der Status als Asylbewerber führen für sich alleine genommen nicht zur Unzumutbarkeit als Nachmieter.

→ Art. 264 OR

### Candidat de remplacement acceptable

GL | page 320

La nationalité étrangère et le statut de requérant d'asile ne rendent pas en soi un candidat de remplacement inacceptable pour le bailleur.

→ art. 264 CO

---

### Ansprüche des Vermieters an der Leistung einer Haftpflichtversicherung des Mieters

ZH | Seite 323

Der Vermieter ist am Vertrag über die Haftpflichtversicherung des Mieters nicht beteiligt. Er kann aber bei der Verschuldenshaftung des Mieters Anspruch auf das stellvertretende Commodum (Versicherungsleistung) erheben, jedoch nur im Umfang der vertraglichen Verantwortlichkeit des Mieters, also insbesondere nicht bei Kulanzleistungen.

→ Art. 267 OR

### Prétentions du bailleur en versement des prestations de l'assurance responsabilité civile du locataire

ZH | page 323

Le bailleur n'est pas partie au contrat d'assurance responsabilité civile conclu par le locataire. Il peut cependant, lorsque la responsabilité pour faute du locataire est engagée, élever des prétentions en versement de la prestation d'assurance (stellvertretendes Commodum), mais uniquement dans la mesure de la responsabilité contractuelle du locataire, ce qui est exclu, en particulier, si la prestation est faite à bien plaisir.

→ art. 267 CO

---

### Frist Mängelrüge bei Rückgabe des Mietobjekts

ZH | Seite 332

Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Mietsache auf Wunsch des Mieters zurückzunehmen und kann die Entgegennahme der Schlüssel nicht verweigern. Er muss den Zustand der Sache prüfen und sofort die Mängel rügen, für die er den Mieter haftbar macht. Die Zürcher Gerichtspraxis geht jeweils von zwei bis drei Werktagen aus, innert denen diese Rüge dem Mieter gemeldet werden muss.

→ Art. 267a OR

### **Délai pour l'avis des défauts en cas de restitution de la chose louée**

ZH | **page 332**

Le bailleur est en principe tenu de reprendre la chose louée lorsque le locataire le demande et ne peut pas refuser la restitution des clés. Il lui appartient de vérifier l'état de la chose et d'aviser immédiatement le locataire des défauts dont il le tient pour responsable. La pratique des tribunaux zurichois retient un délai de deux à trois jours ouvrables dans lequel le locataire doit en être avisé.

→ **art. 267a CO**

---

### **Anfechtung einer einseitigen Änderung des Mietvertrags**

BGer | 4A\_74/2021 | **Seite 339**

Das Verbot, an Sonn- und Feiertagen in einer Mietwohnung zu musizieren, ist eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters, die mit amtlichem Formular angezeigt werden muss.

→ **Art. 269d Abs. 3 OR**

### **Contestation d'une modification unilatérale du bail**

TF | 4A\_74/2021 | **page 339**

L'interdiction de faire de la musique dans un appartement le dimanche et les jours fériés est une modification unilatérale du contrat faite au détriment du locataire, qui doit être notifiée au moyen du formulaire officiel.

→ **art. 269d al. 3 CO**

---

### **Klageart**

BGer | 4A\_616/2020 | **Seite 345**

Die Klage der Vermieterin im Anschluss an die Anfechtung einer Mietzinserhöhung ist eine Feststellungsklage.

→ **Art. 270b OR**

### **Type d'action**

TF | 4A\_616/2020 | **page 345**

L'action du bailleur en validation de la hausse du loyer qui a été contestée est une action en constatation de droit.

→ **art. 270b CO**

---

### Vermietereigenschaft bei Nutzniessung

FR | Seite 351

Bei einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft behält die Nutzniesserin die Vermietereigenschaft und ist im Fall einer Mieterklage passivlegitimiert. Voraussetzungen für die Berichtigung einer falschen Parteibezeichnung sind nebst der Gewissheit über die Identität der Gegenpartei, ein rein formales Versehen und die Zustellung der Klage an die passivlegitimierte Person.

→ Art. 755 ZGB, Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO

### Qualité de bailleur en cas d'usufruit

FR | page 351

Lorsqu'un immeuble est grevé d'un usufruit, l'usufruitier détient la qualité de bailleur et la légitimation passive en cas d'action du locataire. Les conditions d'une rectification de la qualité de partie, désignée de manière erronée, sont outre la certitude quant à l'identité de la partie adverse, l'existence d'une simple bévue formelle et la notification de la demande à la personne détenant la légitimation passive.

→ art. 755 CC, art. 221 al. 1 let. a CPC

---

## Aktuell

### Rechtsetzung

Seite 357

### Weiterbildungsangebote mp | mietrechtspraxis

Seite 358