



56

advokatur56

NEUER MITARBEITER DER ADVOKATUR56



Dominique Yves Schläfli
Rechtsanwalt

AUSWECHSELN UND ABKLATSCHEN

ÜBERTRAGUNG
GESCHÄFTSRAUMMIETE

THALIA WEIBEL

BGER 4A_453/2022 VOM 29.8.2023 – GENFER ARKADE

- ⊗ B. + C. = Mieter
- ⊗ Mietobjekt = Arkade von 55m² in Genf zu Geschäftszwecken, Coiffeursaloon
- ⊗ Seit 1. Juli 1986
- ⊗ Jährlicher Nettomietzins = CHF 13'220 (CHF 240 pro m² p.a.)
- ⊗ Mit Brief vom 27. September 2019 ersuchten B. + C. darum, das Mietverhältnis auf D. zu übertragen
- ⊗ Geschäftsübernahmevertrag zwischen B. + C. und D. sah einen Kaufpreis von CHF 40'000 vor
- ⊗ Art. 6 des Mietvertrags sah u.a. vor, dass der Übernehmer die gleiche Tätigkeit ausüben muss

BGER 4A_453/2022 VOM 29.8.2023 – STREITPUNKTE

- ⊗ A. AG = Vermieterin, lehnte Übertragung des Mietvertrags auf D. ab mit der Begründung:
 - ⊗ Schlüsselgeld
 - ⊗ D. habe keine Ausbildung als Coiffeur bzw. könne er die Tätigkeit nicht selbst ausüben
- ⊗ Mieter reichten nach gescheiterter Schlichtung Klage auf Übertragung ein

ART. 263 OR – ÜBERTRAGUNG DER MIETE AUF EINEN DRITTEN

- Art. 263

¹ Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen.

² Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

³ Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

⁴ Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

➤ Relativ zwingende Bestimmung

WICHTIGE GRÜNDE NACH ART. 263 ABS. 2 OR

- ⊗ Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern (Art. 263 Abs. 2 OR). Als wichtiger Grund im Sinne von Art. 263 OR sind Umstände zu werten, *die eine vertragliche Beziehung mit dem übernehmenden Mieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben für den Vermieter als unzumutbar erscheinen lassen* (BGer 4P.107/2003 vom 19.6.2003)
- ⊗ Zwischenfazit: Beurteilung im Einzelfall nötig, grosser Ermessensspielraum
- ⊗ Beweislast beim Vermieter
- ⊗ Beispiele gemäss Lehre und Rechtsprechung:
 - ⊗ Vertragswidriger Verwendungszweck
 - ⊗ Ungenügende Zahlungsfähigkeit oder finanzielle Sicherheit des Übernehmenden (im Vergleich zu den abgemachten Konditionen, nicht zum Vormieter)
 - ⊗ Keine Bewilligung zur vertraglich vorgesehenen Tätigkeit
 - ⊗ Schlüsselgeld -> Zahlung einzig für die künftige Benutzung der Räumlichkeiten

BGER 4A_453/2022 VOM 29.8.2023 – ZUM SCHLÜSSELGELD

- ⊗ A. AG argumentierte, dass
 - ⊗ Material max. CHF 10'000 wert
 - ⊗ Goodwill könne nicht CHF 30'000 betragen, weil Umsatz im Jahr 2017 < CHF 1'000 pro Monat
 - ⊗ Kaufpreis von CHF 40'000 werde für extrem niedrigen Mietzins der Arkade bezahlt -> gerichtliches Gutachten beantragt
- ⊗ B. + C. argumentierten, dass
 - ⊗ Material ca. CHF 40'000 bis 55'000 wert -> zwei Privatgutachten beigelegt
 - ⊗ Umsatz nur niedrig, wegen Gesundheit der Inhaber, immer ausgebucht
- ⊗ Entscheid lautete, dass es sich bei der vereinbarten Zahlung vom Übernehmer an die bisherige Mieterin um das Entgelt für Inventar und Goodwill gehandelt hat und nicht um ein Schlüsselgeld
- ⊗ Gerichte stützten sich dabei auf die Privatgutachten der zwei von der Mieterin beauftragten Experten
- ⊗ Ein gerichtliches Gutachten wurde in antizipierter Beweiswürdigung nicht eingeholt

BGER 4A_453/2022 VOM 29.8.2023 – ZUR PERSÖNLICHEN ERFÜLLUNGSPFLICHT

- ⊗ A. AG argumentierte, dass der übernehmende Mieter keine Ausbildung als Coiffeur habe
- ⊗ B. + C. argumentierten, dass der Übernehmer den Coiffeursalons führen und sich mit kompetenten Personen umgeben werde
- ⊗ Entschieden wurde, dass
 - ⊗ es für den Betrieb eines Coiffeursalons keine Bewilligung oder Ausbildung braucht
 - ⊗ Art. 6 des Mietvertrags nicht strenger sein darf, als die gesetzliche Regelung, da Art. 263 OR zwingend
- ⊗ Entscheidung wurde in der juristischen Lehre kritisiert, weil eine persönliche Tätigkeit des Mieters vertraglich anzufordern zulässig sei
- ⊗ Den Entscheidung beeinflusst hat wohl auch, dass die Vermieterin auf D. zugegangen ist, um ihm einen höheren Mietzins abzurufen -> Einwand wirkte als Vorwand

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- ⊕ Betreffend Einwände gegen Übernehmer:
gleichzeitig mit dem Übernehmer einen neuen Vertrag zu verhandeln nicht ratsam
- ⊕ Betreffend Schlüsselgeld:
nicht auf beantragtes gerichtliches Gutachten verlassen, sondern eigenes Privatgutachten einreichen

ALTERNATIVEN?

