



advokatur56

NEUE SAISON, NEUE REGELN

NEUERUNGEN IM BAU- UND  
MIETRECHT

DOMINIQUE YVES SCHLÄFLI

# ÜBERSICHT

- Baurecht → OR-Revision Baumängel per 1.1.2026
- Mietrecht → VMWG-Revision per 1.10.2025



# OR-REVISION BAUMÄNGEL

FÜR VERTRÄGE AB 1.1.2026



# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## LÄNGERE RÜGEFRIST



OR

–  **Art. 367**

<sup>1</sup> Nach Ablieferung des Werkes hat der Besteller, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, dessen Beschaffenheit zu prüfen und den Unternehmer von allfälligen Mängeln in Kenntnis zu setzen.

<sup>1bis</sup> Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Tage. Die Vereinbarung einer kürzeren Frist ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.<sup>256</sup>

**Was gilt, wenn die SIA-118 explizit vereinbart?**

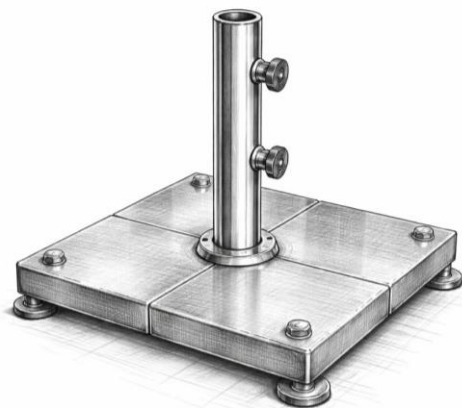
# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## LÄNGERE RÜGEFRIST

beweglich

beweglich, bestimmungsgemäss  
in unbewegliches Werk  
integriert

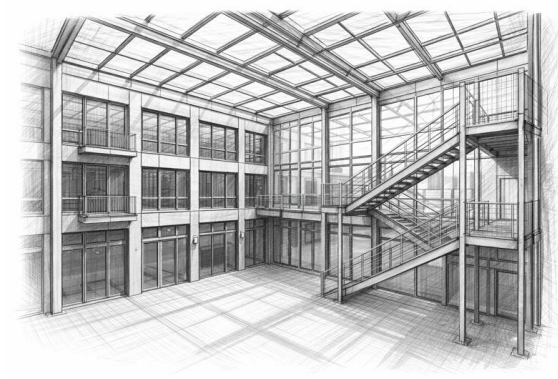
unbeweglich



*KI-generiert*



*KI-generiert*



*KI-generiert*

# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## LÄNGERE RÜGEFRIST



OR

-  **Art. 370**

<sup>1</sup> Wird das abgelieferte Werk vom Besteller ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt, so ist der Unternehmer von seiner Haftpflicht befreit, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren oder vom Unternehmer absichtlich verschwiegen wurden.

<sup>2</sup> Stillschweigende Genehmigung wird angenommen, wenn der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung und Anzeige unterlässt.

<sup>3</sup> Treten die Mängel erst später zu Tage, so muss die Anzeige sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls das Werk auch rücksichtlich dieser Mängel als genehmigt gilt.

<sup>4</sup> Mängel eines unbeweglichen Werks, die bei der Abnahme und ordnungsmässigen Prüfung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam. Dasselbe gilt für die folgenden Mängel eines Werks, die die Mangelhaftigkeit eines unbeweglichen Werks verursacht haben:

- a. Mängel eines beweglichen Werks, das bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert worden ist;
- b. Mängel eines Werks, das von einem Architekten oder Ingenieur erstellt und bestimmungsgemäss als Grundlage für die Erstellung des unbeweglichen Werks verwendet worden ist.<sup>259</sup>



SIA 118 ?

# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## LÄNGERE VERJÄHRUNGSFRISTEN



OR

-  **e. Verjährung**

-  **Art. 371<sup>260</sup>**

<sup>1</sup> Die Ansprüche des Bestellers wegen Mängel des Werkes verjähren mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. Soweit jedoch Mängel eines beweglichen Werkes, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

<sup>2</sup> Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen allfälliger Mängel des Werkes verjähren gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme des Werkes.

<sup>3</sup> Die Verjährungsfrist von fünf Jahren kann nicht zu Lasten des Bestellers abgeändert werden. Im Übrigen kommen die Regeln für die Verjährung der entsprechenden Ansprüche des Käufers sinngemäss zur Anwendung.<sup>261</sup>

# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## BAUHANDWERKERPFANDRECHT – PRAXIS DER LETZTEN JAHRE



### ZGB

#### - 3. Handwerker und Unternehmer

##### - a. Eintragung

##### - Art. 839<sup>676</sup>

<sup>1</sup> Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

<sup>2</sup> Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

<sup>3</sup> Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.<sup>677</sup>

<sup>4</sup> Handelt es sich beim Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht des Eigentümers nicht aus vertraglichen Verpflichtungen, so haftet er den Handwerkern oder Unternehmern für die anerkannten oder gerichtlich festgestellten Forderungen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft, sofern die Forderung ihm gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht worden war.

<sup>5</sup> Ist strittig, ob es sich um ein Grundstück im Verwaltungsvermögen handelt, so kann der Handwerker oder Unternehmer bis spätestens vier Monate nach der Vollendung seiner Arbeit eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts im Grundbuch verlangen.

<sup>6</sup> Steht aufgrund eines Urteils fest, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört, so ist die vorläufige Eintragung des Pfandrechts zu löschen. An seine Stelle tritt die gesetzliche Bürgschaft, sofern die Voraussetzungen nach Absatz 4 erfüllt sind. Die Frist gilt mit der vorläufigen Eintragung des Pfandrechts als gewahrt.

<sup>676</sup> Fassung gemäss Ziff. I 1 des BG vom 11. Dez. 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), in Kraft seit 1. Jan. 2012 (AS 2011 4637; BBl 2007 5283).

<sup>677</sup> Fassung gemäss Ziff. II des BG vom 20. Dez. 2024 (Baumängel), in Kraft seit 1. Jan. 2026 (AS 2025 270; BBl 2022 2743).

