

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsatz

Seite 7

#### Ausgewählte Fragen im Zusammenhang mit der Übertragung von Geschäftsmieten (Art. 263 OR).

von **Peter Zahradnik**, Rechtsanwalt, Affoltern am Albis

Die heutzutage von professionellen Liegenschaftenverwaltungen standardisierten Geschäftsmietverträge unterscheiden sich zum Teil wesentlich von Verträgen, wie sie früher formuliert wurden. Sie sind vermieterefreundlicher ausgestaltet und führen zu einer deutlichen Schwächung der Interessen der Mieter. Häufig ist die Mietdauer nur noch befristet. Dieses zunehmende Ungleichgewicht in der Vertragsgestaltung zeigt sich auch im Zusammenhang mit der Übertragung von Geschäftsmietverträgen. So sehen die entsprechenden Verträge heute häufig Klauseln vor, wonach bei einer Übertragung des Vertrags nach Art. 263 OR ursprünglich zugesicherte Optionen wegfallen sollen. Solche und andere Klauseln können gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstossen.

Sodann bestehen Tendenzen, den Anwendungsbereich von Art. 263 OR weiter zulasten der Geschäftsmieter einzuschränken. Dieser Aufsatz soll einige Aspekte der aktuellen Problematik aus der Sicht des Praktikers aufzeigen.

### Article

page 7

#### Questions choisies en matière de transfert du bail commercial (art. 263 CO)

de **Peter Zahradnik**, avocat, Affoltern am Albis

Les contrats standardisés utilisés de nos jours par les régies pour les baux commerciaux se distinguent pour partie considérablement des contrats tels qu'ils étaient jadis formulés. Ils sont rédigés de manière plus favorable au bailleur et conduisent à un affaiblissement significatif de la position du locataire. Fréquemment le bail est en outre de durée déterminée. Ce déséquilibre croissant dans la formulation du contrat se retrouve en matière de transfert du bail commercial. Ainsi les baux commerciaux prévoient de nos jours souvent des clauses par lesquelles, en cas de transfert du bail selon l'art. 263 CO, les options initialement convenues sont caduques. De telles clauses peuvent contrevenir à des règles de droit impératif.

Par ailleurs, il existe une tendance à limiter le champ d'application de l'art. 263 CO au détriment du locataire commercial. Cet article vise à illustrer quelques aspects de cette problématique actuelle du point de vue du praticien.

---

## Entscheide

### Ausweisung im summarischen Verfahren

ZH | Seite 25

Es besteht kein klares Recht zur Frage, ob eine Kündigungsandrohung oder Kündigung als zugestellt gilt, wenn die Sendungen von der Post mit dem Vermerk «Empfänger konnte unter angegebener Adresse nicht ermittelt werden» retourniert werden.

→ Art. 257d OR, Art. 257 ZPO

### Evacuation en procédure sommaire

ZH | page 25

Il n'existe pas de situation juridique claire, s'agissant de dire si une mise en demeure de résilier le bail ou une résiliation du bail est réputée notifiée lorsque l'envoi est retourné par la Poste avec la mention que «le destinataire est introuvable à cette adresse».

→ art. 257d CO, art. 257 CPC

---

### Beweis ortsüblicher Mietzins

BGer | 4A\_215/2021 | Seite 31

Das Bundesgericht bestätigt die strengen Anforderungen an den Beweis eines ortsüblichen Mietzinses. Blosser Beweisschwierigkeiten rechtfertigen keine Beweiserleichterung, auch nicht, wenn die letzte Mietzinsanpassung 27 Jahre zurückliegt.

→ Art. 269 lit. a OR i. V. m. Art. 11 VMWG

### Preuve des loyers usuels

TF | 4A\_215/2021 | page 31

Le Tribunal fédéral confirme les exigences strictes en matière de preuve des loyers usuels. De simples difficultés de preuve ne justifient pas un allègement de la preuve, pas même si la dernière adaptation du loyer remonte à 27 ans.

→ art. 269a let. a CO cum art. 11 OBLF

---

### Mietzinserhöhung nach Wegfall von Subventionen

BGer | 4A\_299/2021 | Seite 41

Ergibt sich die verlangte Mietzinserhöhung einzig aus dem Wegfall der Zusatzverbilligung im subventionierten Mietwohnungsbau, muss sie nicht mit amtlichem Formular angezeigt werden.

→ Art. 269d OR

### **Hausse de loyer ensuite de la fin d'un subventionnement**

TF | 4A\_299/2021 | **page 41**

Si une hausse de loyer résulte uniquement de la suppression d'une subvention étatique dans le cadre d'un régime de loyers contrôlés, elle n'a pas besoin d'être notifiée au moyen de la formule officielle.

