

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsatz

Dr. Roger Weber

- 247 **Festsetzung und Anfechtung des Anfangsmietzinses**  
**Fixation par le juge et contestation du loyer initial**

Als das Bundesgericht die Anfangsmietzinsanfechtung mit BGE 139 III 13 aus dem Dornröschenschlaf geküsst hat, waren weder die Tragweite der neuen Rechtsprechung noch deren dogmatisches Fundament klar. Zehn Jahre später sind die wesentlichen Parameter in zufriedenstellender Weise entschieden.

Lorsque le Tribunal fédéral a sorti la contestation du loyer initial du sommeil de la Belle au bois dormant avec l'ATF 139 III 13, ni la portée de la nouvelle jurisprudence ni son fondement dogmatique n'étaient clairs. Dix ans plus tard, les paramètres essentiels ont été tranchés de manière satisfaisante.

### Entscheide

Zivilgericht Basel-Stadt, 6.9.2022

- 281 **Pensionsvertrag mit Alterszentrum**  
**Contrat de pension avec un établissement pour personnes âgées**

In der Lehre werden Verträge über Alterswohnungen uneinheitlich qualifiziert; als Mietverträge mit Beimischung oder als Innominatkontrakte. Es muss im Einzelfall beurteilt werden, ob den mietvertragsfremden Bestandteilen bloss untergeordnete Bedeutung zu-

kommt, sodass diese im Vergleich zu den mietvertraglichen Komponenten in den Hintergrund rücken.

**Art. 1 und 253 OR**

La doctrine n'est pas unanime quant à la qualification des contrats portant sur des logements pour personnes âgées : tantôt contrats de bail mixtes, tantôt contrats innommés. Il convient d'examiner au cas par cas si les éléments étrangers au contrat de bail n'ont qu'une importance secondaire, si bien qu'ils passent au second plan par rapport aux composantes du contrat de bail.

**art. 1 et 253 CO**

---

Kantonsgericht Freiburg, 7.3.2023

**293 Ausscheidung Nebenkosten  
Distinction des frais accessoires**

Nebenkosten müssen besonders vereinbart werden. Eine Auflistung aller möglichen Kosten in einem standardisierten Vertragsanhang genügt dem nicht. Zum mindest müsste dieser Anhang durch Streichung der unzutreffenden Kosten individualisiert werden.

**Art. 257a OR**

Les frais accessoires doivent faire l'objet d'une convention spéciale. Une liste de tous les frais possibles établie dans une annexe standardisée au contrat ne suffit pas. Il convient à tout le moins d'adapter cette annexe au cas individuel, en supprimant les frais non pertinents.

**art. 257a CO**

---

BGer 4A\_153/2023, 3.7.2023

**301 Gültige Vereinbarung einer neuen Nebenkostenregelung  
Validité d'un accord sur les modalités de facturation des  
frais accessoires**

Eine Änderung der Nebenkostenregelung muss mit amtlichem Formular angezeigt werden, wenn sie sich zulasten der Mieterin auswirkt. Andernfalls ist die Neuregelung nichtig.

**Art. 269d Abs. 3 OR**

---

Une modification des modalités de facturation des frais accessoires doit être notifiée au moyen d'un formulaire officiel, si elle se fait au détriment du locataire. A défaut, les nouvelles modalités sont nulles.

**art. 269d al. 3 CO**

---

Appellationsgericht Basel-Stadt, 7.7.2022

## **306 Frist zur Beseitigung von Mängeln**

### **Délai pour la réparation de défauts**

Erachtet der Vermieter die vom Mieter angesetzte Frist zur Beseitigung von Mängeln als zu kurz, muss er eine längere Frist verlangen. Andernfalls wird angenommen, er sei mit der Frist einverstanden.

