HEV Basel-Stadt

MV
Mieterinnen- und Mieterverband Basel
Clarastr. 2, Postfach, 4005 Basel

Vertragsbestimmungen zum

Basler Mietvertrag

Zwischen dem Hauseigentümerverband Basel-Stadt (HEV Basel-Stadt) und dem Mieterinnen- und Mieterverband Basel (MV Basel) vereinbarte Fassung. Ausgabe 2008

§ 1 Mietzins

1 Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am 6. des laufenden Monats (als Verfalltag) zahlbar.

2 Nicht im Mietzins inbegriffen sind allfällige auf der Titelseite ausgeschiedene Neben- und Betriebskosten, die nur die Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser, ARA (nicht aber Meteorwasser), Hauswart, Radio/TV umfassen dürfen. Die Aufzählung auf dem Deckblatt ist abschliessend.

3.1 Die Zahlungen für die Neben- und Betriebskosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als Akontozahlungen, über die von der Vermieterschaft jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist der Mieterin/dem Mieter spätestens neun Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen, ansonsten angenommen wird, dass die Vermieterschaft auf eine Nachforderung verzichtet. Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

3.2 Das Honorar für das Erstellen der Neben- und Betriebskosten wird ohne anderslautende Vereinbarung in Prozenten der pro Jahr insgesamt angefallenen Neben- und Betriebskosten berechnet. Es beträgt bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung 1%, ansonsten 3%.

3.3 Mangels anderer Vereinbarung werden die Heizkosten bei Mehrfamilienhäusern dort, wo zentrale Heizungs- oder Warmwasseranlagen vorhanden sind, nach dem dafür geltenden Abrechnungssystem, in den übrigen Fällen zu gleichen Teilen auf die Mieterinnen/Mieter aufgeteilt.

3.4 Ist ein Hauswart vorhanden und wird dessen Tätigkeit über die Heiz- und Nebenkosten abgerechnet, so hat die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter Einsicht in das Pflichtenheft zu gewähren. Liegt ein solches nicht vor, ist die Mieterin/der Mieter berechtigt, die Aushändigung eines Pflichtenheftes an den Hauswart zu verlangen.

3.5 Beim Abschluss des Mietvertrages legt die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter die letzte 12-monatige Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Vormieterin/des Vormieters vor und fügt auf dem Deckblatt deren Kennzahlen (effektive Beträge) ein. Mit Unterzeichnung des Mietvertrages bestätigt die Mieterin/der Mieter, dass die Abrechnung vorgelegt und von der Höhe der Heiz- und Nebenkosten Kenntnis genommen wurde.

4 Ist eine feste Mietdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart, so folgt der Mietzins dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise. Bei Wohnungsmieten darf die jeweilige Mietzinserhöhung die Steigerung des Landesindexes der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

5 Die Vermieterschaft ist berechtigt, von der Mieterin/vom Mieter eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren im maximalen Ausmass von zwei monatlichen Bruttomietzinsen zu verlangen. Die Sicherheitsleistung muss bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen der Mieterin/des Mieters lautet, hinterlegt werden (Art. 257e OR). Die Sicherheitsleistung kann auch in Form einer Bankgarantie erbracht werden.

6 Mietzinserhöhungen können höchstens zweimal jährlich vorgenommen werden. Wer den Mietzins bei Kostensteigerungen wie Hypothekarzinsanstieg regelmässig erhöht, muss dementsprechend auch Kostensenkungen im gleichen Rhythmus weitergeben, sofern er nicht mit anderen Erhöhungsgründen verrechnen kann. In diesem Fall hat er der Mieterin/dem Mieter die Mietzinsberechnung im Detail mit Formular anzuzeigen.

§ 2 Kündigung (siehe auch § 3)

1 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie von der Mieterin/vom Mieter oder von der Vermieterschaft unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Die Mieterin/der Mieter muss die Kündigung schriftlich, die Vermieterschaft mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der andern Vertragspartei eingetroffen ist.

2 Mietverträge mit fester Mietdauer können unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfrist auf das Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt diese Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit (Ziff. 1) weiter.

3 Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

4 Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie als auf den nächstmöglich zulässigen Termin erfolgt. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächstmöglich zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.