<sup>3</sup> Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinse für die Dauer von zehn Jahren hinreichende Sicherheit leistet.<sup>677</sup>

### i.d.R. zulässig

- Bankgarantie / Zahlungsverprechen einer Bank
- Sperrkonto
- Zahlung mit Rückforderungsvorbehalt
- Bürgschaft (eingeschränkt)

### Berechnung

Forderung	CHF 100'000
Verzugszins	5 %
Zins (F*V*10)	CHF 50'000
<u>Total</u>	<u>CHF 150'000</u>

# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## UNENTGELTLICHE NACHBESSERUNG



### OR - b. Recht des Bestellers bei Mängeln

#### - Art. 368

<sup>1</sup> Leidet das Werk an so erheblichen Mängeln oder weicht es sonst so sehr vom Verträge ab, dass es für den Besteller unbrauchbar ist oder dass ihm die Annahme billigerweise nicht zugemutet werden kann, so darf er diese verweigern und bei Verschulden des Unternehmers Schadenersatz fordern.

<sup>2</sup> Sind die Mängel oder die Abweichungen vom Verträge minder erheblich, so kann der Besteller einen dem Minderwerte des Werkes entsprechenden Abzug am Lohne machen oder auch, sofern dieses dem Unternehmer nicht übermässige Kosten verursacht, die unentgeltliche Verbesserung des Werkes und bei Verschulden Schadenersatz verlangen. Im Falle der unentgeltlichen Verbesserung gilt Artikel 366 Absatz 2 sinngemäss.<sup>257</sup>

<sup>2bis</sup> Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist ungültig, wenn der Mangel eine Baute betrifft.<sup>258</sup>

<sup>3</sup> Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte zu.

### OR - II. Mängelrüge, unentgeltliche Verbesserung und Verjährung

#### - Art. 219<sup>88</sup>

<sup>1</sup> Die Frist für die Mängelrüge beträgt beim Grundstückkauf 60 Tage. Mängel, die bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar waren, sind innert 60 Tagen nach ihrer Entdeckung anzuzeigen. Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist unwirksam.

<sup>2</sup> Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als zwei Jahre vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch unentgeltliche Verbesserung verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

<sup>3</sup> Die Ansprüche des Käufers wegen Mängeln des Grundstücks verjähren mit Ablauf von fünf Jahren nach dem Erwerb des Eigentums. Die Verjährungsfrist kann nicht zu Lasten des Käufers abgeändert werden.

# OR-REVISION BAUMÄNGEL

## ZUSAMMENFASSUNG



- 60 Tage statt „sofort“: Für die Mängelrüge bei unbeweglichen Werken gilt neu grundsätzlich eine 60-tägige Rügefrist. Kürzere Fristen sind unwirksam
- Die 60-Tage-Frist erfasst nicht nur unbewegliche Werke wie Gebäude, sondern auch bewegliche Werke, die bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert wurden (z. B. Fenster, Haustechnik), sowie bestimmte Architektur- und Ingenieursleistungen, die die Grundlage des Werks bilden
- Unentgeltliche Nachbesserung: Bei Bauten kann das Recht auf unentgeltliche Verbesserung vertraglich nicht mehr vorab ausgeschlossen werden (einschliesslich Grundstückskauf von Neubauten jünger als zwei Jahre)
- Die Verjährungsfrist von fünf Jahren darf nicht zulasten von Käufer / Besteller verkürzt werden
- Die Ablösung des Bauhandwerkerpfandrechts wird präzisiert. Neu sind zwingend neben der Forderungssumme ebenfalls Verzugszinsen für die Dauer von zehn Jahren zu hinterlegen



# VMWVG-REVISION

1.10.2025



# VMWG-REVISION

## ERWEITERUNG ANFANGSMIETZINSFORMULAR



VMWG

### - **Art. 19** Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

(Art. 269d OR)

<sup>2</sup> Die Absätze 1 und 1<sup>bis</sup> gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes erfolgen.<sup>23</sup>

→ Staffelmiete: Art. 19a VMWG

<sup>3</sup> Die Absätze 1 und 1<sup>bis</sup> sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Zusätzlich muss dieses Formular enthalten:

- a. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes;
- b. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise.<sup>24</sup>

# VMWG-REVISION

## FAKSIMILE UNTERSCHRIFT



OR

-  **D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter**
-  **Art. 269d**

<sup>4</sup> Für die Mitteilung einer Mietzinserhöhung und anderer einseitiger Vertragsänderungen genügt eine auf mechanischem Weg nachgebildete Unterschrift auf dem vorgeschriebenen Formular.<sup>106</sup>

- Keine eigenhändigen Unterschriften mehr notwendig für z.B. Mietzinserhöhungen
- Erleichterung in der Administration
- Genaue Anforderungen nicht klar; noch keine Rechtsprechung
  - Scan einer «echten» Unterschrift. Nicht bloss besonderer Schrifttyp



OR

### - **D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter**

#### - **Art. 269d**

<sup>5</sup> Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung nach Artikel 269c vorgesehen sind, genügt die schriftliche Form.<sup>107</sup>

- Bis zur Gesetzesänderung mussten Mietzinserhöhungen zufolge vereinbarter Staffelung **gar nicht (mehr) angezeigt** werden
- Neu: Entweder «schriftlich» oder mit faksimilierter Unterschrift auf amtlichem Formular
- Mitteilung maximal 4 Monate vor Eintritt der vereinbarten Erhöhung möglich (Art. 19a VMWG)