- ⊗ Echte Befristung des Geschäftsmietvertrags
- ⊗ Keine Option, sondern unverbindliche Verlängerung

- ⊗ Vertragsformulierung aus mp 2022 S. 13:

3. Verlängerung der Mietdauer

Dem Mieter wird ein Vorrecht auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses zu neuen Konditionen eingeräumt. Will er dieses Recht in Anspruch nehmen, so hat er sein Interesse ... der Vermieterin mitzuteilen.

Meldet der Mieter im Sinne des vorstehenden Absatzes sein Interesse an der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, so verpflichtet sich die Vermieterin, dem Mieter ... eine Offerte zur Fortsetzung des Mietverhältnisses ... zu unterbreiten.

- ⊗ Offertstellung oder Option auf aktuellen Mieter beschränken?

Das Recht auf eine Offerte / das Optionsrecht gilt nur gegenüber dem Mieter persönlich und entfällt, wenn das Mietverhältnis im Sinne von Art. 263 OR an einen Dritten übertragen worden ist oder wenn mehr als 50% des Mietobjekts untervermietet sind.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Thalia Weibel
Rechtsanwältin

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3000 Bern 14



Tel 031 387 37 87
weibel@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

SPIELSTAND SICHERN

AUSSTEHENDE
STOCKWERKEIGENTÜMERBEITRÄGE

MATHURA MANIYAM

DIE STOCKWERKEIGENTÜMERBEITRÄGE

- II. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten

- 1. Bestand und Verteilung

- Art. 712h

¹ Die Stockwerkeigentümer haben an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und an die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung Beiträge nach Massgabe ihrer Wertquoten zu leisten.

² Solche Lasten und Kosten sind namentlich:

1. die Auslagen für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
2. die Kosten der Verwaltungstätigkeit einschliesslich der Entschädigung des Verwalters;
3. die den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern;
4. die Zins- und Amortisationszahlungen an Pfandgläubiger, denen die Liegenschaft haftet oder denen sich die Stockwerkeigentümer solidarisch verpflichtet haben.

³ Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, so ist dies bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.

- ⊗ Unterhalt, Reparatur und Erneuerung von gemeinschaftlichen Teilen
- ⊗ Verwaltungskosten
- ⊗ Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern
- ⊗ Versicherungskosten

ARTEN VON STOCKWERKEIGENTÜMERBEITRÄGEN

Vorschüsse

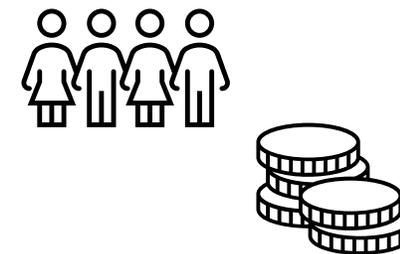
Akonto Beitragsleistungen in einen Verwaltungsfonds und/oder Erneuerungsfonds, die pro rata entstehen und über die mittels Genehmigung von der Jahresrechnung endgültig abgerechnet wird

Deckungsbeiträge

Beitragsforderungen gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern, wenn die Kosten nicht aus den liquiden Mitteln (Verwaltungsfonds oder bei baulichen Massnahmen aus dem Erneuerungsfonds) beglichen werden können

GESETZLICHES PFANDRECHT

Ausstehende Stockwerkeigentümerbeiträge =
Haftung der übrigen Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquote



Sicherungsmöglichkeit gemäss Art. 712i ZGB

Hauptzweck = Sicherung einer ausstehenden Forderung durch die Eintragung ins Grundbuch zu Lasten der Stockwerkeinheit des säumigen Stockwerkeigentümers

UMFANG DES PFANDRECHTS

-  a. Gesetzliches Pfandrecht

-  **Art. 712i**

¹ Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

² Die Eintragung kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden.

³ Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss anwendbar.

VERFAHREN DER PFANDERRICHTUNG - BERECHTIGUNG

-  a. Gesetzliches Pfandrecht
-  Art. 712i

¹ Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

² Die Eintragung kann vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht bestellt ist, von jedem dazu durch Mehrheitsbeschluss oder durch das Gericht ermächtigten Stockwerkeigentümer und vom Gläubiger, für den die Beitragsforderung gepfändet ist, verlangt werden.

³ Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss anwendbar.

