

*Traité*

## Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2018

Veröffentlicht in Band 144

Von Prof. em. Dr. Thomas Koller, Bern<sup>1</sup>

### Übersicht

- I. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR); Begriff der Altbaute
- II. Fristenstillstand bei der Ablehnung eines Urteilsvorschlages (Art. 211 ZPO)
- III. Summarexmission; zweiter Schriftenwechsel (Art. 257 ZPO)
- IV. Streitwertberechnung bei der Summarexmission (Art. 257 ZPO)
- V. Zahlungsverzugskündigung; Nichtigkeit der Kündigung als rechtshindernd; Verhandlungsmaxime bei der Summarexmission (Art. 282 und Art. 298 OR; Art. 257 ZPO)

### I. Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR); Begriff der Altbaute

**BGE 144 III 514 (4A\_400/2017) = mp 2019, 82 ff.**

Die Parteien schlossen im September 2014 einen Mietvertrag über eine 4-Zimmer-Wohnung in Genf (nach Genfer Zählung unter Berücksichtigung der Küche eine 5-Zimmer-Wohnung). Der monatliche Nettomietzins wurde auf Fr. 2160.– festgelegt, während der vorherige Mieter noch Fr. 1409.– pro Monat zu bezahlen hatte. Die

Vermieterin begründete die Mietzinserhöhung mit einer Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinsen. Erworben hatte die Vermieterin die Liegenschaft im Dezember 1982.

Die Mieter fochten den Anfangsmietzins als missbräuchlich an ([Art. 270 OR](#)). Das erstinstanzliche Gericht qualifizierte das Gebäude als *Altbaute* und prüfte daher den Mietzins *nicht aufgrund einer Nettorenditenberechnung, sondern aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit*. Da die Vermieterin...

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

S'abonner →

Acheter →

🔑 Login