# VMWG-REVISION

## VERNEHMLASSUNGSVERFAHREN



- Revision VMWG: Regelung der zulässigen Renditen im Mietrecht
- Vernehmlassungsverfahren: 5.6.2026 ([https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2026/3/cons\\_1](https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2026/3/cons_1))
- Kernpunkte (aktuell)
  - Nettorendite: Berechnungsbasis ist der Referenzzinssatz; bei  $\leq 2\%$ : Referenzzinssatz + 2 Prozentpunkte, darüber abgestufte Zuschläge von +1,75 bis +0,5 Prozentpunkten
  - Wertvermehrnde Investitionen: Verzinsung =  $\frac{1}{2}$  der Sätze nach Art. 10 eVMWG; Unterhalt = 1 % der Investitionskosten oder 10 % von Verzinsung + Amortisation
  - Neuere Bauten / Bruttorendite: Referenzzinssatzmodell gemäss Nettorendite + 1,5 Prozentpunkte

# INTERESSE AN NEUIGKEITEN?



[www.linkedin.com/company/advokatur56](https://www.linkedin.com/company/advokatur56)

# 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


BULLY HIN ODER HER

EINIGUNGSGESPRÄCHE ≠  
KÜNDIGUNGSRÜCKZUG

THALIA WEIBEL



**BGER 4A\_625/2024 VOM 5.9.2025**  
**ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNG, WIDERRUF?**  
**RECHTSSCHUTZ IN KLAREN FÄLLEN**



# SACHVERHALT

- Mietvertrag per 1.9.2016 über Büro- und Abstellflächen ZH
- Bruttomietzins zuletzt CHF 114'276.15 p.M.
- Mieterin hat für die Monate September 2022 bis Dezember 2022 keine Mietzinse bezahlt
- Vermieterin hat mit Einschreiben vom 21.9.2023 eine Nachfrist zur Zahlung innert 30 Tagen angesetzt und die a.o. Kündigung nach Art. 257d OR bei Nichtzahlung angedroht
- Mieterin zahlte innert Nachfrist nicht
- Vermieterin kündigte am 30.10.2023 das Mietverhältnis per 30.11.2023
- Mieterin hat das Mietobjekt nicht zurückgegeben
- Vermieterin leitete mit Gesuch vom 27.2.2024 das Ausweisungsverfahren (sog. Exmission) ein

# EINIGUNGSVERHANDLUNGEN

- Ziel:
  - Ausweisungsverfahren solle einvernehmlich erledigt werden
  - Mietverhältnis solle fortgesetzt werden
- Voraussetzung:
  - Bezahlung der offenen Mieten September bis Dezember 2022
  - Vermieterin bietet unter dieser Voraussetzung «Rückzug der Kündigung» bzw. neuen Mietvertrag zu bisherigen Konditionen an
- Vereinbarung vom 4.4.2024
- Mieterin bezahlte bis Ende April 2024 die vier offenen Mietzinse

# RAUS ODER NICHT RAUS?

- Trotz Mietzinszahlung ist es nicht zum «Rückzug der Kündigung» bzw. Abschluss eines neuen Mietvertrags gekommen; Gründe unklar, Details unbekannt
- Vermieterin hat an Ausweisungsgesuch festgehalten
- Auf das Ausweisungsgesuch wurde vom Handelsgericht ZH am 23.10.2024 nicht eingetreten
  - Mieterin habe evtl. Anspruch auf neuen Mietvertrag
  - deshalb sei Rechtslage nicht klar
- Gegen den Nichteintretensentscheid führte die Vermieterin Beschwerde ans Bundesgericht

# ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS 4A\_625/2024

- Vereinbarung begründet schuldrechtlichen Anspruch auf Vertragsabschluss, aber keine Aufhebung der Kündigung
- Vergleich zu unterzeichnen, bedeutet nicht gleich die Rücknahme der Kündigung
- bloße Sistierung eines Verfahrens zur Vergleichsfindung impliziert keinen Verzicht auf die Kündigung, solange die Vermieterin nach dem Scheitern der Gespräche sofort wieder auf die Vollstreckung drängt
- Ausweisungsgesuch wurde vom Bundesgericht gutgeheissen
- Von einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses ist (nur) dann zu sprechen, wenn
  - A) über längere Zeit Mietzinse vorbehaltlos angenommen wurden und
  - B) die Vermieterin eindeutig auf die Durchsetzung der Kündigung verzichtet hat

# FAZIT

- Man kann die Köpfe zusammenstecken
- Einigungsgespräche  $\neq$  Kündigungsrückzug  $\neq$  neues Mietverhältnis
- Aber:
  - Vermieterin darf nicht über längere Zeit Mietzinse vorbehaltlos annehmen
  - Vermieterin darf nicht eindeutig auf die Durchsetzung der Kündigung verzichten, sprich nicht zu lange zuwarten
  - Es darf generell nicht rechtsmissbräuchlich vorgegangen werden -> Rechtsmissbrauchsvorwurf steht dem Rechtsschutz in klaren Fällen entgegen

# EMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRAXIS

- Dokumentieren, dass Zahlungen nicht vorbehaltlos angenommen werden, sprich Zahlungen wie folgt quittieren:

Für Mietausstände bis zur Kündigung:

*Der Betrag von CHF [...] wird zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse vom [September bis Dezember 2024] angenommen. An der Zahlungsverzugskündigung vom [Datum per Datum] wird ausdrücklich festgehalten. \**

Für Beträge seit der Kündigung:

*Der Betrag von CHF [...] wird als Schadenersatz für die widerrechtliche Benutzung vom [Monat X bis Y] angenommen. Die Annahme erfolgt nicht vorbehaltlos, sondern an der Zahlungsverzugskündigung vom [Datum per Datum] wird festgehalten. \**

*\*Die Entgegennahme der Zahlung begründet kein neues Mietverhältnis und stellt keinen Verzicht auf die Durchsetzung der Kündigung dar.*

*Auch als Klausel in einer Vereinbarung geeignet: Bis zum erfolgten Widerruf der Kündigung durch separate, schriftliche Erklärung der Eigentümerschaft gilt das Mietverhältnis als beendet. An der Zahlungsverzugskündigung wird festgehalten.*

- Das Exmissionsverfahren lediglich zur Erörterung von Vergleichslösungen einstweilig sistieren lassen, anstatt das Exmissionsgesuch zurückzuziehen
- Nach Scheitern der Einigungsverhandlungen das Verfahren unverzüglich wieder aufnehmen

# DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Thalia Weibel  
Rechtsanwältin

**advokatur56 ag**  
Schwarztorstrasse 56  
Postfach 530  
3000 Bern 14

advokatur56



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

ANFANGSMIETZINS IM CHECK

FORMULARPFLICHT

MARTIN FREYER

# WER DAS FORMULAR NICHT SAUBER SPIELT, KASSIERT DEN GEGENTREFFER – UND ZWAR JAHRE SPÄTER

- Deshalb heute der CHECK:  
Formularpflicht (Anfangsmietzins)



# GESETZESÄNDERUNG GANZER KANTON BERN

EG ZGB BE: Einführung Formularpflicht per 1.12.2025

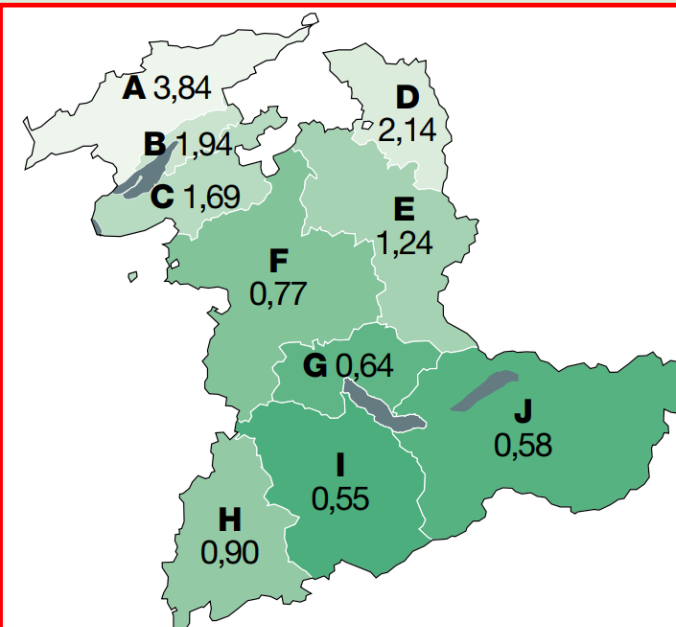
## **Art. 135a (neu)** *Offenlegung Vormiete*

1 Im Fall eines Wohnungsmangels erklärt der Regierungsrat für den Abschluss von Mietverträgen im gesamten Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen die Verwendung des Formulars gemäss Art. 270 Abs. 2 OR als obligatorisch.

2 Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton oder in einzelnen **Verwaltungskreisen** bei **höchstens 1.5%** liegt. Liegt er im gesamten Kantonsgebiet oder in einem der Verwaltungskreise neu über dem Wert von 1.5 %, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf.

3 Die zuständige Stelle des Kantons Bern erhebt jährlich am 1. Juni den Leerwohnungsstand im gesamten Kantonsgebiet sowie in den Verwaltungskreisen.

4 Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.»



**A:** Berner Jura  
**B:** Biel/Bienne  
**C:** Seeland  
**D:** Oberaargau  
**E:** Emmental  
**F:** Bern-Mittelland  
**G:** Thun  
**H:** Obersimmental-Saanen  
**I:** Frutigen-Niedersimmental  
**J:** Interlaken-Oberhasli

# GESETZESÄNDERUNG

## OR - 1. Anfangsmietzins

### - Art. 270

<sup>1</sup> Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

<sup>2</sup> Im Falle von **Wohnungsmangel** können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären.

# CHECK: WAS HAT SICH GEÄNDERT?

- Kaum etwas
  - Mietzinsfestsetzung erfolgt weiterhin durch den Vermieter
  - Aber: Begründung zwingend über das amtliche Formular zum Anfangsmietzins
- Sehr viel
  - Bei Formfehler: Mietvertrag gültig, Mietzins gilt jedoch als nicht wirksam vereinbart (Teilnichtigkeit)

# CHECK: WAS MÜSSEN SIE BEACHTEN?

- Ein amtliches Anfangsmietzinsformular überreichen
- Bei der Wohnungsmiete im Kanton Bern
- Anfangsmietzinsformular auch in Basel-Stadt, Fribourg, Genf, Luzern, Neuenburg, Waadt, Zug und Zürich (je nach Kanton auch bei Geschäftsraummiete)
- Aktuell (bis auf Widerruf)

# CHECK: WANN?

- Beim Abschluss des Mietvertrags (Empfehlung)
- Bei der Übergabe der Wohnung
- Spätestens innert 30 Tagen nach Übergabe (BGE 121 III 56, E. 2c)

# CHECK: WIE?

- Ist Ihnen überlassen
- Aber: Vermieterschaft trägt die volle Beweislast, dass das Formular überreicht wurde (Urteil des BGer 4A\_239/2024 vom 19.3.2025)
  - Vermutung der Unkenntnis des Mieters (selbst bei Beiständin)
  - Empfehlung:
    - Im Mietvertrag als Beilage aufführen; und
    - Anfangsmietzinsformular gegenzeichnen lassen; und
    - Gemeinsam mit dem Mietvertrag das gegengezeichnete Original aufbewahren

# CHECK: INHALT?

## VMWG

### - Art. 19 Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

(Art. 269d OR)

<sup>1</sup> Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:

- Grundsatz:
  - Gleiche Angaben wie bei einer Mietzinserhöhung (Art. 19 VMWG)
    - Höhe Mietzins (vorher / nachher)
    - Höhe Nebenkosten (vorher / nachher)
    - Berechnungsgrundlagen vorheriger Mietzins (Ref. Zins / Stand LIK)
    - Klare Begründung bei Erhöhung
      - Auch bei reiner Nebenkostenanpassung
    - Ankreuzen, ob Förderbeiträge erhalten

a.<sup>20</sup> Für Mietzinserhöhungen:

1. den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten;
2. den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten;
3. den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
4. die klare Begründung der Erhöhung. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen;
- 5<sup>21</sup>. bei Mehrleistungen die Angabe, ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen erhält.

b. Für andere einseitige Vertragsänderungen:

1. die Umschreibung dieser Forderung;
2. den Zeitpunkt, auf den sie wirksam wird;
3. die klare Begründung dieser Forderung.

c. Für beide Fälle:

1. die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung;
2. das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit.

