

## Inhaltsverzeichnis

### Aufsatz

Anna Braun

91

### Strom als Verbraucher- und Nebenkosten

#### L'électricité en tant que frais de consommation et frais accessoire

Auch in diesem Jahr sind die Stromkosten vielerorts angestiegen, was das Portemonnaie der Mieterinnen zunehmend belastet.

Stromkosten für private Haushalte und Betriebe sind grundsätzlich Verbraucherkosten. Diese bezahlt die Mieterin im Normalfall direkt der Stromlieferantin, meistens ein kommunales oder kantonales Unternehmen in öffentlicher Hand. Aber auch Vermieterinnen können selbst produzierten Solarstrom vom Dach als Haushaltsstrom via Nebenkosten an Mieterinnen verkaufen, Stichworte «ZEV», «Praxismodell Eigenverbrauch» und auch bald «LEG», da der Energie-Mantelerlass am 9. Juni 2024 von der Stimmbevölkerung an der Urne angenommen wurde. Wie kann die Mieterin gegen fehlerhafte Stromrechnungen vorgehen? Darf die Mieterin auf dem Balkon mit einem Plug-&-Play-Solarpanel Strom produzieren? Kann sie eine Ladestation in der Garage für das Elektromobil verlangen? Der nachfolgende Aufsatz behandelt diese und andere Fragen rund um Strom als Verbraucher- und Nebenkosten, die immer wichtiger werden, seitdem die Energiestrategie 2050 das Ziel hat, fossile Energieträger und Atomstrom durch erneuerbare Energien zu ersetzen und den Strommarkt vollständig zu liberalisieren.

Cette année, une fois de plus, les coûts de l'électricité ont augmenté en divers endroits, grevant encore le porte-monnaie des locataires.

Les frais d'électricité pour les ménages privés et les entreprises sont des frais de consommation. En principe, le locataire les paie directement au fournisseur d'électricité, généralement une régie publique communale ou cantonale. Toutefois, les bailleurs peuvent également vendre aux locataires l'électricité qu'ils produisent eux-mêmes à partir de panneaux solaires, selon le modèle du regroupement dans le cadre de la consommation pro-

pre (RCP), voire bientôt, car la Loi sur l'électricité a été adoptée le 9 juin 2024, selon celui des communautés électriques locales (CEL). Comment le locataire peut-il agir contre des factures d'électricité erronées ? A-t-il le droit de produire de l'électricité sur son balcon avec un panneau solaire plug and play ? Peut-il exiger une station de recharge dans le garage pour sa voiture électrique ? La présente contribution traite de ces questions et d'autres, concernant l'électricité en tant que frais de consommation et frais accessoire, qui deviennent de plus en plus importantes dès lors que la stratégie énergétique 2050 a pour objectif de remplacer les énergies fossiles et l'électricité nucléaire par des énergies renouvelables et de libéraliser complètement le marché de l'électricité.

## Entscheide

Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt, 8.9.2023

### 119 **Abgrenzung unentgeltliche Gebrauchsleihe zur Geschäftsmiete**

#### **Délimitation entre le prêt à usage gratuit et le bail commercial**

Das Untergeschoss der Liegenschaft wurde unentgeltlich zur Verfügung gestellt, ist aber nicht Gegenstand des Geschäftsmietvertrags über das Erdgeschoss. Es kann daher nicht als Nebensache des Mietobjekts gelten, sondern untersteht den Regeln über die unentgeltliche Gebrauchsleihe.

**Art. 253a OR, Art. 305 OR**

Le sous-sol de l'immeuble a été mis à disposition gratuitement, mais ne fait pas l'objet du contrat de bail commercial portant sur le rez-de-chaussée. Il ne peut donc pas être considéré comme accessoire à l'objet loué, mais est soumis aux règles relatives au prêt à usage.

**art. 253a CO, art. 305 CO**

---

Obergericht des Kantons Zürich, 31.8.2023

### 129 **Ausweisung Expulsion**

Wird bei einer Zahlungsverzugskündigung eine Nachfrist zur Zahlung eingeräumt und vor deren Ablauf gekündigt, liegt kein klares Recht vor.