VORSCHLAG FÜR ANTRÄGE ZUR BESCHLUSSFASSUNG

Antrag 1

Die *Stockwerkeigentümergeinschaft X*, beauftragt die *Liegenschaftsverwaltung Y*, in ihrem Namen die unbezahlten Beitragsforderungen gegenüber dem *Stockwerkeigentümer Z* im Rahmen von Zivil- und Betreibungsprozessen einzuklagen und die Verwertung der Pfandrechte und der Stockwerkeinheiten zu beantragen.

Disclaimer: Ohne Gewähr – die Formulierung ist auf den Einzelfall anzupassen

VORSCHLAG FÜR ANTRÄGE ZUR BESCHLUSSFASSUNG

Antrag 2

Die *Stockwerkeigentümergeinschaft X*, beauftragt die *Liegenschaftsverwaltung Y*, in ihrem Namen ein definitives Pfandrecht i.S.v. Art. 712i ZGB zulasten *Ort Gbbl. Nr. XXXX-XX* (derzeitiger *Stockwerkeigentümer Z*), eintragen zu lassen und den dafür erforderlichen Zivilprozess zu führen.

Disclaimer: Ohne Gewähr – die Formulierung ist auf den Einzelfall anzupassen

VORSCHLAG FÜR ANTRÄGE ZUR BESCHLUSSFASSUNG

Antrag 3

Die *Stockwerkeigentümergeinschaft X*, ermächtigt die *Liegenschaftsverwaltung Y*, zur Führung des Zivilprozesses gem. Antrag Nr. 1 und 2 die *Anwaltskanzlei A*, in ihrem Namen zu mandatieren.

Disclaimer: Ohne Gewähr – die Formulierung ist auf den Einzelfall anzupassen

VERFAHREN DER PFANDERRICHTUNG - ABLAUF

1. Gesuch um provisorische Eintragung des Pfandrechts

- ⊗ Prüfung durch Gericht in einem summarischen Verfahren
- ⊗ Glaubhaftmachung des Anspruchs genügt
- ⊗ Bei Gutheissung des Gesuchs erfolgt provisorische Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch
- ⊗ Frist von i.d.R. drei Monaten für Klage um definitive Eintragung des Pfandrechts

VERFAHREN DER PFANDERRICHTUNG - ABLAUF

2. Klage um definitive Eintragung des Pfandrechts

- ⊗ Prüfung durch Gericht in einem vereinfachten oder ordentlichen Verfahren
- ⊗ Voller Beweis zu erbringen
- ⊗ Bei Gutheissung der Klage erfolgt definitive Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch

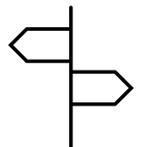
VERFAHREN DER PFANDERRICHTUNG - ABLAUF

3. Betreuung auf Pfandverwertung

- ⊗ Schätzung der Stockwerkeinheit
- ⊗ Erstellung des Lastenverzeichnisses
- ⊗ Öffentliche Versteigerung
- ⊗ Schlussabrechnung und Verteilung des Erlöses an Gläubiger gemäss Rang

NACHTEILE BEI BETREIBUNG AUF PFÄNDUNG DER FORDERUNGEN

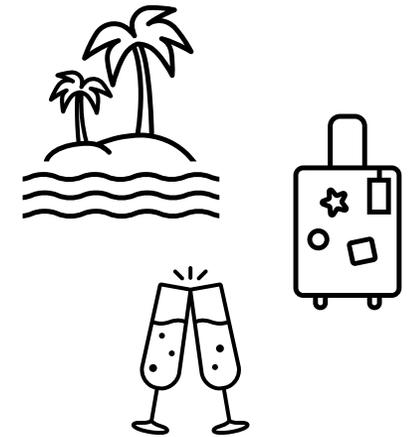
- ⊗ Kein Rechtsöffnungstitel, um Rechtsvorschlag zu beseitigen = Anerkennungsklage
- ⊗ Keine Sicherung der Forderung während dieses Zeitraums
- ⊗ Keine Verwertung der Stockwerkeinheit
- ⊗ Risiko von weiteren Ausständen bleibt bestehen
- ⊗ Jede weitere Betreuung verursacht neue Kosten bei Stockwerkeigentümergeinschaft

 Prüfung im Einzelfall, ob Betreuung auf Pfändung oder Eintragung des Pfandrechts Sinn macht

BEISPIEL AUS DER PRAXIS

Verschollene Stockwerkeigentümerin

- ⊗ Ausstehende Stockwerkeigentümerbeiträge seit mehreren Jahren
- ⊗ Vermietete Stockwerkeinheit
- ⊗ Stockwerkeigentümerin in Italien untergetaucht und Adresse unbekannt
- ⊗ Keine Zustellung der Verfügung des Gerichts seit über einem Jahr
- ⊗ Superprovisorische Anordnung der provisorischen Eintragung des Pfandrechts ins Grundbuch