→ **art. 269d CO**

---

### **Formungültige Formularzeige des Anfangsmietzinses**

BGer | 4A\_592/2020 | **Seite 45**

Der im Mietvertrag angebrachte Verweis auf das beiliegende amtliche Formular beweist noch nicht, dass der Mieter – entgegen seinen Beteuerungen – auch die Rückseite des Formulars mit den Informationen über die Anfechtungsmöglichkeiten erhalten hat. Das gilt ganz besonders, wenn Mieter und Vermieter nicht übereinstimmende Formulare vorlegen. Der Mietzins ist deshalb nichtig.

→ **Art. 270 Abs. 2 OR i. V. m. Art. 19 Abs. 1 lit. c VMWG**

---

### **Vice dans la notification sur formulaire du loyer initial**

TF | 4A\_592/2020 | **page 45**

Le renvoi fait dans le bail au formulaire officiel ne prouve pas à lui seul que le locataire, qui le conteste, a également reçu le verso du formulaire qui comporte les informations utiles à la contestation du loyer. Cela est en particulier vrai lorsque le locataire et le bailleur ne disposent pas des mêmes formulaires. Le loyer est en conséquence nul.

→ **art. 270 al. 2 CO cum art. 19 al. 1 let. c OBLF**

---

### **Ertragsoptimierungskündigung**

BGer | 4A\_69/2021 | **Seite 49**

Wird die Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen ausgesprochenen, muss die Vermieterin den strikten Beweis erbringen, dass sie vom neuen Mieter einen höheren, noch immer zulässigen Mietzins verlangen darf. Es genügt nicht, dass sie bloss geltend macht, der bisherige Mietzins liege gerichtsnotorisch unter dem ortsüblichen Niveau.

→ **Art. 271 Abs. 1 OR**

### **Congé pour relouer plus cher à un tiers** TF | 4A\_69/2021 | **page 49**

Lorsqu'un congé est donné pour des motifs économiques, le bailleur doit rapporter la preuve stricte qu'il peut exiger d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, et néanmoins encore licite. Il ne suffit pas qu'il fasse simplement valoir que le loyer actuel est notoirement inférieur au niveau usuel du quartier ou de la localité.

→ art. 271 al. 1 CO

---

### **Streitwert bei Mängelrechten / Überweisung an Kollegialgericht**

ZH | **Seite 56**

Verlangen die Mieter neben einer Mietzinsherabsetzung die Beseitigung von Immissionen, die von einer anderen Partei ausgehen, sind die Streitwerte zu kumulieren. Übersteigt der Streitwert bei Zusammenrechnung der Streitwerte aller Anträge die Grenze von Fr. 30'000.–, so erfolgt innerhalb des gleichen Spruchkörpers kein Nichteintretensentscheid, sondern eine Überweisung des Prozesses an das Kollegialgericht.

→ Art. 59 Abs. 2 ZPO; Art. 63 ZPO; Art. 91 Abs. 2 ZPO; Art. 243 Abs. 1 ZPO; Art. 259a OR; Art. 259d OR

### **Valeur litigieuse en matière de garantie contre les défauts de la chose louée / Transmission au tribunal collégial**

ZH | **page 56**

Lorsque les locataires exigent, en plus d'une réduction de loyer, l'élimination d'immissions causées par une autre partie, les valeurs litigieuses doivent être cumulées. Si la valeur litigieuse résultant du cumul de toutes les valeurs litigieuses dépasse la limite de Fr. 30'000.–, il ne s'ensuit pas une décision d'irrecevabilité rendue par le tribunal concerné, mais la transmission de la procédure au tribunal collégial.

→ art. 59 al. 2 CPC; art. 63 CPC; art. 91 al. 2 CPC; art. 243 al. 1 CPC; art. 259a CO; art. 259d CO

---

### **Vollstreckbarkeit von Mietzinsänderungen**

BGer | 5A\_123/2021 | **Seite 62**

Die Gutheissung der Klage auf Mietzinsherabsetzung i.S.v. von Art. 270 ff. OR ist ein Gestaltungsurteil, das als wichtiges Beweisstück für einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dienen kann. Ein definitiver Rechtsöffnungstitel liegt dagegen nur bei einem Leistungsurteil vor, mit dem der Schuldner zur Zahlung eines definierten Betrags verpflichtet wird.

→ Art. 80 SchKG, Art. 82 SchKG

### **Force exécutoire d'une modification de loyer**

TF | 5A\_123/2021 | **page 62**

L'admission d'une action en diminution du loyer au sens des art. 270 s. CO donne lieu à un jugement formateur, qui constitue une pièce probante essentielle pour retenir l'existence d'un titre de mainlevée provisoire. En revanche, seul un jugement condamnatore, par lequel le débiteur est obligé à payer une somme déterminée, peut constituer un titre de mainlevée définitive.

→ art. 80 LP, art. 82 LP

---

### **Aktuell**

#### **Literatur**

**Seite 67**

#### **Rechtsetzung**

**Seite 68**

#### **Veranstaltungen**

**Seite 69**