**Art. 257d OR, Art. 257 ZPO**

Si en présence d'une résiliation pour demeure du locataire un délai de paiement supplémentaire est accordé, et que la résiliation intervient avant l'expiration de celui-ci, il n'y a pas de situation juridique claire.

**art. 257d CO, art. 257 CPC**

---

**Bezirksgericht Rheinfelden, 24.11.2021**

## **135 Mangel**

### **Défaut**

Der Entzug des Minergiezertifikats stellt einen Mangel am Mietobjekt dar und führt zu einer Mietzinsreduktion von 5 %.

**Art. 259a OR**

Le retrait du certificat Minergie constitue un défaut de l'objet loué et entraîne une réduction de loyer de 5 %.

**art. 259a CO**

---

**BGer 4A\_548/2023, 14.2.2024**

## **141 Unzulässige Renditekündigung**

### **Résiliation économique illicite**

Nach einer Handänderung der Liegenschaft kann die neue Vermieterin den Mietzins im laufenden Mietverhältnis ausnahmsweise an die veränderte Rendite anpassen und sich damit auf die absolute Methode berufen. Sie verwirkt dieses Recht aber, wenn sie stattdessen eine Mietzinsanpassung nach relativer Methode vornimmt. Eine nachfolgende Kündigung, die mit einer ungenügenden Rendite begründet wird, verstösst daher gegen Treu und Glauben.

**Art. 271 OR**

Consécutivement à un changement de propriétaire de l'immeuble, la nouvelle bailleeresse peut exceptionnellement adapter le loyer en cours de bail par invocation du rendement et se prévaloir ainsi la méthode absolue. Elle perd toutefois ce droit si elle procède plutôt à une adaptation du loyer selon la méthode relative. Une résiliation ultérieure motivée par un rendement insuffisant est donc contraire aux règles de la bonne foi.

**art. 271 CO**

---

Tribunal Cantonal Neuchâtel, 11.12.2023

**145** **Abgrenzung formfreie Solidarschuld zur Bürgschaft**  
**Délimitation entre dette solidaire exempte de forme et cautionnement**

Der Mietvertrag wurde vom sozialhilfeabhängigen Mieter und vom Lebenspartner seiner Mutter als solidarischem Mitschuldner unterzeichnet. Dieser haftet jedoch nicht für die Mietschulden, denn von einer gültigen formfreien Solidarschuld (Art 143 OR) oder einem Vertrag zugunsten eines Dritten (Art. 111 OR) kann nur ausgegangen werden, wenn der Garant aufgrund seiner Ausbildung oder Tätigkeit Sicherungsverträge und das Rechtsvokabular kennt oder im Einzelnen darüber aufgeklärt wurde. In allen anderen Fällen müssen die Formvorschriften einer Bürgschaft mit öffentlicher Beurkundung eingehalten werden.

**Art. 111, 143 und 492 f. OR**

Le contrat de bail a été signé par le locataire émergeant à l'aide sociale et par le concubin de la mère de celui-ci, en tant que codébiteur solidaire. Ce dernier ne peut toutefois pas être recherché pour les dettes liées au bail, car on ne peut considérer qu'il s'agit d'une dette solidaire valable et exempte de forme (art. 143 CO) ou d'un porte-fort (art. 111 CO) que si le garant, en raison de sa formation ou de son activité, est familier des contrats en matière de sûretés et de leur vocabulaire juridique, ou s'il a été informé en détail à ce sujet. Dans tous les autres cas, les conditions de forme d'un cautionnement avec acte authentique doivent être respectées.