**Art. 83 Abs. 2 OR, Art. 107 Abs. 1 OR, Art. 259g OR**

Si le bailleur estime que le délai fixé par le locataire pour remédier aux défauts est trop court, il doit en demander la prolongation. S'il s'abstient, il est censé accepter ce délai.

art. 83 al. 2 CO, art. 107 al. 1 CO, art. 259g CO

**4A\_285/2022, 16.6.2023**

## **312 Bruttorendite**

### **Rendement brut**

Wird eine 2006 erworbene Liegenschaft nach 13 Jahren aufgestockt, kann der Mietzins für die neuen Wohnungen aufgrund der Bruttorendite berechnet werden. Ursprüngliche Anlagekosten können dabei nur berücksichtigt werden, soweit die Vermieterin die Kosten dieser Bauteile und deren Nutzen für die neuen Wohnungen nachweist.

**Art. 269a lit. c OR**

Si un immeuble acquis en 2006 fait l'objet d'une surélévation après 13 ans, le loyer des nouveaux appartements peut être calculé sur la base du rendement brut. Les investissement initiaux ne peuvent alors être pris en compte dans le calcul que dans la mesure où le bailleur prouve ceux-ci, ainsi que leur utilité pour les nouveaux logements.

**art. 269a let. c CO**

---

Kantonsgericht Schwyz, 14.2.2023

**317      *Mediationsklausel im Mietvertrag***

***Clause de médiation dans un contrat de bail***

Eine vertraglich vorgesehene Mediation stellt keine von Amtes wegen zu beachtende Prozessvoraussetzung dar. Die Schlichtungsbehörde muss die Mediation nur abwarten, wenn eine der Parteien dafür ausdrücklich eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens beantragt.

**Art. 213 ZPO**

La tenue d'une médiation prévue par le contrat ne constitue pas une condition de recevabilité dont le respect doit être examiné d'office. L'autorité de conciliation ne doit attendre le résultat de la médiation que si l'une des parties demande expressément une suspension de la procédure de conciliation.

**art. 213 CPC**

---

BGer 4A\_523/2022, 9.5.2023

**322      *Ausweisung im summarischen Verfahren wegen Zahlungsverzugs der Nebenkosten***

***Expulsion en procédure sommaire pour demeure dans le paiement du solde de frais accessoires***

Wird der Saldo aus der Abrechnung der Nebenkosten vom Mieter bestritten, kann nach erfolgter Zahlungsverzugskündigung auf ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren nur eingetreten werden, wenn der Vermieter seine Forderung sofort beweist.

**Art. 257 ZPO**

Lorsque le solde du décompte des frais accessoires est contesté par le locataire, une demande d'expulsion en procédure sommaire n'est recevable, consécutivement à un congé pour demeure du locataire, que si le bailleur prouve immédiatement sa créance.

**art. 257 CPC**

---

---

BGer 4A\_263/2023, 11.9.2023

**328 Abgrenzung der Zuständigkeiten des Miet- und Handelsgerichts**

**Délimitation de compétences entre le Tribunal des baux et loyers et le Tribunal de commerce**

Für mietrechtliche Streitigkeiten, die den Kündigungsschutz betreffen, gilt das vereinfachte Verfahren. Diese Verfahrensvorschrift geht der sachlichen Zuständigkeit des Handelsgerichts vor. Dabei ist der Begriff des Kündigungsschutzes weit zu fassen (bis herige Rechtsprechung). Klagt die Vermieterin jedoch nach Auszug der Mieterin und Abschreibung des Erstreckungsverfahrens einen Mietzinsaufschlag für die Dauer der kalten Erstreckung ein, geht es um rein finanzielle Ansprüche, welche bei handelsrechtlichen Streitigkeiten in die Zuständigkeit des Handelsgericht fallen.

**Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO**

La procédure simplifiée s'applique aux litiges en matière de bail qui concernent la protection contre les congés. Cette disposition de procédure prime sur la réglementation de la compétence matérielle du Tribunal de commerce. En pareil contexte, la notion de protection contre les congés doit être comprise de manière large (jurisprudence actuelle). Toutefois si le bailleur agit en justice, consécutivement au départ du locataire et à la radiation de la procédure de prolongation, afin d'exiger une majoration du loyer pour la durée de la prolongation de fait obtenue par le locataire, il s'agit de préentions purement financières qui, en cas de litiges commerciaux, relèvent de la compétence du Tribunal de commerce.

**art. 243 al. 2 let. c CPC**

---

## **Aktuell**

**336 Literatur**

**337 Rechtsetzung**

**338 Veranstaltungen**