

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Invalidation de contrat pour dol

Avant la signature des contrats litigieux, la locataire-concierge recueillait de son travail un produit net alors qu'avec le nouveau système son revenu ne couvrait plus le montant de son loyer. Le résultat de cette opération nécessitait une explication circonstanciée qui n'a pas pu être délivrée en se rendant en soirée chez une personne âgée, ne maîtrisant pas le français et ne disposant pas du temps nécessaire pour prendre conseil auprès d'un tiers. Le propriétaire a ainsi intentionnellement tiré profit de l'ignorance de sa locataire, ce qui constitue un dol.

Art. 28 al. 1 CO

page 1

2 Waschmaschine als Zugehör

Waschmaschinen gelten als Zugehör. Verfügungen über die Hauptsache beziehen sich auch auf ihre Zugehör, soweit keine Ausnahme gemacht wurde. Bei Veräußerung einer Wohnung geht somit auch das Eigentum an der Waschmaschine über, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

Art. 253a OR

Seite 5

3 Résiliation pour non-paiement de loyer

Lorsque le bailleur souhaite obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance, il doit adresser au locataire une mise en demeure spécifique indiquant clairement le montant exigible à partir d'une date précise. L'indication qu'il «pourra» exiger le loyer payable trimestriellement à l'avance ne répond pas à cette exigence ; il s'agit en effet d'une expression potestative qui n'est pas propre à définir clairement les obligations du locataire.

Art. 257d CO

page 8

4 Besichtigungsrecht

Artikel 257h OR ist grundsätzlich zwingender Natur. Eine Vereinbarung über die Modalitäten des Besichtigungsrechtes ist jedoch zulässig. Unzulässig wären nur Regelungen, die ein Besichtigungsrecht ausschliessen oder ein solches unbegrenzt bzw. ohne Voranmeldung einräumen würden.

Art. 257h Abs. 2 OR

Seite 12

5 Résiliation de bail pour justes motifs

L'opposition systématique des locataires aux travaux projetés par les bailleurs ne peut constituer un juste motif au sens de l'art. 266g CO, dans la mesure où les propriétaires ont à plusieurs reprises outrepassé le cadre des autorisations de construire délivrées.

Art. 266g CO

page 17

6 Mietzinserhöhung nach Handänderung

Die Vermieterschaft ist nicht verpflichtet, eine Mietzinserhöhung gestützt auf einen absoluten Anpassungsgrund auf den ersten oder zweiten Kündigungstermin nach einer Handänderung anzusetzen. Die Anpassung kann auch später erfolgen.

Nettorenditeberechnung: Ist ein Darlehenszins von 8% voll zu berücksichtigen?

Art. 269 OR

Seite 21

7 Motivation du congé

Une résiliation qui demeure non motivée malgré la requête du destinataire n'est pas nécessairement abusive ; en effet, s'il avait voulu qu'il en soit ainsi, le législateur aurait posé une présomption dans ce sens. A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée. L'obligation de motivation doit être prise au sérieux.

Art. 271 al. 2 CO

page 26

8 Vergleich

Ein im Zusammenhang mit einer Kündigung abgeschlossener Vergleich kann zwar wegen Grundlagenirrtums angefochten werden. Die Anfechtung ist jedoch nicht gerechtfertigt, nur weil sich Punkte, die zur Zeit des Vergleichsabschlusses als ungewiss betrachtet wurden, im nachhinein geklärt haben und sich erweist, dass eine Partei aufgrund einer falschen Risikokalkulation in den Vergleich eingewilligt hat.

Art. 271a Abs. 3 OR, Art. 247 ZPO

Seite 31

9 Mesures provisionnelles – libération du paiement de loyer

Il est admis que l'exécution par provision d'une prestation pécuniaire est prohibée par le droit fédéral. Il semblerait logique d'adopter un même raisonnement dans l'hypothèse inverse, où un débiteur tenu de prêter en vertu du contrat voudrait échapper à cette obligation en sollicitant une décision provisionnelle. Toutefois, une exception peut être consentie notamment lorsque le bailleur a entrepris des travaux d'une importance telle qu'ils ne sont guère compatibles avec le maintien de l'exploitation du commerce du locataire.

Art. 274f CO

page 35

10 Erhöhung des Baurechtszinses

Baurechtszinsen sind Finanzierungskosten. Die Überwälzung der Finanzierungskosten erfolgt aufgrund einer Standardisierung. Eine Mietzinserrhöhung gestützt auf die individuelle Kostenstruktur ist auch bei Baurechtszinsen nur möglich, wenn ein Vorbehalt gemäss Artikel 13 Absatz 3 VMWG angebracht wurde.

Art. 13 VMWG

Seite 38