**art. 111, 143 et 492 s. CO**

---

BGer 4A\_201/2023, 9.10.2023

**153** **Persönliches Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung**  
**Comparution personnelle à l'audience de conciliation**

Eine juristische Person muss sich an der Schlichtungsverhandlung durch ein Organ oder eine mit kaufmännischer Handlungsvollmacht ausgestattete und zur Prozessführung befugte Person vertreten lassen. Andernfalls gilt sie als säumig. Es ist jedoch rechtsmissbräuchlich, wenn die Vermieterin die fehlende Handlungsvollmacht des Vertreters einer GmbH erst vor Gericht rügt und daraus den Rückzug des Kündigungsschutzbegehrens ableitet, obwohl sie diesen Vertreter stets und auch in der Schlichtungsverhandlung als Ansprechpartner akzeptiert hat.

**Art. 204 ZPO, Art. 462 OR, Art. 2 ZGB**

Une personne morale doit se faire représenter à l'audience de conciliation par un organe ou une personne disposant d'une procuration commerciale et habilitée à mener le procès. Dans le cas contraire, elle est considérée comme défaillante. Commet toutefois un abus de droit, la bailleresse qui ne relève l'absence de procuration valable du représentant d'une Sàrl qu'au stade du Tribunal, pour en inférer le retrait de la contestation du congé, alors qu'elle a toujours accepté ce représentant comme interlocuteur, y compris lors de l'audience de conciliation.

**art. 204 CPC, art. 462 CO, art. 2 CC**

---

BGer 4A\_418/2023, 12.1.2024

## 160 **Revision nach gerichtlichem Vergleich** **Révision d'une transaction judiciaire**

Als Revisionsgrund gegen einen durch Vergleich beendeten Prozess kommen vorab Willensmängel bei Abschluss des Vergleichs in Frage. Bezieht sich der Irrtum aber auf das *caput controversum* und damit auf eine strittige Frage, die mit dem Vergleich unter allen Titeln beseitigt werden sollte – hier auf die Ungewissheit über den Zahlungsrückstand der Mieterin – besteht kein Raum mehr, von einem Irrtum auszugehen.

**Art. 328 Abs. 1 ZPO**

Entrent en ligne de compte, comme motifs de révision d'un procès qui s'est terminé par une transaction judiciaire, les vices de consentement affectant la conclusion de cette dernière. Toutefois, si l'erreur porte sur le *caput controversum*, et donc sur une question litigieuse que la transaction devait justement résoudre sous tous ses aspects – en l'occurrence l'incertitude concernant l'arriéré de paiement de la locataire, il n'est plus possible de se prévaloir d'une erreur.

**art. 328 al. 1 CPC**

---

BGer 4A\_645/2023, 25.1.2024

## 166 **Mietvertrag als Schuldanerkennung** **Le contrat de bail comme reconnaissance de dette**

Der Mietvertrag gilt als Schuldanerkennung für den Mietzins. Die provisorische Rechtsöffnung für fällige Mietzinse kann der Mieter nur noch verhindern, wenn er glaubhaft macht, dass er den Mietvertrag zu Recht wegen schwerer Mängel fristlos aufgelöst beziehungsweise aus wichtigen Gründen gekündigt hat oder dass ein Mangel vorliegt, der

die Verrechnung des Mietzinses mit einer angemessenen Reduktion bzw. Schadenersatz erlaubt.

**Art. 82 SchKG, Art. 259b lit. a OR, Art. 259a Abs. 1 lit. b und c OR, Art. 259d OR, Art. 266g Abs. 1 OR, Art. 259e OR**

Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette pour le loyer. Le locataire ne peut faire obstacle à la levée provisoire de l'opposition pour des loyers échus que s'il rend vraisemblable qu'il a résilié à bon droit le contrat de bail avec effet immédiat, en raison de graves défauts, respectivement qu'il l'a résilié pour de justes motifs, ou qu'il existe un défaut qui permet de compenser le loyer par une réduction appropriée ou des dommages-intérêts.

**art. 82 LP, art. 259b let. a CO, art. 259a al. 1 let. b et c CO, art. 259d CO, art. 266g al. 1 CO, art. 259e CO**

---

## **Aktuell**

173

**Literatur**

174

**Rechtsetzung**

175

**Weiterbildungsangebote mp | mietrechtspraxis**