

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Abgrenzung Mietvertrag - Pachtvertrag

Von Amtes wegen ist zu prüfen, ob ein Vertrag betreffend Hotel, Restaurant, Wirtwohnung und Garten als Miete oder Pacht einzustufen ist. Im vorliegenden Fall steht die Tätigkeit des Unternehmers im Vordergrund. Zudem wurden vertraglich keine Geschäftsbeziehungen überlassen. Demzufolge liegt ein Mietvertrag vor. Die Bewirtschaftungspflicht allein spricht noch nicht für Pacht.

Art. 253 OR

Seite 1

2 Exclusion de la demeure du locataire en cas de contestation du loyer initial

L'ouverture d'une action en contestation du loyer initial exclut la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO jusqu'à la fixation dudit loyer. Il n'est pas admissible d'exiger l'exécution d'une prestation affectée de nullité en raison de l'inobservation d'une forme qualifiée requise par la loi, étant rappelé qu'à Genève, la notification d'un avis officiel pour la fixation du loyer initial est obligatoire.

Art. 257d et 270 CO

page 4

3 Verletzung der vertraglichen Rückgabepflicht

Werden die Mieträumlichkeiten nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht geräumt, wird die Mieterschaft schadenersatzpflichtig. Die Vermieterschaft ist jedoch verpflichtet, den Schaden möglichst gering zu halten. Nach Ablauf der vom Gericht festgesetzten Frist zur Räumung darf nicht mehr als ein Monat für die Vornahme der Reinigungs-, Räumungs- und Reparaturarbeiten berechnet werden.

Art. 267 OR

Seite 8

4 Augmentation de loyer – Formule officielle

Une simple confirmation signée par le locataire ne suffit pas à elle seule pour dispenser le bailleur d'utiliser la formule officielle. Une exception à cette obligation ne se justifie que lorsqu'il est certain que le locataire, sans avoir été l'objet d'aucune pression, a été informé de ses droits et qu'il est conscient qu'en renonçant à la formule officielle et aux formes prescrites, il renonce à contester plus tard la hausse de loyer. Le locataire peut donc invoquer le fait que la formule officielle n'a pas été utilisée uniquement dans les limites posées par l'interdiction de l'abus de droit.

Art. 269d CO et art. 19 al. 1 litt. a OBLF

page 11

5 Congé annulable contraire aux règles de la bonne foi

Un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, notamment parce que la locataire fait valoir, de bonne foi, des prétentions découlant du bail. Ne constitue pas un congé de représailles celui qui a été donné par le bailleur alors que la locataire a présenté une demande de sous-location et que les faits attestent que la locataire n'a plus l'intention d'occuper personnellement l'appartement.

Art. 271 al. 1 et 271a al. 1 litt. a CO

page 16

6 Anfechtbare Kündigung

Die Tatsache, dass das Bundesamt für Wohnungswesen auf Initiative der Mieterschaft zu Ungunsten der Vermieterschaft verfügt hat, rechtfertigt es, dass die 3-jährige Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zur Anwendung gelangt. Da die Kündigung während der Sperrfrist erfolgte, wird sie als missbräuchlich aufgehoben.

Art. 271a Abs. 1 lit. e OR

Seite 21

7 Défaut de légitimation active

La loi ne prévoit pas que le défaut de légitimation active doive être examiné dès le stade de la conciliation. Bien au contraire, le rôle de l'autorité de conciliation tel que prévu par l'art. 274a CO est de conseiller les parties et de tenter de les amener à un accord. Au surplus, le Tribunal doit examiner d'office si le demandeur possède la légitimation active.

Art. 274a CO

page 25

8 Geltung von Gerichtsferien im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

Die Kantone können für das einfache und rasche Verfahren nach Artikel 274d Absatz 1 OR die Geltung kantonrechtlicher Gerichtsferien vorsehen. Die Gerichtsferien vereiteln die Raschheit des bundesrechtlich vorgesehenen Verfahrens nicht.

Art. 274d Abs. 1 OR

Seite 29

9 Etablissement d'office des faits

S'il est vrai que l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation est un fait notoire, il n'en demeure pas moins que la partie qui entend se prévaloir de son évolution doit l'invoquer expressément. En effet, il n'appartient pas au juge, qui doit certes instruire la cause d'office, de retenir d'autres moyens que ceux allégués par les parties à l'appui des conclusions qu'elles ont prises.

Art. 274d al. 3 CO

page 33

10 Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Die Anlage ist nicht im Eigentum der Vermieterschaft und es handelt sich nicht um einen Teil ihrer Anlagekosten. Die Vermieterschaft darf alle tatsächlich anfallenden Kosten der Mieterschaft als Nebenkosten belasten. Die Änderung muss aber mit dem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet werden.

Art. 6a VMWG

Seite 37