§ 3 Kündigung: Familienwohnung, eingetragene Partnerschaft, Gemeinschaftswohnung, Meldepflicht

1 Bei Familienwohnungen und eingetragenen Partnerschaften ist die Kündigung nur gültig:

- Vermieterseits: wenn sie an beide Ehegatten/PartnerInnen gesondert zugestellt wird.
- Mieterseits: wenn sie von beiden Ehegatten/PartnerInnen unterzeichnet ist.

2 Wer nach Erhalt der Kündigung feststellt, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, soll die Gegenpartei innert nützlicher Frist auf den Mangel aufmerksam machen.

3 Haben bei Gemeinschaftswohnungen mehrere Mieterinnen/Mieter den Mietvertrag unterzeichnet, so haften sie für ihre vertraglichen Pflichten solidarisch, soweit nichts anderes bestimmt wird.

4 Jede Mieterin/jeder Mieter ist berechtigt, unter Wahrung der vertraglichen Kündigungsfristen aus der Gemeinschaft der Mieterschaft auszuscheiden und für sich persönlich den Mietvertrag zu künden. Der Mietvertrag besteht für die übrigen Mieterinnen/Mieter weiter.

5 Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, eingetragene Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod des Ehegatten/PartnerIn) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehegatten/PartnerIn (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist der Vermieterschaft mitzuteilen.

§ 4 Übergabe des Mietobjektes

1 Die Vermieterschaft hat das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, gründlich gereinigtem Zustand nach Massgabe des Ortsgebrauches zu übergeben. Soweit die hiefür allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, hat sie die Mieterin/der Mieter zu dulden. Für daraus resultierende Störungen der Mieterin/des Mieters gilt § 5 Ziff. 2.

2 Die Vermieterschaft ist für den vertragsgemässen Zustand des Mietobjektes bei Mietbeginn beweispflichtig. Deshalb erstellen die Mietvertragsparteien gemeinsam ein Antrittsprotokoll, das von beiden unterzeichnet wird. Verzichtet die Mieterin/der Mieter auf die Behebung bestimmter Mängel, so ist dies im Antrittsprotokoll zu vermerken.

§ 5 Unterhaltspflicht des Vermieters

1 Die Vermieterschaft hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemässem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch die Mieterin/den Mieter erforderlich werden; § 7 bleibt vorbehalten.

2 Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Erneuerungen am Mietobjekt erforderlich, so hat die Mieterin/der Mieter deren Ausführung zu dulden.

3 Kann hierbei auf die Interessen der Mieterin/des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch der Mieterin/des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter nach Abschluss der Arbeiten schriftlich eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen. Erachtet die Mieterin/der Mieter den Vorschlag der Vermieterschaft als ungenügend, so hat sie/er dies der Vermieterschaft innert 60 Tagen nach Erhalt des Vorschlages schriftlich mitzuteilen; andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterschaft als angenommen.

§ 6 Sorgfaltspflicht des Mieters

1 Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sowie darin eingebaute Einrichtungen und Apparate (inkl. Entkalken des Boilers) in gutem und sauberem Zustand zu erhalten.

2 Sie sind für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

§ 7 Kleine Reparaturen

1 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mieterin/dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht der Mieterin/des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel unabhängig davon, ob sie durch sie/ihn verursacht worden sind.

2 Als kleine Ausbesserungen gelten alle Reparaturen, für die pro Einzelfall der Betrag von Fr. 150.-- inkl. MWST. nicht überschritten wird.

3 Die Mieterin/der Mieter hat die Vermieterschaft über das Vorliegen von kleinen Mängeln zu orientieren. Sie/er ist nicht berechtigt, von sich aus, ohne Einwilligung der Vermieterschaft einen Fachmann zur Behebung des Mangels aufzubieten.