SCHLUSSFOLGERUNG

- ⊗ Abwägen im Einzelfall, ob Betreuung auf Pfändung oder Eintragung des Pfandrechts Sinn macht
- ⊗ Korrekte Anträge, damit Vertretungsbefugnis sichergestellt ist
- ⊗ Nicht zu lange abwarten, sodass die Forderungen der letzten drei Jahre mit Pfandrecht gesichert werden können (für Ausstände für die Zeit vor diesen drei Jahren besteht keine Sicherungsmöglichkeit)
- ⊗ Antrag um superprovisorische Anordnung stellen, falls Gefahr in Verzug
- ⊗ Frist von i.d.R. drei Monaten einhalten für Klage um definitive Eintragung des Pfandrechts

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Mathura Maniyam
Rechtsanwältin

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3000 Bern 14



Tel 031 387 37 87
maniyam@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

NEUE REGELN FÜR DIE NACHSPIELZEIT

INDEXMIETE

DOMINIQUE YVES SCHLÄFLI

DIE INDEXMIETE - AUSGANGSLAGE

- ⊗ **Indexierte Mietzinse (Art. 269b OR / Art. 17 VMWG)**
 - ⊗ Mietvertrag seitens Vermieter mindestens 5 Jahre unkündbar (Art. 269b OR)
 - ⊗ Massgeblicher Index muss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) sein (Art. 269b OR / Art. 17 Abs. 1 VMWG)
- ⊗ **Mietzinsanpassung während der Vertragsdauer**
 - ⊗ Bei Indexsteigerung / -senkung (Art. 17 Abs. 2 VMWG)
 - ⊗ Bei Vornahme von Mehrleistungen, sofern vertraglich entsprechend vorbehalten

 - ⊗ Mit amtlich genehmigtem Formular (Art. 269d OR / Art. 19 VMWG)
 - ⊗ Unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende (Art. 17 Abs. 3 VMWG)
 - ⊗ Anfechtung Anfangsmietzins / Anfechtung bei unrichtiger Berechnung / Überwälzung (vorbehältlich unwirksamer Anpassung)

VARIANTEN DER MIETZINSANPASSUNG

1. Anpassung per Ablauf der Indexklausel
2. Spätere Mietzinsanpassung – bei automatischer Erneuerung der Indexmiete
3. Spätere Mietzinsanpassung – nach Ablauf des 5-jährigen Indexvertrages (danach unbefristeter Vertrag)

BGE 150 III 71

Regeste

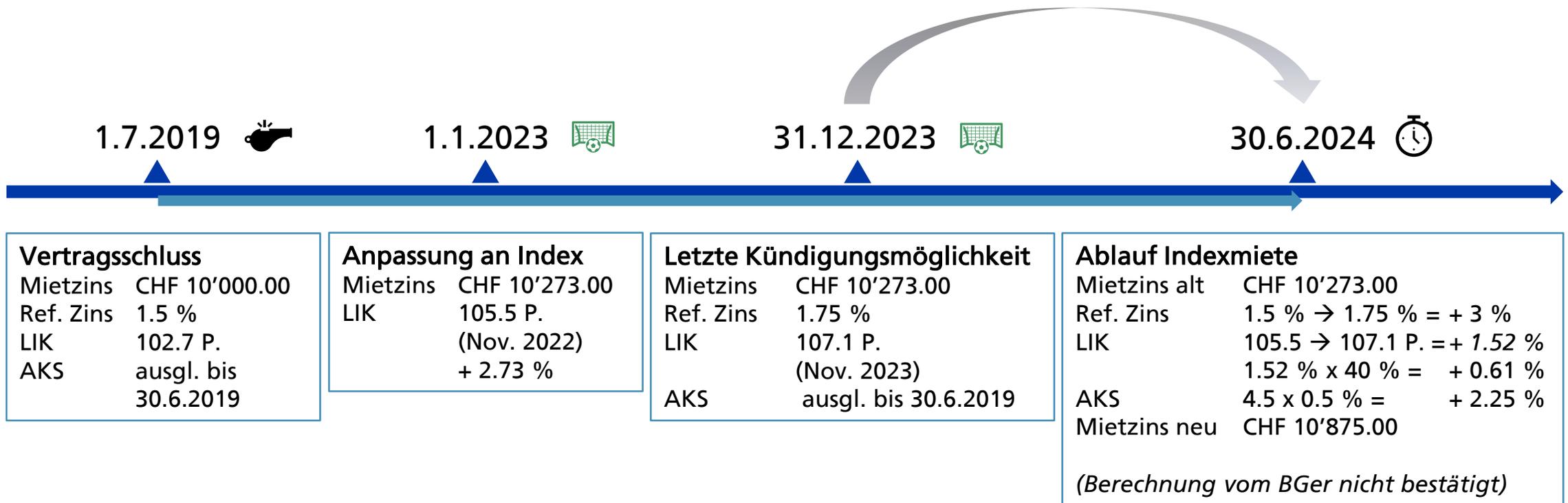
Art. 269b, 269d, 270a und 270c OR; **Art. 13 Abs. 4 VMWG**; indexierte Mietzinse; Anpassungen nach Ablauf der Indexdauer.