<sup>1bis</sup> Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.<sup>22</sup>

<sup>2</sup> Die Absätze 1 und 1<sup>bis</sup> gelten ferner sinngemäss, wenn der Vermieter den Mietzins einem vereinbarten Index anpasst. Bei indexgebundenen Mietverhältnissen darf die Mitteilung frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes erfolgen.<sup>23</sup>

<sup>3</sup> Die Absätze 1 und 1<sup>bis</sup> sind sinngemäss anzuwenden, wenn die Kantone im Sinne von Artikel 270 Absatz 2 OR die Verwendung des Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Zusätzlich muss dieses Formular enthalten:

- a. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Referenzzinssatzes;
- b. den für den bisherigen Mietzins geltenden Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise.<sup>24</sup>

<sup>4</sup> Die Kantone sorgen dafür, dass in den Gemeinden Formulare in genügender Zahl zur Verfügung stehen. Sie können zu diesem Zweck eigene Formulare in den Gemeindekanzleien auflegen.

# CHECK: AUSNAHMEN?

- Keine Erhöhung (auch nicht zusätzliche Nebenkosten, veränderter Ref. Zins, etc.)
  - Folge: Es benötigt keine Begründung, die übrigen Felder müssen dennoch ausgefüllt werden
- Erstvermietung
  - Folge: Kein vorheriger Mietzins / keine vorherigen Berechnungsgrundlagen (Hinweis: Dennoch zwingend Begründung Mietzinsfestsetzung)
  - Hinweis Erstvermietung
  - Als Erstvermietung gilt dabei (BGer 4A\_451/2019 vom 21.4.2020)
    - (i) die Vermietung einer Wohnung, die zuvor vom Vermieter oder einer ihm nahestehenden Person unentgeltlich oder zu einem symbolischen Mietzins bewohnt wurde,
    - (ii) eine neu erstellte und daher erstmals zur Vermietung gelangende Wohnung und
    - (iii) eine Wohnung, die zwar zuvor schon vermietet worden war, nach dem Verlassen des Vormieters jedoch massiv verändert, namentlich vergrößert oder verkleinert oder bezüglich welcher die Anzahl der Zimmer verändert wurde

# CHECK: WEITERE FORMVORAUSSETZUNG?

- Ort
- Datum
- Unterschrift
- Rechtsbelehrung muss übergeben werden (Art. 19 Abs. 1 lit. c VMWG)

# LINK ZUM AMTLICHEN FORMULAR

[https://www.zsg.justice.be.ch/content/dam/zsg\\_justice/dokumente/de/zivilrecht/formular-anfangsmietzins-miete-be.pdf](https://www.zsg.justice.be.ch/content/dam/zsg_justice/dokumente/de/zivilrecht/formular-anfangsmietzins-miete-be.pdf)

## 1. Mietzins

Bisheriger Mietzins\* (seit: ) Anfangsmietzins (neuer Mietzins, ab: )

Mietzins ohne Nebenkosten (monatlich) CHF  CHF

Nebenkosten (monatlich) CHF  CHF

Total (monatlich) CHF 0.00  CHF 0.00

### Berechnungsgrundlagen bisheriger Mietzins\*:

Referenzzinssatz:  %

Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise LIK):  Punkte (Basis:  =100)

\* Leerlassen bei Erstvermietung.

**2. Vorbehalte** für allfällige spätere Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung:



**3. Klare Begründung der (eventuellen) Mietzinserhöhung\*\*:**



\*\* Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen; erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

# RECHTE DER MIETERSCHAFT

- Anfechtung:
    - Notlage zum Vertragsabschluss; und/oder
    - Erhebliche Erhöhung des Mietzinses (BGer Richtwert: Erhöhung von mind. 10 %)
  - Frist (30 Tage):
    - Anfechtungsfrist beginnt mit Übergabe der Mietsache
    - Bei Übergabe nach Mietbeginn: Anfechtungsfrist beginnt mit Übergabe des Formulars (BGer 4A\_254/2016 vom 10.7.2017, E. 3.1.2)
  - Folge bei missbräuchlichem Mietzins: Herabsetzung
- Keine Anfechtung: Vertrauensprinzip = Vermutung keine Missbräuchlichkeit

# ANFANGSMIETZINSFORMULAR VERGESSEN? FOLGT NUN DER CHECK?

- Grundsatz:
  - Teilnichtigkeit Mietzins (BGE 120 II 341; auch bei Formfehlern)
  - Mietzinsgestaltung selbst dann nichtig, wenn der Mieter sie nach dem Erhalt des Formulars nicht anfigt (!) (BGer 4A\_451/2019 vom 21.4.2020, E. 6)
- Folge:
  - Mieter kann sich jederzeit auf Formfehler berufen
  - Festsetzung des Mietzinses nach absoluter Methode (Bruttorendite, Nettorendite, Orts- und Quartierüblichkeit, Richterliche Festsetzung (Statistiken, Vormiete, etc.))
  - Zu viel bezahlter Mietzins über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückverlangen (BGE 146 III 82, E. 4.1.1)
    - Verjährung nach Art. 67 OR: absolute Verjährung von zehn Jahren (BGE 146 III 82, E. 4.3.4)

# ANFANGSMIETZINSFORMULAR VERGESSEN? FOLGT NUN DER CHECK?

- Heilung möglich? => Umstritten, nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung: Nein
  - Das Bundesgericht liess auch eine zwischenzeitlich ergangene Mietzinserhöhung nicht gelten (BGer 4A\_254/2016 vom 10.7.2017)