§ 8 Veränderungen und Verbesserungen

1 Bei Vornahme durch die Mieterin/den Mieter:

1.1 Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterschaft gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann die Vermieterschaft bei Mietende verlangen, dass die Mieterin/der Mieter die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. Vor der Vornahme einer von der Vermieterschaft bewilligten Änderung/Verbesserung sollen die Parteien den derzeitigen Zustand des Mietobjektes sowie Art und Umfang der Änderung/Verbesserung schriftlich festhalten und vereinbaren, wie diese bei Mietende zu behandeln ist und ob sich die Vermieterschaft an den Kosten beteiligt. Hat sich die Vermieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht vorbehalten, so kann die Mieterin/der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen, sofern durch die von der Mieterin/vom Mieter vorgenommene Änderung/Verbesserung ein erheblicher Mehrwert an der Mietsache geschaffen wurde.

1.2 Übernimmt die Mieterin/der Mieter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche sie/er mit oder ohne Zustimmung der Vermieterschaft auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet sie/er für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

2 Bei Vornahme durch die Vermieterschaft:

2.1 Beabsichtigt die Vermieterschaft Veränderungen oder Verbesserungen, die über § 5 hinausgehen, vorzunehmen, so hat sie der Mieterin/dem Mieter vorher schriftlich mitzuteilen: Art und Umfang der geplanten Änderung/Verbesserung, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten und deren Auswirkungen auf die Benützung des Mietobjektes, ferner das voraussichtliche Ausmass einer beabsichtigten Mietzinserhöhung und die voraussichtliche Höhe einer allfälligen Mietzinsreduktion während der Dauer der Umbauarbeiten. Diese Mitteilung ist der Mieterin/dem Mieter - ausser wenn Gefahr in Verzug ist - mindestens vier Monate vorher schriftlich zuzustellen.

2.2 Betrachtet die Mieterin/der Mieter die mit der Änderung/Verbesserung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat sie dies der Vermieterschaft innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen. Keine unzumutbare Störung liegt vor, wenn die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter während der Dauer der Störung ein angemessenes Ersatzobjekt anbietet und sämtliche Kosten des Aus- und Wiedereinzugs übernimmt.

2.3 Die Vermieterschaft teilt der Mieterin/dem Mieter den Umfang der Mietzinsreduktion, welche sie für die Dauer der Umbauarbeiten gewähren will, spätestens mit der Anzeige der Mietvertragsänderung (Mietzinserhöhung), welche mit der Veränderung oder Verbesserung begründet wird, schriftlich mit. Erachtet die Mieterin/der Mieter die angekündigte Mietzinsreduktion als ungenügend, so hat sie/er dies der Vermieterschaft innert 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige der Mietvertragsänderung schriftlich mitzuteilen; andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterschaft als angenommen.

§ 9 Untermiete, Verwendungszweck, Haustiere

1 Die Mieterin/der Mieter kann mit Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterin/der Mieter hat vorgängig bei der Vermieterschaft unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Die Vermieterschaft kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- die Mieterin/der Mieter sich weigert, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

2 Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft sind eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszweckes und die Abtretung der Miete nicht gestattet.

3 Das Halten von Haustieren, namentlich von wenigen Wellensittichen, Kanarienvögeln, anderen Kleinvögeln, Schildkröten, kleineren Echsen, Amphibien sowie Katzen und Hunden wird ohne anderslautende Regelung geduldet. Es sind jedoch die Bestimmungen der Heimtierordnung einzuhalten. Die Mieterin/der Mieter hat der Vermieterschaft zu melden, wenn sie/er Katzen, Hunde und weitere grössere Haustiere hält oder zutun will.

4 Eine erteilte Zustimmung zur Untermiete, zur Abtretung der Miete und zum Veränderungszweck sowie die Duldung von Haustieren kann von der Vermieterschaft jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung oder Duldung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Missstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

§ 10 Abwesenheit der Mieterin/des Mieters, Besichtigungsrecht der Vermieterschaft

1 Bei Ortsabwesenheit hat die Mieterin/der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin/der Mieter der Vermieterschaft für entstandene Schäden.

2 Die Vermieterschaft oder deren Vertretung ist berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten.

§ 11 Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

1 Die Miete endigt mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist. Fällt dieser letzte Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, so endigt die Miete am nächstfolgenden Werktag (auch Samstag). Die gesetzliche Notfrist des § 214 Ziffer 2 EG zum ZGB bleibt sinngemäss vorbehalten, wenn die Mieterin/der Mieter die Inanspruchnahme der Notfrist sofort mitteilt und den Nachweis erbringt, dass sie/er am neuen Wohnort nicht einziehen kann.

