

## Inhaltsverzeichnis

### **Aufsatz**

**Seite 295**

#### **Verbrauchsabhängige Nebenkosten**

von **Tobias Brändli**, Rechtsanwalt MLaw, Landquart

Nebenkosten müssen einen Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache aufweisen. Damit ist ihnen eine verbrauchsabhängige Komponente inhärent. Diese verbrauchsabhängige Komponente lässt sich je nach Art der Nebenkostenposition unterschiedlich stark einem einzelnen Mietobjekt bzw. Mieter zuordnen. Der einzelne Verbrauch ist letztlich massgebend für eine sachgerechte und verhältnismässige Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Mieter. Der vorliegende Aufsatz soll einen Überblick über die verschiedenen Arten der Nebenkosten und deren Verteilung im Sinne einer Verbrauchergerechtigkeit liefern.

### **Article**

**page 295**

#### **Frais accessoires dépendant de la consommation**

de **Tobias Brändli**, avocat MLaw, Landquart

Les frais accessoires doivent avoir un rapport avec l'usage de la chose louée. Une partie de ces frais dépend dès lors nécessairement de la consommation réelle du locataire. Cette partie peut être mise à la charge de l'un des objets loués ou des locataires et cela de manière plus ou moins lourde, en fonction des différentes catégories de frais accessoires. C'est finalement la consommation de chaque locataire qui permet une répartition des frais accessoires appropriée et proportionnée. La présente contribution donne un aperçu des différentes catégories de frais accessoires et des possibilités de les répartir d'une manière équitable pour les consommateurs.

## Entscheide

### Grundlagenirrtum über Wohnungsfläche

BGer | 4A\_108/2019 | Seite 318

Die objektiven und subjektiven Voraussetzungen für einen Grundlagenirrtum sind erfüllt, wenn einem Ehepaar zwei 6-Zimmerwohnungen für einen gleichen Stockwerk und mit gleichem Ausbau, aber einer Abweichung der Wohnfläche von rund 4% und unterschiedlich hohem Mietzins zur Auswahl angeboten wurden und sich später herausstellt, dass die Flächenangaben in den Mietverträgen vertauscht wurden. Der höhere Mietzins für die kleinere Wohnung ist für das Ehepaar nicht verbindlich.

→ Art. 24 Abs. 1 Ziffer 4 OR

### Erreur essentielle sur la surface d'un appartement

TF | 4A\_108/2019 | page 318

Pouvant choisir entre deux appartements de six pièces situés au même étage et aménagés de la même manière, un couple a donné la préférence à celui qu'il croyait avoir une surface plus grande de 4 pourcent et dont le loyer était un peu plus élevé. Ce loyer ne lie pas le couple si, par la suite, il s'avère que les surfaces des deux appartements ont été interverties dans les deux contrats. Les conditions objectives et subjectives de l'erreur essentielle sont remplies.

→ art. 24 al. 1 ch. 4 CO

---

### Hinterlegung der Sicherheitsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses

ZH | Seite 326

Das Mietgericht ist für den Prozess über den Anspruch des Mieters auf korrekte Hinterlegung des Depots sachlich zuständig. Für den Vermieter greift das Verrechnungsverbot, wenn er die Sicherheit nicht ordnungsgemäss anlegt. Er kann keine Gegenforderungen in Verrechnung bringen und muss die Sicherheitsleistung ungeschmälert herausgeben. Für die Durchsetzung der gesetzeskonformen Hinterlegung fehlt nach Beendigung des Mietverhältnisses das Rechtsschutzinteresse. Der Mieter kann nur noch auf Rückzahlung der Sicherheit klagen.

→ Art. 257e OR

### Dépôt des sûretés après la fin du bail

ZH | page 326

Le tribunal des baux est compétent en raison de la matière pour décider si le bailleur a déposé les sûretés de manière correcte. Le bailleur qui ne l'a pas fait est soumis à l'interdiction de compenser et doit rendre la totalité des sûretés. Après la fin du bail, il n'y a plus d'intérêt digne de protection pour ce qui concerne le dépôt des sûretés

conforme à la loi; le locataire peut dès lors uniquement intenter une action en restitution des sûretés.

→ art. 257e CO

---

### **Ersatz der Schliessanlagen nach Schlüsseldiebstahl** SO | Seite 337

Wird anlässlich eines Einbruchs ein registrierter Wohnungsschlüssel entwendet, der auch den Zugang zu Allgemeinräumen ermöglicht, führt dies in einer Liegenschaft mit hohem Sicherheitsstandard zu einem erheblichen Mangel. Vorliegend ist die Anpassung der Schliessanlage für den Vermieter zumutbar, weil sich die Kosten auf rund Fr. 1'000.- belaufen

→ Art. 259 ff. OR

### **Remplacement du système de fermeture après le vol des clés** SO | page 337

S'agissant d'un immeuble ayant un haut niveau de sécurité, le vol d'une clé d'appartement enregistrée donnant accès également aux locaux communs constitue un défaut important. Dans le cas d'espèce, l'adaptation du système de fermeture peut raisonnablement être mise à la charge du bailleur, car elle cause des frais d'environ 1'000 francs.