# WER DAS FORMULAR SAUBER SPIELT, KASSIERT KEINEN GEGENTREFFER – ERST RECHT NICHT JAHRE SPÄTER

- Anfangsmietzinsformular = formelles Fundament für Gültigkeit des Mietzinses
- Anfangsmietzinsformular = aktuelle und zukünftige Realität im Kanton Bern



# ZU VIELE INFORMATIONEN AUF EINEN SCHLAG?

<https://advokatur56.ch/immoeminarchen/>

advokatur56 TEAM AKTUELLES ADVOKATUR NOTARIAT IMMOSEMINÄRCHEN TOP ANWALTSKANZLEI JOBS KONTAKT 031 387 37 87

## IMMOSEMINÄRCHEN

**Die Themen**

Dominique Yves Schläfli <b>Neue Saison, neue Regeln</b> Neuerungen im Bau- und Mietrecht	<b>Begrüssung:</b> 17.00 Uhr
Thalia Weibel <b>Bully hin oder her</b> Einigungsgespräche ≠ Kündigungsrückzug	<b>Vorträge:</b> 17.10 bis 18.00 Uhr
Martin Freyer <b>Anfangsmietzins im Check</b> Formularpflicht	<b>Apéro:</b> 18.00 bis 20.00 Uhr
Mathura Maniyam <b>Timeout nach Foulspiel</b> Kündigungsschutz	
Markus Lüthi <b>Videobeweis ohne Folgen</b> Mängel	

advokatur56

**IMMOSEMINÄRCHEN**  
Folien 2019  
Folien 2021  
Folien 2022  
Folien 2023  
Folien 2024  
Folien 2025

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Martin Freyer  
Rechtsanwalt

**advokatur56 ag**  
Schwarztorstrasse 56  
Postfach 530  
3000 Bern 14

advokatur56



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

# TIMEOUT NACH FOULSPIEL KÜNDIGUNGSSCHUTZ

MATHURA MANIYAM

## BGER 4A\_475/2024, 2.5.2025

- Mieterin A. wohnt seit 1993 in 4.5-Zimmerwohnung in Genf, seit 15 J. mit ihrem Partner C.
- 3.12.2021: Nachbarschaftlichen Auseinandersetzung zwischen C., Nachbarn aus dem 2. Stock und Ehepaar D. Die Situation eskalierte
- C. und das Ehepaar D. reichten gegenseitig Strafanzeigen ein. Gegen C. erging ein Strafbefehl wegen Tötlichkeit. Gegen die Ehefrau D. erging ein Strafbefehl wegen Beleidigung
- Nachbarin F. meldete sich bei der Verwaltung, gab an, sich wegen C. unwohl im Haus zu fühlen und forderte Verwaltung auf, etwas zu unternehmen, damit C. das Haus verlasse. Es sei bereits schon mal ein Mieter wegen C. ausgezogen
- Verwaltung kündigte das Mietverhältnis mit A. daraufhin am 21.12.2021 per 30.6.2022 ordentlich. Begründung: Vorfall vom 3.12.2021 sowie weitere gemeldete Vorfälle
  - Handelt es sich vorliegend um eine missbräuchliche Kündigung?

# KÜNDIGUNGSFREIHEIT ALS GRUNDSATZ

## OR - **Art. 266a**

<sup>1</sup> Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.

<sup>2</sup> Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

# KÜNDIGUNGSSCHUTZ (WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUME)

- Anfechtbarkeit der Kündigung nach Art. 271 ff. OR
- Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 ff. OR

# KÜNDIGUNGSSCHUTZ (WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUME)

## OR - A. Anfechtbarkeit der Kündigung

### - I. Im

### Allgemeinen

### - Art. 271

<sup>1</sup> Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

<sup>2</sup> Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

- Lex-specialis zum allgemeinen Rechtsmissbrauchsverbot
- Definition «Treuwidrigkeit» gemäss BGE 138 III 59 E. 2.1:

*„Kündigung erfolgt ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane oder tangiert Interessen der Parteien, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.“*

# KÜNDIGUNGSSCHUTZ

- Beweislast für Treuwidrigkeit der Kündigung bei Mieterschaft
  - Pflicht der Vermieterschaft zur Wahrheitsfindung beizutragen, Kündigung zu begründen und alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen
  - Mangelnde / fehlerhafte Begründung = Indiz für fehlendes schützenswertes Interesse
  - Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 136 III 190 E. 2)
- Möglichkeit zur Anfechtbarkeit innert 30 Tagen ab Empfang der Kündigung

# GRÜNDE FÜR ANFECHTBARKEIT DER KÜNDIGUNG

## OR - [Art. 271a](#)

<sup>1</sup> Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:

- a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c. allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
- d. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
- e. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
  - 1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
  - 2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
  - 3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
  - 4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;
- f. wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

<sup>2</sup> Absatz 1 Buchstabe e ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

# GRÜNDE FÜR ANFECHTBARKEIT DER KÜNDIGUNG

## Sachlicher Kündigungsschutz

- a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c. allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;

# GRÜNDE FÜR ANFECHTBARKEIT DER KÜNDIGUNG

## Persönlicher Kündigungsschutz

- f. wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

# GRÜNDE FÜR ANFECHTBARKEIT DER KÜNDIGUNG

## Zeitlicher Kündigungsschutz

- d. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
- e. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
  - 1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
  - 2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
  - 3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
  - 4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;

# DIE SPERRFRIST

## - Art. 271a

<sup>1</sup> Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:

- a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
  - 1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
  - 2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
  - 3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
  - 4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;

<sup>2</sup> Absatz 1 Buchstabe e ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

# DIE SPERRFRIST

- Jede ordentliche Kündigung während der dreijährigen Sperrfrist wird als Rache Kündigung angesehen und ist missbräuchlich
- Kündigung ist nicht nichtig, sondern Bedarf der Anfechtung innert 30 Tagen und wird anschliessend durch Schlichtungsbehörde bzw. Gericht aufgehoben

# AUSNAHMEN BEI DER SPERRFRIST

<sup>3</sup> Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:

- a. wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
- b. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
- c. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
- d. infolge Veräußerung der Sache (Art. 261);
- e. aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
- f. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).

