

# Inhaltsverzeichnis

## Table des matières

## Indice

### 1 Pflicht zur Rücksichtnahme

Gemäss Mietvertrag ist das Mietobjekt als „typisches Café/Restaurant“ zu führen. Das neue Betriebskonzept als Musiklokal/Lounge wird als nicht vertragskonform erachtet. Es genügt nicht, dass die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Ab 22 Uhr wird eine Beschränkung der Musikkautstärke auferlegt. Zuwiderhandlungen können mit Busse bestraft werden. Zudem besteht eine Schadenersatzpflicht für allfällige Mietzinsreduktionen und finanzielle Einbussen wegen vorzeitigem Auszug von anderen Mietern.

Art. 257f OR

Seite 1

### 2 Hinterlegung von Mietzinsen

Die Hinterlegung von Mietzinsen muss bei der zuständigen Stelle erfolgen. Zudem muss die mietende Partei die Hinterlegung androhen und eine letzte Frist zur Mängelbehebung ansetzen. Erst nach unbenützttem Ablauf dieser Frist darf eine Hinterlegung stattfinden. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, liegt keine gültige Hinterlegung vor und es kann eine ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzugs ausgesprochen werden.

Art. 259g OR

Seite 6

### 3 Installation einer Satellitenanlage

Die Installation einer Satellitenanlage auf einem Betonsockel im Garten stellt eine Änderung an der Mietsache im Sinne von Artikel 260a OR dar und bedarf somit der Zustimmung des Vermieters. Die Verweigerung der Zustimmung wird nicht als rechtsmissbräuchlich erachtet. Die Kläger haben es unterlassen, substantiierte Vorbringen betreffend Notwendigkeit der Satellitenanlage zu liefern.

Art. 260a OR

Seite 10

## 4 **Contestation de hausse de loyer**

La méthode absolue, déduite de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Le propriétaire ayant acquis l'immeuble dans le cadre d'une donation mixte se trouve dans la même situation que le bailleur qui aurait acheté le bien-fonds avec ses propres deniers pour une part importante. C'est parce que la libéralité ne doit bénéficier qu'au propriétaire que le montant des fonds propres s'obtient, en l'espèce, en retranchant de la valeur vénale le montant de la dette reprise.

Art. 269 CO

page 15

## 5 **Contestation de hausse de loyer**

Les facteurs absolus ne peuvent pas être cumulés avec les facteurs relatifs. Prétendre que l'augmentation notifiée se justifie par l'indexation pour fr. 182.- et par les travaux réalisés dans l'immeuble et l'appartement, ainsi que la comparaison des loyers des appartements comparables loués dans l'immeuble et des loyers selon statistiques cantonales pour fr. 168.-, revient à invoquer tant l'adaptation aux loyers usuels que la hausse des coûts et des prestations supplémentaires du bailleur, ainsi que le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques, soit des critères incompatibles entre eux.

Art. 269 ss CO, Art. 19 OBLF

page 18

## 6 **Betriebs- und Unterhaltskosten**

Die schematische Anwendung einer Pauschale für die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten ohne Rücksicht auf den Einzelfall ist unzulässig. Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens ist es im Interesse einer einfachen und raschen Streitschlichtung oft geboten Pauschalen anzuwenden, dies solange nicht eine Partei eine detaillierte Begründung verlangt und Hinweise dafür bestehen, dass die Pauschale zu einer überhöhten Kostensteigerung führen würde.

Art. 269a lit. b OR

Seite 22

## **7 Contestation de loyer initial – Utilisation de la formule officielle**

En raison de la pénurie de logement, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud a été rendue obligatoire par le Conseil d'Etat par arrêté du 9 juillet 2001, entré en vigueur le 1er août 2001.

L'information sur formule officiel du loyer initial doit être notifiée au locataire dans les trente jours suivant la remise de la chose. Ainsi, en présence d'un bail devant commencer le 1er août 2001, mais pour lequel le locataire a pris possession des locaux le 1er juillet déjà, l'obligation d'information sur formule officiel du loyer initial n'existait pas.

**Art. 270 CO**

**page 29**

## **8 Contestation de loyer initial par des époux**

Devant l'opposition de son épouse à contester le loyer initial, l'appelant aurait dû l'assigner en sa qualité de consort nécessaire. Cette exigence est en effet opportune pour opposer au conjoint colocataire la décision rendue par l'autorité judiciaire, laquelle n'a d'effet qu'entre les parties à la procédure. On ne peut concevoir deux loyers, l'un fixé judiciairement dans le cadre de l'instance et l'autre découlant des stipulations contractuelles liant l'autre colocataire ; celui-ci doit également être assigné et mis en cause dans la procédure, ne serait-ce que pour respecter son droit d'être entendu.

**Art. 270 CO**

**page 33**

## **9 Congé annulable**

Après être devenue propriétaire d'un immeuble, la politique de la baille-resse était d'attribuer prioritairement un appartement qui se libérait à ses assurés. En revanche, la bailleresse n'avait pas pour politique de résilier les baux au motif que les locataires n'étaient pas assurés auprès d'elles. Si elle devait résilier un bail, c'était pour d'autres motifs. Il est ainsi douteux que les baux de l'intimée, et ceux-ci seulement aient été résiliés pour le seul motif de reloger un assuré. L'on doit donc admettre que le motif principal réside ailleurs, de sorte que le congé doit être annulé pour cette raison déjà.

**Art. 271 al. 1 CO**

**page 37**

## **10 Parteientschädigung**

Sowohl Artikel 274d Absatz 2 aOR wie auch die neue Schweizerische Zivilprozessordnung sehen ein Verbot von Parteientschädigung im Schlichtungsverfahren vor. Bei der Festlegung der Parteientschädigung im gerichtlichen Verfahren dürfen deshalb alle Aufwendungen des Rechtsvertreters im Zusammenhang mit dem Schlichtungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

**Art. 274d Abs. 2 OR, Art. 113 Abs. 1 ZPO**

**Seite 42**