→ art. 259 ss CO

---

### **Vorsorgliche Massnahmen nach einem Brand vor Rechtshängigkeit eines Verfahrens in der Hauptsache.** ZH | Seite 344

Der Erlass vorsorglicher Massnahmen setzt neben einer glaubhaften Verletzung oder Gefährdung eines Anspruchs einen drohenden nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil, Dringlichkeit und Verhältnismässigkeit voraus. Auch Leistungsmassnahmen sind zulässig. Vorausgesetzt werden dafür ein glaubhaft gemachter, besonders solider Hauptsacheanspruch sowie eine sorgfältige Interessenabwägung. Bei einem Brand im Mietobjekt liegt ein schwerwiegender Mangel an der Sache vor. Kümmern sich die Vermieter nicht um die Behebung, verletzen sie ihre vertragliche Wiederherstellungspflicht.

→ Art. 259a Abs. 1 lit. a OR; Art. 261 ff. ZPO.

### **Mesures provisionnelles après un incendie et avant la litispendance d'une action au fond** ZH | page 344

Le tribunal ordonne des mesures provisionnelles lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; les mesures provisionnelles présupposent en outre que cette atteinte risque de causer au requérant un préjudice difficilement réparable, qu'elles soient urgentes et proportionnées. La fourniture d'une prestation en nature peut également être ordon-

née comme mesure provisionnelle, lorsque la prétention quant au fond du requérant paraît particulièrement solide et que le tribunal a procédé à une pesée des intérêts approfondie.

Si les bailleurs ne remédient pas au défaut grave dû à l'incendie qui s'est déclaré dans la chose louée, ils violent leur obligation contractuelle de la remettre en état.

→ **art. 259a al. 1 lit. a CO; art. 261 ss CPC**

---

### **Anfechtung Anfangsmietzins bei Kettenmietverträgen**

BGer | 4A\_503/2019 | **Seite 354**

Die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzins bei Kettenmietverträgen beginnt mit der Unterzeichnung des Anschlussmietvertrags zu laufen.

→ **Art. 270 Abs. 1 OR**

### **Contestation du loyer initial en cas de baux en chaîne**

TF | 4A\_503/2019 | **page 354**

S'agissant de contrats de bail en chaîne, le délai pour contester le loyer initial commence à courir au moment de la signature du contrat en question.

→ **art. 270 al. 1 CO**

---

### **Fehlende Angaben im Formular für die Anfangsmiete**

BGer | 4A\_451/2019 | **Seite 357**

Der Anfangsmietzins ist grundsätzlich nichtig, wenn in der obligatorischen Formularanzeige Angaben zum bisherigen oder eine Begründung des neuen Mietzinses fehlen. Ein gleichbleibender Mietzins muss aber nicht begründet werden. Angaben zum bisherigen Mietzins entfallen bei Erstbezug eines Neubaus beziehungsweise einer umgebauten Wohnung mit neuer Fläche und Raumeinteilung oder wenn ein bisheriger Mieter fehlt.

→ **Art. 270 Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 269d OR und Art. 19 VMWG**

### **Formule officielle pour le loyer initial incomplète**

TF | 4A\_451/2019 | **page 357**

En principe, le loyer initial est nul, lorsque la formule officielle obligatoire n'indique pas le loyer précédent ou ne motive pas le nouveau loyer. La motivation n'est toutefois pas nécessaire lorsque le loyer n'est pas modifié. Les indications concernant le loyer précédent ne sont pas nécessaires non plus lorsqu'un nouveau logement est remis à bail pour la première fois, lorsque le logement a été transformé en en modifiant la surface et le nombre des pièces ou lorsqu'il n'y a pas d'« ancien locataire ».

→ **art. 270 al. 2 CO en relation avec les art. 269d CO et 19 OBLF**

---

### **Notwendige Streitgenossenschaft bei Mietzinsanfechtung**

BGer | 4A\_157/2019 | **Seite 361**

Gleich wie bei der Anfechtung der Kündigung und Klage auf Mieterstreckung kann eine Mitmieterin bei der Anfechtung eines Mietzinses oder einer Mietzinserhöhung allein vorgehen. Der notwendigen Streitgenossenschaft mit ihrem Mitmieter muss sie damit Rechnung tragen, dass sie nebst der Vermieterin auch den Mitmieter als Beklagten in das Verfahren einbezieht.

→ **Art. 70 Abs. 1 ZPO**

### **Consortité nécessaire en cas de contestation du loyer**

TF | 4A\_157/2019 | **page 361**

Comme c'est le cas pour l'annulation de la résiliation et l'action en prolongation du bail, le loyer et l'augmentation du loyer peuvent être contestés par un seul des colataires. Celui-ci doit toutefois tenir compte de la consortité nécessaire existante en assignant, aux côtés du bailleur, son colocataire.

→ **art. 70 al. 1 CPC**

---

### **Säumnisfolgen im vereinfachten Verfahren**

BGer | 4A\_85/2020 | **Seite 368**

Im vereinfachten Verfahren führt der Richter bei unentschuldigtem Nichterscheinen der beklagten Partei die Verhandlung allein mit dem Kläger durch. Für die fehlende Klageantwort wird keine Nachfrist angesetzt.

→ **Art. 147, 219, 223 Abs. 1 und 234 Abs. 3 ZPO**

### **Conséquences du défaut en procédure simplifiée**

TF | 4A\_85/2020 | **page 368**

En procédure simplifiée, lorsque la partie convenue ne se présente pas pour des raisons qui lui sont imputables, le juge tient l'audience en présence de la seule partie adverse. Aucun délai supplémentaire n'est accordé pour la réponse manquante.

→ **art. 147, 219, 223 al. 1 et 234 al. 3 CPC**

---

## **Aktuell**

### **Literatur**

**Seite 373**

### **Rechtsetzung**

**Seite 374**

### **Weiterbildungsangebote mp | mietrechtspraxis**

**Seite 376**