

Traité

Von Prof. Dr. Thomas Koller, Bern^{1,2}

Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2011

Veröffentlicht in Band 137

Übersicht

- I. Nebenkosten, die sich nicht aus dem Gebrauch der Sache ergeben; kantonales Recht über die Sozialwohnbauförderung; Verletzung des Grundsatzes der derogatorischen Kraft des Bundesrechts (Art. 257a f. OR; Art. 5 und Art. 6 ZGB; Art. 49 Abs. 1 und Art. 122 Abs. 1 BV)
- II. Zahlungsverzugskündigung bei separaten Mietverträgen über eine Wohnung und zwei Parkplätze (Art. 257d OR)
- III. Verhältnis zwischen einer ausserordentlichen und einer ordentlichen Kündigung; Klarheit der Begründung einer Kündigung; Streitwertberechnung bei einer Kündigungsstreitigkeit (Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 266a Abs. 2 OR; Art. 51 und Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG)
- IV. Kündigung durch den Ersteigerer einer Liegenschaft nach Doppelaufruf; Kündigung einer Familienwohnung bei einem sowohl geschäftlich als auch privat genutzten Mietobjekt und Rechtsmissbrauch; Zugang der Kündigung nach der «absoluten Empfangstheorie» (Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 266n f. OR; Art. 2 Abs. 2 ZGB; Art. 142 i.V.m. Art. 258 Abs. 2 SchKG)
- V. Indexierter Mietzins bei stillschweigender Vertragsverlängerung; Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (Art. 269b und Art. 270c OR; Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG)
- VI. Wechsel von im Mietzins inbegriffenen zu separat zu bezahlenden Nebenkosten im laufenden Mietverhältnis; Formularzwang; Detaillierung der Begründung (Art. 269d OR; Art. 19 VMWG)
- VII. Fehlende Verwendung des von einem Kanton vorgeschriebenen Formulars beim Abschluss des Mietvertrages; rechtsmissbräuchliche Berufung der Mieter auf den Formmangel; keine Missbräuchlichkeit der ordentlichen Kündigung wegen fortlaufend schleppender Zahlungen des Mietzinses (Art. 270 Abs. 2 und Art. 271 Abs. 1 OR; Art. 2 Abs. 2 ZGB)
- VIII. Kündigungssperrfrist von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis

zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens; Unterliegen des Vermieters zu einem erheblichen Teil (Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR)

I. Nebenkosten, die sich nicht aus dem Gebrauch der Sache ergeben; kantonales Recht über die Sozialwohnbauförderung; Verletzung des Grundsatzes der derogatorischen Kraft des Bundesrechts ([Art. 257a f. OR](#); Art. [5](#) und Art. [6](#) ZGB; Art. 49 Abs. 1 und Art. 122 Abs. 1 BV)

[BGE 137 I 135](#) ([4A_546/2010](#)) = Pra 2011 Nr. 81 S. 575 ff. = mp 2011, 291 ff. = JdT 2012 II 387 f.

...

Ce document est disponible pour les abonnés ou les clients payants par document.

S'abonner ↗

Acheter ↗

 Login