2 Die Behebung der durch die Mieterin/den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (§ 6 Ziff. 2) ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt die Mieterin/der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterschaft berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten der Mieterin/des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterschaft für Umtriebe, die sich die Mieterin/der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.

3 Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und hinsichtlich Mängel, für deren Behebung er die Mieterin/den Mieter haftbar machen will, innert 3 Werktagen schriftlich Mängelrüge erheben. Der Vermieter muss hinsichtlich später entdeckter Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren und für deren Behebung er die Mieterin/den Mieter haftbar machen will, innert 3 Werktagen nach Entdeckung schriftlich Mängelrüge erheben.

4 Die Vermieterschaft hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Wohnungsrückgabe rechtlich geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.

§ 12 Reinigungspauschale

1 Bei Beendigung der Miete hat die Mieterin/der Mieter die Mieträume (inkl. allfällige Balkone, Keller- und Estrichräume) in normal gereinigtem (sog. besenreinem) Zustand zurückzugeben. Die Vermieterschaft übernimmt anstelle der Mieterin/des Mieters die gründliche Reinigung der Mieträume. Hiefür bezahlt die Mieterin/der Mieter der Vermieterschaft eine Entschädigung (Reinigungspauschale) von Fr. 6.-- pro m² Mietfläche, wobei für Flächen allfälliger Balkone, Keller- und Estrichräume nur 1/4 berechnet wird; für textile Bodenbeläge ist ein Zuschlag von Fr. 3.--/m² erlaubt. Die Zahlung der Reinigungspauschale kann vom Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses an gefordert werden, ist vom Mieter aber spätestens einen Monat vor Mietbeendigung zu bezahlen. Bei nachfolgenden Sanierungsarbeiten oder Umbauten entfällt die Reinigungspauschale anteilsmässig für jene Räume, die saniert oder umgebaut wurden.

§ 13 Vorzeitiger Auszug / Vorzeitige Rückgabe

1 Wenn die Mieterin/der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht ("vorzeitiger Auszug") und die Schlüssel beim Auszug der Vermieterschaft aushändigt, so ist diese ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen. Wird die Wohnung zu diesem Zweck mehr als 3 Werktage beansprucht, so ist für die Dauer der Beanspruchung kein Mietzins geschuldet.

2 Gibt die Mieterin/der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist sie/er von den Verpflichtungen gegenüber der Vermieterschaft nur befreit, wenn jemand vorgeschlagen wird, die/der als neue Mieterin/als neuer Mieter für die Vermieterschaft zumutbar ist. Diese/dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss die Mieterin/der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Vermieterschaft muss sich anrechnen lassen, was sie an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Ort und Datum:

Vermieterschaft:

Mieterin/Mieter:

§ 14 Heimlicher Auszug

1 Ist die Mieterin/der Mieter mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung beim Kontrollbüro, Wegschaffen von Möbeln etc. geschlossen werden, dass die Mieterin/der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die Vermieterschaft über das Mietobjekt verfügen. Die Mieterin/der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters.

§ 15 Versicherungen

1 Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zu Lasten der Vermieterschaft bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Die Vermieterschaft übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer allfälligen Haushaftpflicht- und Gebäudewasserschaden-Versicherung.

2 Die Mieterin/der Mieter ist ab Mietbeginn auf ihre/seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflicht-Versicherung verpflichtet. Sie/er kann eine Mieterhaftpflicht-Versicherung entweder über den HEV Basel-Stadt oder als Mitglied des MV Basel abschliessen.

§ 16 Kabelfernsehen und -radio

1 Die Mieterin/der Mieter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob sie/er einen bestehenden Anschluss ans Kabelfernseh- und Radionetz benützen oder plombiert haben will. Mit ihrem/seinem Entscheid auf Mietbeginn legt die Mieterin/der Mieter den so genannten Normalzustand fest. Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann die Mieterin/der Mieter nur auf einen Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 20 Tage und unter Übernahme der entstehenden Kosten begehren.

§ 17 Streitigkeiten und Gerichtsstand

1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten.

2 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt (gemäss Art. 23 GestG) **als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.**