Die Parteien eines indexierten Mietverhältnisses müssen Mietzinsanpassungen - darunter solche wegen Änderungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes - bei Verwirklichung unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf das Ende der Indexdauer verlangen. Fordern sie auf jenen Zeitpunkt (unter Einhaltung der Kündigungsfrist) keine Mietzinsänderung, sind sie vermutlich mit dem in jenem Moment geltenden Mietzins einverstanden. Spätere Anpassungen gestützt auf davor eingetretene Umstände sind ausgeschlossen. Massgebend für künftige Mietzinsanpassungen nach der relativen Methode sind in diesem Fall die Kostenstände und der hypothekarische Referenzzinssatz im Zeitpunkt, in dem die Parteien das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ablauf der Indexdauer hätten kündigen können (E. 3).

ANPASSUNG PER ABLAUF INDEXKLAUSEL

- ⊗ Begehren um Mietzinsanpassung unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf Ende der Indexklausel mit Verwirkungsfolge (BGE 150 III 71)
- ⊗ Anpassung nur nach relativer Methode (BGE 147 III 32 E. 3.4.1 und 3.5)
- ⊗ **Mietzinsbasis:** letzter, an Index angepasster Mietzins
- ⊗ **Vergleichsbasis** (BGer 4A_489/2010 und 4A_531/2010, 6.1.2011; BGE 123 III 76):
 - ⊗ Anpassung an Referenzzinssatzentwicklung und AKS seit Vertragsschluss
 - ⊗ Anpassung LIK seit letzter Anpassung
- ⊗ Einrede übersetzter Ertrag / ungenügende Rendite

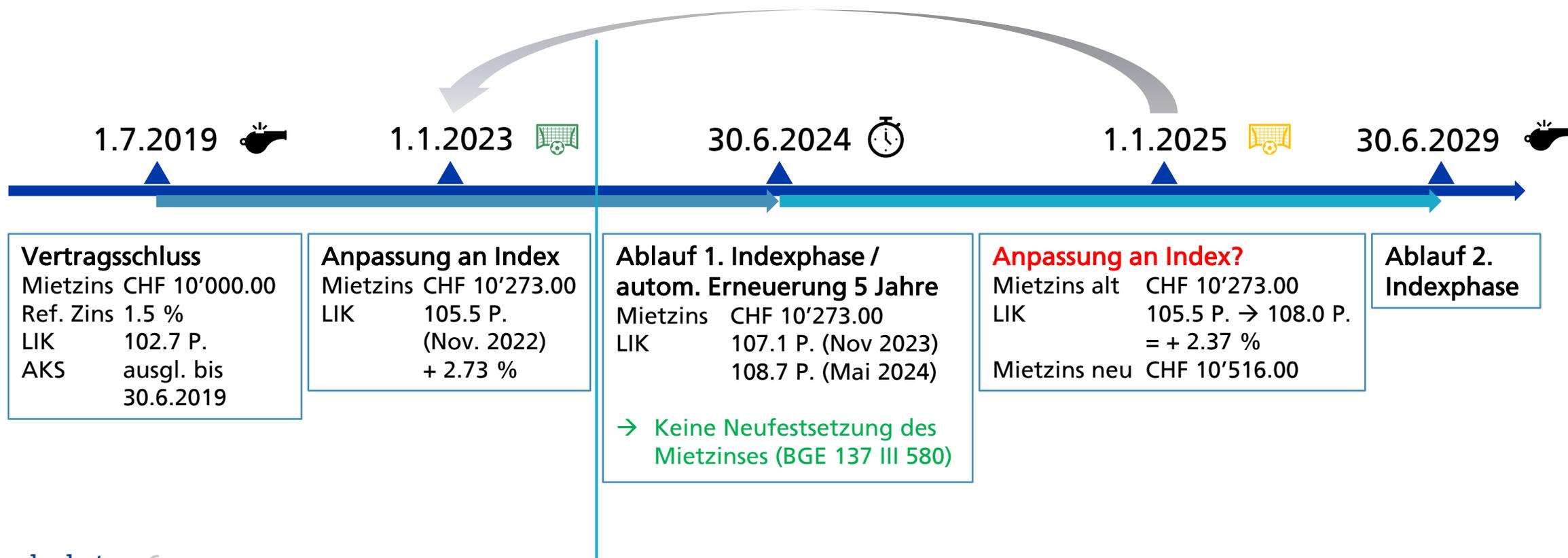
ANPASSUNG PER ABLAUF INDEXKLAUSEL



SPÄTERE MIETZINSANPASSUNG – BEI AUTOMATISCHER ERNEUERUNG DER INDEXMIETE

- ⊗ Stillschweigende Beibehaltung des Vertrags, Fortsetzung ohne Unterbrechung
- ⊗ Deshalb auch kein Unterbruch der Indexierung, auch wenn bei der Erneuerung der Indexmiete keine Indexanpassung vorgenommen wurde
 - eine stillschweigende Erneuerung der Indexmiete um weitere 5 Jahre löst **keine neue Indexbasis** des Mietzinses aus (BGE 137 III 580)
- ⊗ Bezugspunkt bei späterer Mietzinsanpassung ist die **letzte Mietzinsfestsetzung**
 - ⊗ **Mietzinsbasis:** letzter, an Index angepasster Mietzins
 - ⊗ **Vergleichsbasis:** Kostenstände der letzten Indexierung