# VORSICHT GEBOTEN

- Bei Absicht zur Kündigung in den nächsten drei Jahren sind Streitigkeiten mit Mieterschaft im Idealfall zu vermeiden und berechnete Forderungen ohne weiteren Schriftverkehr zu akzeptieren, um keine Sperrfrist auszulösen
- Wenn eine aussergerichtliche Einigung oder Vergleich vorteilhaft für Vermieterschaft und keine Kündigung in den nächsten drei Jahren beabsichtigt, dann ist Vergleich vorzuziehen, auch wenn Sperrfrist ausgelöst wird
- Auch Vergleich bei der Schlichtungsbehörde löst Sperrfrist aus – unabhängig davon, was für ein Vergleich geschlossen wurde. Wenn Schlichtungsbehörde der Vermieterschaft vollumfänglich Recht gibt, ist gut zu überlegen, ob ein Vergleich abgeschlossen werden soll. Für Vermeidung der Sperrfrist ist es ratsam, auf Klagerückzug der Mieterschaft zu bestehen

# KÜNDIGUNGSSCHUTZ (WOHN- UND GESCHÄFTSRÄUME)

- Mieterschaft muss die Kündigung innert 30 Tagen seit Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten
- Wird die Kündigung wegen Treuwidrigkeit oder einer laufenden Sperrfrist aufgehoben, bleibt das Mietverhältnis bestehen
- Gleichzeitig beginnt die dreijährige Sperrfrist zu laufen bzw. bei einer bereits laufenden Sperrfrist beginnt die Nach-Sperrfrist von weiteren drei Jahren im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR

# ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES (HÄRTEFALLSCHUTZ)

OR   **Art. 272**

<sup>1</sup> Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

<sup>2</sup> Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:

- a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
- b. die Dauer des Mietverhältnisses;
- c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
- e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

<sup>3</sup> Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

## BGER 4A\_475/2024, 2.5.2025

→ Handelt es sich vorliegend um eine missbräuchliche Kündigung?

Die Kündigung wurde als missbräuchlich aufgehoben, weil die Vorwürfe gegenüber C. dem Partner der Mieterin eine einmalige Auseinandersetzung mit Nachbarn betrafen. Bei einem 30-jährigen Mietverhältnis sei dies kein ausreichender Kündigungsgrund

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

advokatur56

# VIDEOBEWEIS OHNE FOLGEN MÄNGEL

MARKUS LÜTHI



**NIKOTIN, FEINSTAUB UND ZIGARETTENGERUCH  
BGER 4A\_425/2024 VOM 20.2.2025**



# SACHVERHALT

- 1.9.2014: Mietvertragsabschluss über 2-Zimmer-Wohnung
- 16.7.2020: Meldung Beschwerden des Mieters über Tabakgeruch aus Nachbarwohnung nach Mieterwechsel
- Aufzeichnung Mieter mit elektronischen Sensoren und Analyse Uni-Zentrum mit Bestätigung von Nikotin
- 21.12.2021: Zweite Meldung (Abmahnung) Mieter mit Aufforderung zur Mangelbehebung und Androhung Mietzinshinterlegung
- 16./26.1.2021: Übernachten in Hotel und Mietzinshinterlegung
- 19.5.2021: Mieter mietet andere Räumlichkeiten in einem anderen Gebäude
- 2.3.2022: Abgabe Räumlichkeiten

# VERFAHREN

- Mieter beantragt vor Mietgericht des Kantons Genf:
  - Mietzinsreduktion von 50 % vom 16.6.2020 (erste Meldung) bis 15.1.2021
  - Mietzinsreduktion von 100 % vom 16.1.2021 (Hotelübernachtung) bis 2.3.2021
  - Schadenersatz von CHF 50'000 und Umzugskosten von CHF 24'838
- Begehren Mieter vor BGer: 35 % Herabsetzung und CHF 15'000 Schadenersatz und CHF 24'838 für vorübergehende Unterkunft

# URTEIL DES BUNDESGERICHTS 4A\_425/2024 VOM 20.2.2025

- Die Herabsetzung beginnt ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter vom Mangel erfahren hat (vorliegend 16.7.2020)
- Der Vermieter muss wissen, dass der Mieter den Mangel als störend empfindet und ein Ungleichgewicht zwischen den Hauptleistungspflichten des Mietvertrages besteht (Mietzins / Gebrauchstauglichkeit der Mietsache)
- Die Herabsetzung endet:
  - A) mit der Behebung des Mangels
  - B) mit der Beendigung der vertraglichen Beziehung / Mietvertragsende (vorliegend 2.3.2022)
- Den Herabsetzungsanspruch setzt das Bundesgericht im vorliegenden Fall auf 15 % fest

# KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

- Mängelrügen sind ernst zu nehmen
- Verursachender Mieter ist bei «Rauchverstößen» abzumahnen
- SVIT-Hausordnung: «Rauchen ist in allgemeinen Räumen (Treppenhaus, Keller, Einstellhalle, usw.) untersagt. Beim Rauchen im Freien und in der Wohnung ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.»



# SCHADENERSATZ FÜR ENTGANGENEN GEWINN WEGEN MÄNGELN

BGER 4A\_659/2024 VOM 2.5.2025



# SACHVERHALT

- seit 1.6.2013 Umbauarbeiten in Siedlung
- ab 2016 extrem laute Umbauarbeiten in Gebäude
- ab September 2018 Umbauarbeiten in Arztpraxis selbst, verbunden mit starkem Baulärm, Staub und Erschütterungen bis 30. April 2019
- Mieter musste Termine absagen und zeitweise Patienten abweisen
- Mietzinsreduktion gemäss kantonalem Entscheid von 30 % vor Bundesgericht nicht mehr angefochten
- Umstritten blieb die Schadenersatzhöhe von CHF 91'282 und CHF 183'027, die der Vermieter dem Mieter zu beleichen hat

