

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Unzuständigkeit der Schlichtungsbehörden

Für Mietzinsstreitigkeiten bei Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals sind nicht die Schlichtungsbehörden zuständig, sondern das Bundesamt für Wohnungswesen.

Nachdem die Vermieterin einen Antrag auf Nichteintreten wegen Unzuständigkeit gestellt hatte, musste die Schlichtungsbehörde die Frage der Zuständigkeit von Amtes wegen abklären.

Art. 253b Abs. 3 OR und Art. 60 WFG und Art. 274d Abs. 3 OR **Seite 1**

2 Passivlegitimation bejaht

Der Beklagte hat die Liegenschaft seiner Tochter abgetreten und verfügt nur noch über ein Wohnrecht. Trotzdem wird die Passivlegitimation bejaht, da die Tochter dem Beklagten mit stillschweigender Vereinbarung gestattet hat, die Wohnung mietweise einem Dritten zu überlassen.

Art. 261 OR und Art. 261a OR **Seite 5**

3 Libération de la qualité de colocataire

Le bailleur ne peut s'opposer au transfert des actions d'une société anonyme; en revanche, il peut refuser qu'un ancien actionnaire perde sa qualité de colocataire dès lors que cela aurait représenté un risque concernant le paiement du loyer. Or, tant l'article 264 que l'article 263 CO prévoient que le bailleur doit être informé et donner son accord.

Art. 263 CO et art. 264 CO **page 9**

4 Mängelrüge

Eine Mängelrüge muss inhaltlich hinreichend substantiiert sein. Pauschale Verweise genügen nicht. Sind die Mängel im gleichzeitig geführten Strafverfahren präzisiert, so liegt eine den Anforderungen von Art. 267a Abs. 1 OR genügende Mängelrüge vor. Auch die vorgelegten Rechnungen müssen hinreichend substantiiert sein.

Art. 267a Abs. 1 und 2 OR

Seite 13

5 Congé pour non paiement de surtaxe

Une décision de l'Office cantonal du logement restée sans recours auprès du Tribunal administratif ne prive pas le locataire de la protection instituée par le titre huitième du Code des obligations, et en particulier des dispositions sur la protection contre les congés. La juridiction des baux et loyers doit alors examiner la conformité du congé donné par le bailleur sur réquisition de l'Office cantonal du logement aux dispositions pertinentes du droit privé fédéral.

Art. 269 ss CO

page 17

6 Rendement de la chose louée

Le rendement de la chose louée est le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. En ce qui concerne les immeubles propriété de sociétés immobilières, le prix de vente des actions de celles-ci n'est pas considéré comme la valeur d'achat de l'immeuble. La valeur de sortie d'un tel immeuble fixée par l'administration fiscale pour la liquidation de la société immobilière et le transfert de l'immeuble au nom de l'unique actionnaire de celle-ci n'est pas non plus pertinente pour déterminer les fonds propres investis par le propriétaire.

Art. 269 CO

page 20

7 Ungenügende Nettorendite

Bei der Bestimmung der Anlagekosten rechtfertigt es sich grundsätzlich, die Bauzeitverzinsung zu berücksichtigen, auch wenn die gesamten Erstellungskosten mit Eigenkapital finanziert wurden. Wirtschaftlich betrachtet ist es dasselbe, wie wenn der Vermieter einen Baukredit aufnimmt und entsprechende Zinszahlungen zu erbringen hat. Voraussetzung ist, dass die Bauzeitverzinsung vom Vermieter näher substantiiert und belegt wird.

Art. 269 OR

Seite 25

8 Contestation de hausse de loyer – Demande de diminution de loyer

Dans les deux situations qui lui étaient soumises, le Tribunal pouvait procéder par le biais de la méthode absolue, qui détermine le rendement possible de la chose louée. Toutefois, il a appliqué la méthode absolue pour la sortie de régime HLM et la méthode relative pour la demande de baisse. Le fait de procéder ainsi à deux calculs différents pour une même cause crée une insécurité juridique inacceptable, partant arbitraire.

Art. 269 et 269a CO et art. 270 CO

page 28

9 Kostensteigerungen

Die Mitberücksichtigung von Pauschalen kann ausnahmsweise zulässig sein, namentlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt. Dabei muss gewährleistet sein, dass dies nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führt und keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt.

Art. 269a lit. b OR

Seite 31

10 **Demande de baisse de loyer pour un bail prévoyant un loyer indexé**

Un locataire peut demander une baisse de loyer pour l'échéance d'une période d'indexation en se prévalant d'un motif absolu ou de la méthode relative. À l'occasion d'une échéance du bail, l'une ou l'autre des parties peut remettre en cause le montant du loyer, même si le bail prévoit la reconduction d'un loyer indexé.

Art. 270a CO

page 35