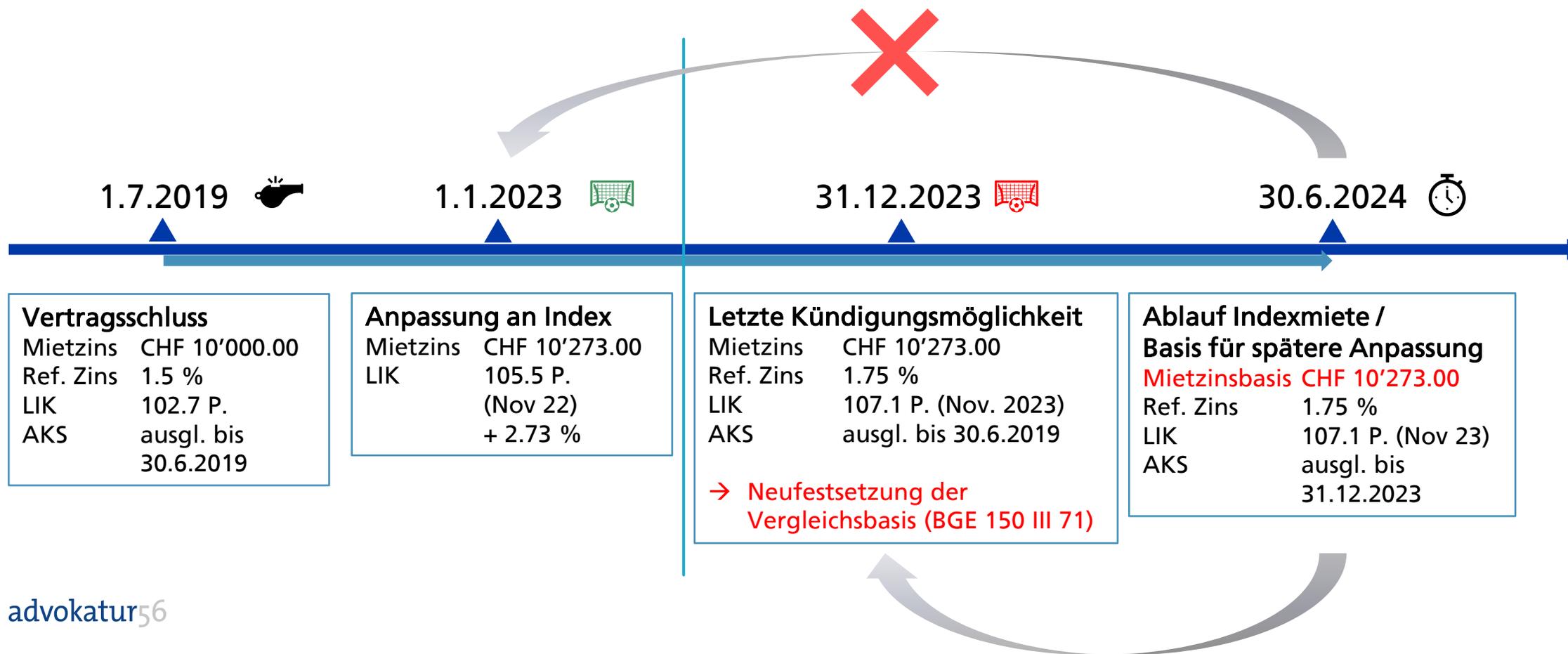
SPÄTERE MIETZINSANPASSUNG – BEI AUTOMATISCHER ERNEUERUNG DER INDEXMIETE



SPÄTERE MIETZINSANPASSUNG – NACH ABLAUF DES 5-JÄHRIGEN INDEXVERTRAGES

- ⊗ Vertrauensgrundsatz: mangels Anpassung wird der Mietzins als nicht missbräuchlich erachtet (BGE 150 III 71)
- ⊗ Bisherige Vertragsbedingungen gelten weiter, beim unbefristeten Mietvertrag mit Ausnahme der Indexklausel
- ⊗ Spätere Anpassung nach relativer Methode (nach absoluter nur bei Vorbehalt)
- ⊗ **Mietzinsbasis:** letzter, an Index angepasster Mietzins
- ⊗ **Vergleichsbasis:** Kostenstände bei Ende der Indexdauer (Zeitpunkt der fristgerechten Kündigungsmöglichkeit für Anpassung per Ablauf der Indexdauer)

SPÄTERE MIETZINSANPASSUNG – NACH ABLAUF DES 5-JÄHRIGEN INDEXVERTRAGES



DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dominique Yves Schläfli
Rechtsanwalt

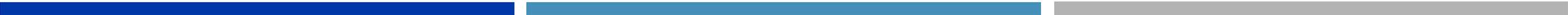
advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3000 Bern 14



Tel 031 387 37 87
schlaefli@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch

VOR UND NACH DEM TRANSFER ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNG

MARKUS LÜTHI



SCHADENMINDERUNGSPFLICHT DES VERMIETERS BEI KÜNDIGUNGEN NACH ART. 257D OR

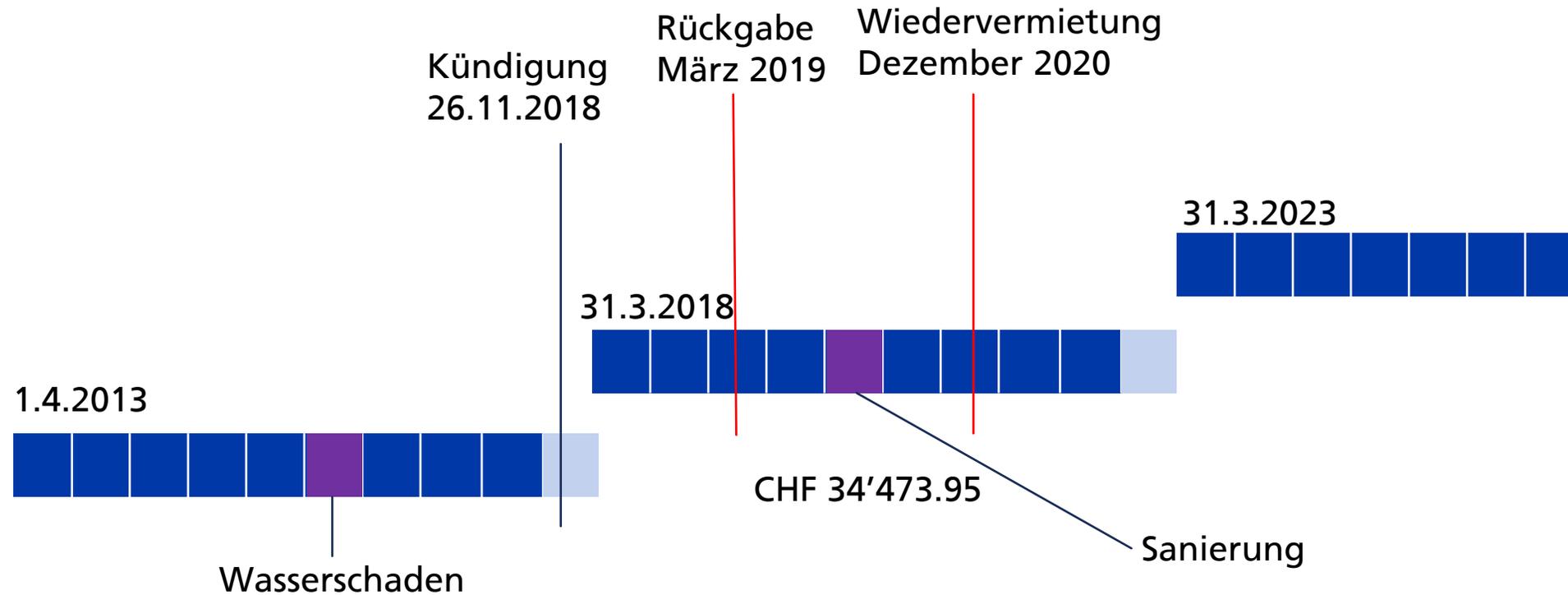
BGER 4A_569/2022 VOM 19. 3. 2024



BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / SACHVERHALT

- ⊗ Mietvertrag vom 22. März 2013 über ca. 90m² Lagerfläche
- ⊗ 5 Jahre Vertragsdauer vom 1. April 2013 bis 31. März 2018
- ⊗ Automatische Verlängerung von 5 Jahren, sofern nicht 6 Monate vor Ablauf gekündigt
- ⊗ Streitigkeiten unter Mietparteien wegen Wasserschäden und Überschwemmungen
- ⊗ Kündigung Vermieter am 26. November 2018 per 31. Dezember 2018 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR)
- ⊗ Keine Anfechtung der Kündigung durch Mieter
- ⊗ Rückgabe Räumlichkeiten im März 2019

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / SACHVERHALT

- ⊗ Schlichtungsgesuch Vermieterin vom 7. Juli 2020 für Forderung über CHF 34'558.50 für Mietzinse von April 2019 (Monat nach Rückgabe Objekt) bis November 2020 (Zeitpunkt der Wiedervermietung)
- ⊗ Mit Urteil Mietgericht vom 18. März 2022 Verurteilung Mieter zur Zahlung von CHF 34'558.50
- ⊗ Mit Urteil Kantonsgericht Genf vom 14. November 2022 Verurteilung Mieter zur Zahlung von CHF 1'273.65

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / GRUNDSATZ DER SCHADENERSATZPFLICHT DES MIETERS

- ⊗ Der Mieter, der dem Vermieter Anlass zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gegeben hat, ist schadenersatzpflichtig
- ⊗ Der Vermieter kann als Schaden die vertraglich festgelegten Mietzinse verlangen
- ⊗ Der Richter kann den Schadenersatz herabsetzen, wenn der Vermieter seiner Schadenminderungsobliegenheit nicht nachkommt