# URTEIL DES BUNDESGERICHTS BGER 4A\_659/2024 VOM 2.5.2025

- Grundsätzlich hat der Mieter neben dem Vorliegen des Schadens auch dessen Umfang zu beweisen
- Der nicht ziffernmässig nachweisbare Schaden ist gemäss Art. 42 Abs. 2 OR nach Ermessen des Richters abzuschätzen
- Diese Bestimmung führt zu einer Beweiserleichterung des Mieters
- Der Schadenersatz nach Art. 259e OR ist von der Mietzinsreduktion nach Art. 259d OR zu unterscheiden (Wiederherstellung des Leistungsgleichgewichts zwischen den Parteien); die Forderungsansprüche können kumuliert werden
- Die Beschwerde des Vermieters wurde abgewiesen

# KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS / KRITIK AM URTEIL

- Schadenersatzthema nicht auf die leichte Schulter nehmen
- Umbauarbeiten bei Geschäftsmietverträgen wenn möglich im Leerstand ausführen lassen
- Wenn der Mieter für den Schaden vollständig entschädigt wird, darf mit der Mietzinsreduktion nicht eine zusätzliche (doppel-) Vergütung erfolgen



**EIN MANGEL FÜHRT NICHT ZWINGEND ZU EINEM  
MIETZINSREDUKTIONSANSPRUCH  
BGER 4A\_88/2024 VOM 3.3.2025**



# SACHVERHALT

- Arzt hat während Mietverhältnis Elektroarbeiten ausführen lassen
- Befristeter Mietvertrag mit Arzt endet Anfang 2018
- Neuer Mietvertrag mit Ärztin ab 23.2.2018 mit Verpflichtung, die vom Arzt installierten Elektro- und Klimaanlageanlagen überprüfen, normgerecht instandsetzen und zertifizieren zu lassen
- Übermittlung der Bestätigung durch Arzt, dass Elektroinstallationen überprüft wurden und gesetzeskonform sind
- Einbau zusätzlicher Elektroinstallationen durch Ärztin
- Elektroprüfer stellt diverse Mängel fest, insbesondere bzgl. baumwollisolierten Leitern
- ESTI fordert vollständigen Ersatz der baumwollisolierten Leiter in 2 Jahren, da keine unmittelbare Gefahr für Personen oder Sachen besteht

# VERFAHREN

- Mieterin fordert:
  - Instandsetzung Elektroinstallation (wurde später wegen Bestätigung der zwischenzeitlich festgestellten Mängelfreiheit zurückgezogen)
  - Nettomietzinsreduktion von 20 %
- Urteil Zivilappellationsgericht des Kantons Neuenburg entscheidet:
  - *Keine* Zusprechung Mietzinsreduktion

# URTEIL BUNDESGERICHT BGER 4A\_88/2024 VOM 3.3.2025

- Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorgesehenen Zweck geeigneten Zustand zu übergeben und zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR)
- Eine zu Lasten des Mieters abweichende Regelung ist nichtig (Art. 256 Abs. 2 OR)
- Ein Mangel liegt vor, wenn der vereinbarte Zustand vom tatsächlichen Zustand abweicht
- Gemäss der für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung des Kantonsgerichts, wich der tatsächliche Zustand des Mietobjektes vom vereinbarten Zustand ab, da er nicht die Qualität aufwies, auf die die Mieterin berechtigterweise vertrauen durfte
- Auch für das Bundesgericht lag ein Mangel vor

# URTEIL DES BUNDESGERICHTS 4A\_88/2024 VOM 3.3.2025

- Das Vorliegen eines oder mehrerer Mängel am Mietobjekt allein reicht nicht aus, um einen Anspruch auf Mietzinsherabsetzung zu begründen
- Es muss zusätzlich die Nutzung oder die Gebrauchstauglichkeit, für die die Sache vermietet wurde, eingeschränkt sein (Art. 259d OR)
- Eine Einschränkung der Nutzung der Räumlichkeiten lag nicht vor (die Elektroinstallationen funktionierten einwandfrei)
- Die Beschwerde der Mieterin wurde abgewiesen

# KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

- Das Vorliegen eines Mangels führt nicht zwangsläufig zu einer Mietzinsreduktion
- Eine Mietzinsreduktion ist nur geschuldet, wenn der Mangel zu einer Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit führt
- Sodann muss gemäss BGer 4C.97/2003 E. 3.3:
  - ein mittlerer Mangel den Gebrauch der Mietsache zu mindestens 5 % einschränken oder
  - ein leichter Mangel, der die Gebrauchstauglichkeit zu mindestens 2 % während einer langen Zeit einschränkt, bestehendamit eine Mietzinsreduktion geschuldet ist

# ZU VIELE INFORMATIONEN AUF EINEN SCHLAG?

<https://advokatur56.ch/immoeminarchen/>

advokatur56 TEAM AKTUELLES ADVOKATUR NOTARIAT IMMOSEMINÄRCHEN TOP ANWALTSKANZLEI JOBS KONTAKT 031 387 37 87

## IMMOSEMINÄRCHEN

**Die Themen**

Dominique Yves Schläfli  
**Neue Saison, neue Regeln**  
Neuerungen im Bau- und Mietrecht

Thalia Weibel  
**Bully hin oder her**  
Einigungsgespräche ≠ Kündigungsrückzug

Martin Freyer  
**Anfangsmietzins im Check**  
Formularpflicht

Mathura Maniyam  
**Timeout nach Foulspiel**  
Kündigungsschutz

Markus Lüthi  
**Videobeweis ohne Folgen**  
Mängel

**Begrüssung:**  
17.00 Uhr

**Vorträge:**  
17.10 bis 18.00 Uhr

**Apéro:**  
18.00 bis 20.00 Uhr

advokatur56

**IMMOSEMINÄRCHEN**  
Folien 2019  
Folien 2021  
Folien 2022  
Folien 2023  
Folien 2024  
Folien 2025

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Markus Lüthi  
Rechtsanwalt

**advokatur56 ag**  
Schwarztorstrasse 56  
Postfach 530  
3000 Bern 14

advokatur56



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