

Inhaltsverzeichnis

Table des matières

Indice

1 Aussonderung von Nebenkosten

Für die Aussonderung von Nebenkosten ist der mehrfache Verweis im Mietvertrag auf die beigelegten besonderen Bestimmungen für WEG-Wohnungen genügend.

Art. 257a OR

Seite 1

2 Indemnité pour plus-value

Le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si le fait qu'un bail était résilié par la faute du locataire constituait un motif d'exclusion ou seulement de réduction de l'indemnité, en ce sens que le montant dû devait être déterminé en se plaçant à l'échéance ordinaire du bail, notamment pour le calcul de l'amortissement.

Art. 260a al. 3 CO

page 4

3 Nichtigkeit der Kündigung

Die Kündigung des Vermieters muss dem Mieter und seiner Ehegattin separat zugestellt werden, auch wenn sich die Ehegatten bereits getrennt haben. Andernfalls ist die Kündigung nichtig. Das Gericht hat die Nichtigkeit der Kündigung jederzeit – also auch noch im Ausweisungsverfahren – von Amtes wegen zu berücksichtigen.

Art. 266n OR, Art. 266o OR

Seite 9

4 Augmentation de loyer

Il ne suffit pas, pour admettre une majoration conventionnelle, qu'un bailleur, dans une situation de majoration unilatérale, fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé. Pour respecter le but protecteur de l'art. 269 d al. 2 CO, une modification consensuelle du contrat de bail n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation.

Art. 269 d al. 1 et al. 2 CO

page 12

5 Contestation de loyer initial

Lorsqu'il examine le caractère abusif ou non du loyer initial, le juge ne peut pas retenir une limite inférieure au loyer fixé avec le précédent locataire. Il n'est en effet pas exclu que le loyer convenu avec celui-ci était déjà abusif, ou fixé en fonction de circonstances propres au précédent locataire.

Art. 270 al. 1 CO

page 17

6 Annulation de congé contraire aux règles de la bonne foi

Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit. Il faut que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant, le congé sera annulé.

Art. 271a al. 1 CO

page 20

7 Mutwillige Prozessführung

Der Beschwerdeführer hat durch willkürliche Rückzugsbegehren und Schutzbehauptungen die Verschiebung von Verhandlungsterminen erzwungen. Dabei hat er unsachgemässen Aufwand bei der Behörde verursacht. Die Prozessführung erweist sich als mutwillig und rechtfertigt die Auferlegung von Verfahrenskosten.

Art. 274d OR

Seite 24

8 Résiliation anticipée du bail pour violation d'obligations contractuelles

La violation contractuelle consistant à changer de brasseur ne revêt pas le degré de gravité suffisant et n'est pas d'une ampleur ou d'une telle intensité qu'elle rendrait le maintien du contrat de gérance insupportable pour le bailleur, ce d'autant plus que celui-ci a été tenu informé de ces tractations.

Art. 285 et 289 a CO

page 28

9 Nebenkostenabrechnung

In der Region St. Gallen beträgt der übliche Verwaltungskostenansatz für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 3 %. Für die Anwendung eines höheren Satzes besteht kein Anlass. Die gestiegenen Heizölpreise bewirken bei einem fixen Satz von 3 %, dass die Entschädigung für dieselben Verwaltungsaufgaben dadurch bereits höher ausfällt.

Art. 4 Abs. 3 VMWG

Seite 33

10 Umfassende Überholung

Bei einzelnen Investitionen, zum Beispiel einem neuen Wintergarten, kann separat von einer hundertprozentigen Wertvermehrung ausgegangen werden. Gleichzeitig können die übrigen Investitionen als umfassende Überholung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 VMWG behandelt werden.

Art. 14 Abs. 1 VMWG

Seite 37