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / PFLICHTEN VERMIETER

- ⊗ Der Vermieter muss
 - ⊗ den Schaden behaupten und beweisen
 - ⊗ nachweisen, dass er trotz ernsthafter Bemühungen nicht in der Lage war, das Mietobjekt unmittelbar nach der Beendigung des Mietobjektes weiterzuvermieten
- ⊗ Der Vermieter trägt die Beweislast, dass er das Mietobjekt nicht weitervermieten konnte

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / UNGENÜGENDE AUSSCHREIBUNGEN

- ⊗ Das Ausschreiben der Räumlichkeiten 1x monatlich auf bloss einer Internetseite ist laut kantonaler Vorinstanz ungenügend
- ⊗ Das Bundesgericht greift in diese Wertung des kantonalen Gerichts nicht ein, zudem
 - ⊗ die Räumlichkeiten vom Vermieter wegen den Überschwemmungen während längerer Zeit saniert werden mussten
 - ⊗ vor und während der Sanierung die Räumlichkeiten nicht weitervermietet werden konnten
 - ⊗ der Mieter für den Zustand der Räumlichkeiten nicht einstehen muss
- ⊗ Abweisung der Beschwerde

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- ⊗ Mietobjekt
 - ⊗ rasch ausschreiben
 - ⊗ regelmässig / dauerhaft ausschreiben (z.B. Online-Inserate auf Internetportalen, eigene Webseite, etc.)
 - ⊗ ohne Bewerbungen von Mietinteressenten mehrere Plattformen verwenden
- ⊗ Beweissicherung der Ausschreibungen vornehmen
- ⊗ Sanierungen am Mietobjekt sofort vornehmen
- ⊗ Sanierungszeiten am Mietobjekt kurz halten und die Zeiten festhalten



VERRECHNUNGSEINREDE DES MIETERS BEI ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNGEN NACH ART. 257D OR

BGER 4A_211/2024 VOM 11. 6. 2024



BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / SACHVERHALT

- ⊕ Gutheissung der Ausweisung der Vermieterin durch Bundesgericht im Rahmen des Verfahrens Rechtschutz in klaren Fällen (summarisches Verfahren) bei einer Zahlungsverzugskündigung

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / GRUNDSÄTZE VERFAHREN RECHTSSCHUTZ IN KLAREN FÄLLEN

- ⊗ Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn
 - ⊗ A) der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist
 - ⊗ B) die Rechtslage klar ist
- ⊗ Im Rahmen des Ausweisungsverfahrens ist die Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise zu prüfen
- ⊗ Die mietrechtlichen Kündigungsschutzbestimmungen müssen auch im summarischen Verfahren eingehalten werden

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / GRUNDSÄTZE KLARER FALL

- ⊗ *Kein* klarer Fall liegt vor, wenn der Mieter substantiiert und schlüssig Einwendungen vorbringt,
 - ⊗ die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und
 - ⊗ die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern.
- ⊗ *Ein* klarer Fall liegt vor, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt,
 - ⊗ der Anspruch des Vermieters sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung des Einwandes des Mieters könnten daran nicht ändern;
 - ⊗ offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falls nicht

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / KLARER FALL BEI ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNGEN

- ⊗ Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, kann der Vermieter nach Art. 257d OR vorgehen
 - ⊗ Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung
 - ⊗ Zahlungsfrist 30 Tage auf Ende eines Monats
- ⊗ Der Mieter muss innert der 30-tägigen Zahlungsfrist
 - ⊗ die Ausstände bezahlen
 - ⊗ die Verrechnungseinrede erklären

BGER 4A_569/2022 VOM 19.3.2024 / ANFORDERUNGEN AN VERRECHNUNGSFORDERUNG

- ⊗ Der Mieter, der die Verrechnung wegen Mängeln am Mietobjekt erklärt
 - ⊗ muss Bestand und Höhe der Verrechnungsforderung sofort beweisen
 - ⊗ das bloße Behaupten der Mängel genügt nicht (der Mieter hätte die Möglichkeit der Hinterlegung der Mietzinse)
- ⊗ Die Verrechnungseinrede mit unklaren oder streitigen Herabsetzungsansprüchen mit ausstehenden Mietzinsen darf nicht dazu führen, dass der Ausweisungsanspruch des Vermieters auf rasche Beendigung des Mietverhältnisses und Ausweisung der Mieterin vereitelt wird

SCHLUSSFOLGERUNGEN

- ⊗ Innert der 30-tägigen Zahlungsfrist
 - ⊗ sind der ausstehende Mietzinse zu bezahlen
 - ⊗ für die Verrechnung der ausstehenden Mietzinse reicht die Behauptung, es lägen Mängel vor, nicht
 - ⊗ der Mieter hat den Bestand und die Höhe der Gegenforderung sofort zu beweisen

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Markus Lüthi
Rechtsanwalt

advokatur56 ag
Schwarztorstrasse 56
Postfach 530
3000 Bern 14



Tel 031 387 37 87
luethi@advokatur56.ch
www.advokatur56.ch