

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Mietzinskontrolle nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht

Zuständigkeit für die Überprüfung der Mietzinse bei kantonally unterstützten Wohnungen. Anforderungen an die Mitteilung und Begründung von Mietzinserhöhungen und fristgerechte Mietzinsanfechtung. Festsetzung der höchstzulässigen Mietzinse, massgebende Kriterien und die Verlegung der Mietzinse auf die einzelnen Wohnungen. Nebenkostenregelung.

Art. 253b Abs. 3 OR und Art. 2 Abs. 2 VMWG

Seite 1

2 Mesures d'encouragement pour locaux d'habitation

Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitations en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Considérer le déclassement de zone comme une mesure d'encouragement appelle une réponse nuancée suivant les circonstances, un changement de zone étant ou non susceptible d'engendrer d'importants avantages financiers.

Art. 253b al. 3 CO

page 6

3 Kündigung wegen Zahlungsrückstandes

Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt. Nur wenn eine Hinterlegung offensichtlich missbräuchlich erfolgt, kann die Vermieterschaft nach Artikel 257d OR vorgehen und wegen Zahlungsrückstandes kündigen. Die Hinterlegung ist nicht offensichtlich missbräuchlich, wenn die mündlich vereinbarten Nutzungsbefugnisse der Mieterschaft betreffend Keller, Estrich und Garten eingeschränkt wurden.

Art. 257d OR und Art. 259g Abs. 2 OR

Seite 11

4 Consignation de loyer

De manière générale, la prise en charge d'un procès contre un tiers, dont un cas particulier d'application est visé par l'art. 259f CO, ne fonde pas le droit à une consignation de loyer dans la mesure où l'issue du procès, à supposer qu'elle puisse avoir pour conséquence d'éliminer le défaut, échappe à la maîtrise du bailleur.

Art. 259f CO et art. 259g al. 1 CO

page 15

5 Kündigung aus wichtigen Gründen

Als wichtige Gründe kommen nur im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbekannt und nicht voraussehbare Umstände in Betracht. Ist der Gesundheitszustand der Mieterschaft bereits bei Vertragsabschluss beeinträchtigt, muss klar belegt sein, dass eine deutliche Verschlechterung eingetreten ist.

Art. 266g Abs. 1 OR

Seite 19

6 Staffelmiete

Für die Überprüfung einer Mietzinserhöhung nach Ablauf der Staffeldauer ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Ablaufs der Staffelmiete abzustellen. Der Hypothekarzinsatz bei Abschluss des Mietvertrages ist nur dann massgebend, wenn die Parteien dies übereinstimmend so vereinbart haben. Im vorliegenden Fall liegt diesbezüglich ein wesentlicher Erklärungsirrtum des Vermieters vor, was dazu führt, dass die entsprechende vertragliche Vereinbarung unwirksam ist.

Art. 269c OR

Seite 24

7 Modification unilatérale des termes de résiliation du bail à loyer

La modification unilatérale des termes de résiliation constitue une autre prétention du bailleur au sens de l'art. 269d al. 3 CO. Le bailleur peut avoir avantage à mettre en place des termes de résiliation longs ou courts selon l'état du marché locatif. En période de pénurie, son avantage est d'avoir des termes courts, alors que c'est le contraire en période d'excès de l'offre locative. Ainsi, selon les circonstances, cette modification peut avoir un caractère abusif.

Art. 269d al. 3 CO

page 29

8 Einseitige Mietvertragsänderung

Der Entzug einer Teilfläche des Gartens stellt keine Kündigung des Untermietvertrages dar, sondern ist als einseitige Mietvertragsänderung gemäss Artikel 269d Absatz 3 OR zu qualifizieren, da die betreffende Leistungsverminderung sich weder objektiv noch subjektiv wesentlich auswirkt.

Art. 269d Abs. 3 OR

Seite 33

9 Contestation du loyer initial

Admettre que la pénurie de logements suffit à engendrer une situation de contrainte pour le locataire, sans que celui-ci n'ait recherché sérieusement un autre logement, reviendrait à permettre une remise en cause systématique des baux conclus du seul fait d'une circonstance, la pénurie de logements, dont le bailleur n'est pas responsable et sans que l'on sache si celle-ci a affecté le locataire, ce qui n'est certainement pas le but poursuivi par le législateur en autorisant la contestation du loyer initial qui porte déjà une atteinte importante au principe fondamental du droit des contrats.

Art. 270 al. 1 CO

page 38

10 **Demande de baisse de loyer**

Si la jurisprudence dénie au bailleur le droit d'invoquer cumulativement le critère de l'insuffisance du rendement et celui des loyers comparatifs pour s'opposer à une demande de baisse de loyer fondée selon la méthode relative, elle ne lui interdit pas de se prévaloir des critères de la compensation du renchérissement et de l'augmentation des charges dans le cadre de l'application préalable de la méthode relative.

Art. 270a CO

page 43

11 **Diminution de loyer**

Le bailleur est en droit de ne répercuter qu'une partie de la hausse qu'entraîne une augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire. Dans une telle hypothèse, il ne se justifie pas de calculer la baisse de loyer sur la base d'une augmentation antérieure qui n'est pas intervenue. Le principe de symétrie et, en conséquence, d'égalité des parties au contrat, ne serait en effet plus respecté.

Art. 270a al. 1 CO

page 47

12 **Klare Begründung der Mietzinserhöhung**

Eine Mietzinsreserve setzt sich aus zahlreichen aufgelaufenen Erhöhungsfaktoren zusammen und umfasst damit mehrere Erhöhungsgründe. Um Artikel 19 VMWG gerecht zu werden, sind diese Erhöhungsgründe je in Einzelbeträgen auszuweisen.

Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 VMWG und Art. 18 VMWG

Seite 51