

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### **1 Fehrender Mobiltelefonempfang in einer Geschäftsliegenschaft**

Wegen einem nicht vorhandenen Mobiltelefonempfang in einer Geschäftsliegenschaft kann nicht absichtliche Täuschung oder Grundlagenirrtum geltend gemacht werden. Ebenfalls ist dies nicht als Mangel zu qualifizieren, welcher zum Vertragsrücktritt nach Artikel 258 i.V.m. Artikel 107 OR berechtigt. Schlussendlich ist auch eine Vertragserfüllung nicht unzumutbar und eine Kündigung aus wichtigem Grund gemäss Artikel 266g OR damit ausgeschlossen.

**Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR, Art. 28 OR, Art 258 i.V.m.**

**Art. 107 OR, Art. 266g OR**

**Seite 1**

### **2 Abgrenzung Miete – Pacht**

Die vertragliche Beziehung wurde vom Gericht trotz der Bezeichnung „Mietvertrag“ bei der Gebrauchsüberlassung einer Tankstellenanlage, eines dazugehörenden Shops inkl. Ladeneinrichtung und einer Waschanlage unter die Bestimmungen der Pacht gemäss Artikel 275 ff. OR subsumiert.

**Art. 253 und Art. 275 OR**

**Seite 7**

### **3 Beweislastverteilung**

Ein Beweislastvertrag, mit welchem die aus Artikel 8 ZGB bzw. Artikel 256 OR folgende Beweislast der Vermieterschaft für den Zustand der Mietsache bei der Übergabe auf die Mieterschaft überwältzt wird, ist unzulässig.

**Art. 256 OR, Art. 8 ZGB**

**Seite 9**

## **4 Annulabilité du congé du locataire en demeure pour abus de droit**

Le juge ne peut annuler le congé du locataire en demeure selon l'art. 257 d CO que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Tel est le cas lorsque le bailleur a notifié au locataire qu'il devait payer le loyer par trimestre d'avance, tout en lui fournissant des bulletins de versement pré imprimés mensuels et que le loyer mensuel est payé régulièrement avec quelques jours de retard.

**Art. 257 d CO, Art. 271 al. 1 CO**

**page 13**

## **5 Reconduction tacite d'un bail à loyer résilié**

La présomption légale de reconduction tacite n'est pas applicable à un bail dénoncé. Seule une présomption naturelle peut plaider en faveur d'une reconduction tacite d'un bail résilié. La fixation d'une limite temporelle appartient au législateur. Faisant œuvre de jurisprudence, le juge ne peut déterminer qu'un ordre de grandeur.

**Art. 266 al. 2 CO**

**page 17**

## **6 Nullité de congé – Abus de droit**

Si le congé donné par le bailleur n'est pas communiqué séparément au locataire et à son conjoint, il est nul. La nullité d'un congé peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit. Le fait de s'être volontairement abstenu d'invoquer le motif de nullité alors qu'ils le connaissaient constitue de la part des locataires un comportement abusif.

**Art. 266n CO**

**page 20**

## **7 Beweis des ungenügenden Nettoertrages**

Kann das ursprünglich investierte Eigenkapital nicht mit genügender Sicherheit ermittelt werden, scheidet der Beweis des ungenügenden Nettoertrages von vornherein. Es genügt nicht, mittels Einreichung einer Bilanz das investierte Eigenkapital „plausibel“ zu machen.

**Art. 269 OR**

**Seite 23**

## **8 Procédure en validation de hausse – Maxime d’office**

Si l’avis de hausse de loyer doit être motivé et le locataire en mesure d’obtenir, dès la procédure de conciliation, les éléments sur lesquels le bailleur fonde ses prétentions, cette règle ne dispense pas le juge d’exiger du bailleur qu’il complète ses allégués si ceux-ci se révèlent insuffisants. Retenir le contraire aurait pour conséquence de vider la maxime inquisitoire sociale de sa substance dans toute procédure en validation de hausse.

**Art. 269d al. 1 et 2 CO, Art. 274d al. 3 CO**

**page 27**

## **9 Contestation de loyer initial**

Il y a lieu de limiter les prétentions du nouveau locataire dans le cadre d’une procédure en fixation du loyer initial au loyer payé par le précédent locataire.

**Art. 270 CO**

**page 31**

## **10 Kündigung / Erstreckung**

Eine Interessenabwägung unter dem Gesichtspunkt eines Missverhältnisses hat zwar auch schon bei der Kündigung ihren Platz, darf aber nicht im Sinne des Erstreckungsrechts ausfallen, da dieses sonst reine Makulatur bliebe.

**Art. 271 OR, Art. 272 OR**

**Seite 35**