

Allgemeine Bestimmungen zum

Basler Mietvertrag

Zwischen dem Hausbesitzer-Verein Basel
und dem Mieterverband Basel vereinbarte Fassung.

Ausgabe 1992

§ 1 Mietzins

1 Der Mietzins ist im voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag) zahlbar.

2 Die Zahlungen für die Neben- und Betriebskosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als **Akontozahlungen**, über die vom Vermieter jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Das Honorar für das Erstellen der Neben- und Betriebskosten wird gemäss den auf der Titelseite gemachten Angaben entweder nach Aufwand oder pauschal oder in Prozenten der pro Jahr insgesamt angefallenen Neben- und Betriebskosten berechnet. Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Mangels anderer Vereinbarung werden diese Kosten bei Mehrfamilienhäusern dort, wo zentrale Heizungs- oder Warmwasseranlagen vorhanden sind, nach dem dafür geltenden Abrechnungssystem, in den übrigen Fällen zu gleichen Teilen auf die Mieter aufgeteilt.

3 Im Mietzins **inbegriffen** sind:

- Beleuchtung des Treppenhauses und der übrigen der gemeinsamen Benützung dienenden Räume,
- Wasserversorgungsgrundgebühr.

Nicht im Mietzins inbegriffen sind:

- der Wasserverbrauch und die ARA-Gebühren,
- die auf der Titelseite ausgeschiedenen Neben- und Betriebskosten,
- die Kosten von Service-Verträgen nach § 6 Ziff. 2.

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 $\frac{1}{2}$ der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

5 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren im maximalen Ausmass von drei monatlichen Bruttomietzinsen zu verlangen. Die Sicherheitsleistung muss bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegt werden (Art. 257 e OR).

6 Mietzinserhöhungen können höchstens zweimal jährlich vorgenommen werden.

§ 2 Kündigung (siehe auch § 3)

1 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Der Mieter muss die Kündigung schriftlich, der Vermieter 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 mitzutellen.

§ 3 Kündigung Familienwohnung, Meldepflicht

1 Bei Familienwohnungen ist die Kündigung nur gültig:

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

2 Stellt der Empfänger der Kündigung fest, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, so ist er gehalten, die Gegenpartei innert 5 Tagen nach Erhalt auf den Mangel aufmerksam zu machen.

3 Der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehepartners (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist dem Vermieter mitzuteilen.

§ 4 Übergabe des Mietobjektes

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

2 Der Vermieter ist für den vertragsgemässen Zustand des Mietobjektes bei Mietbeginn beweispflichtig. Vermieter und Mieter erstellen deshalb gemeinsam ein Antrittsprotokoll, das von beiden unterzeichnet wird. Verzichtet der Mieter auf die Behebung bestimmter Mängel, so ist dies im Antrittsprotokoll zu vermerken.

§ 5 Unterhaltungspflicht des Vermieters

1 Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemäsem Gebrauch zu erhalten. Er hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden; § 7 bleibt vorbehalten.

2 Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Mieter deren Ausführung zu dulden. Kann hiebei auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen; allfällige Mehrforderungen hat der Mieter spätestens bei Bezahlung der nächstfolgenden Mietzinsrate geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.

§ 6 Sorgfaltspflicht des Mieters

1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

2 Die Kosten der üblichen Service-Verträge für Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Zimmer-Ölöfen etc.) gehen zu Lasten des Mieters.

§ 7 Kleine Reparaturen

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

2 Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziff. 1 gelten – unabhängig von der genauen Höhe des gemäss Ziff. 3 pro Einzelfall geltenden Franken-Betrages – insbesondere **das Ersetzen** von defekten

- Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in Wohnungen und Treppenhaus
- Kochplatten und Brennerpilzen
- Scheiben, Gläsern und Spiegeln
- Brausegriffen und -schläuchen
- Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhähnen, Badebatterien, etc.)

das Reparieren oder Ersetzen von defekten

- Aufzugsgurten von Rolladen und Storen
- elektrischen Schaltern und Steckern
- Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
- Türschlössern, Türklinken und Schlüsseln
- Gas- und Wasserhähnen
- Fettfiltern in Küchenventilatoren

das Reparieren von kleinen Defekten an

- Herden, Kühlschränken, Geschirrwashmaschinen, Ventilatoren und weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten sowie (Entkalken, Ersatz der Rostschutzanoden von) Boilern und sonstigen Warmwasseraufbereitungs-Apparaten
- (beziehungsweise Entstopfen) der Ableitungen von Schüttsteinen, Lavabos, Closets, Waschkücheneinrichtungen und Badewannen sowie weiterer Abläufe, die dem Mieter zur Verfügung stehen.

3 Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, für die pro Einzelfall die nach folgender Skala errechneten bzw. festgelegten Beträge nicht überschritten werden:

- 2% des Jahresmietzinses bei einem Jahresmietzins bis Fr. 6000.–,
- Fr. 120.– bei einem Jahresmietzins zwischen Fr. 6000.– bis Fr. 12 000.–,
- 1% des Jahresmietzinses bei einem Jahresmietzins ab Fr. 12 000.–.

§ 8 Veränderungen und Verbesserungen

1 Bei Vornahme durch den Mieter:

Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann der Vermieter bei Mietende verlangen, dass der Mieter die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf seine Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.

Vor der Vornahme einer vom Vermieter 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 der Vermieter an den Kosten beteiligt (vgl. Formular «Vereinbarung betreffend Änderungen/Verbesserungen am Mietobjekt»).

Hat sich der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht vorbehalten, so kann der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen, sofern durch die vom Mieter vorgenommene Änderung/Verbesserung ein erheblicher Mehrwert an der Mietsache geschaffen wurde.

Übernimmt der Mieter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wesentlich Einrichtungsgegenstände, welche dieser mit oder ohne Zustimmung des Vermieters auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet der übernehmende Mieter für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

2 Bei Vornahme durch den Vermieter:

Beabsichtigt der Vermieter Veränderungen oder Verbesserungen, die über § 5 hinausgehen, so hat er 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, wobei für Störungen des Mieters § 5 Ziff. 2 gilt, ferner das voraussichtliche Ausmass einer beabsichtigten Mietzinserhöhung. Diese Mitteilung ist dem Mieter – ausser wenn Gefahr in Verzug ist – mindestens vier Monate vorher schriftlich zuzustellen.

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

§ 9 Untermiete, Verwendungszweck, Haustiere

1 Der Mieter kann mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Mieter hat vorgängig beim Vermieter unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

2 Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszweckes, die Abtretung der Miete sowie das Halten von Haustieren nicht gestattet. Wird das Halten von Haustieren gestattet, so sind die Bestimmungen der «Heimtierordnung» einzuhalten. Keiner Zustimmung bedarf das Halten weniger Wellensittiche, Kanarienvögel, anderer Kleinvögel, Schildkröten, kleiner Echsen und Amphibien.

3 Eine erteilte Zustimmung kann vom Vermieter jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

§ 10 Abwesenheit des Mieters/Besichtigungsrecht des Vermieters

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

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

2 Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. allfällige Balkone, Keller- und Estrichräume) in normal gereinigtem (sog. besenreinem) Zustand zurückzugeben. Der Vermieter übernimmt anstelle des Mieters die gründliche Reinigung der Mieträume. Hiefür bezahlt der Mieter an den Vermieter 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. Wenn nicht ausdrücklich Vorauszahlung vereinbart ist, kann die Reinigungspauschale vom Zeitpunkt der Kündigung der Miete an gefordert werden, ist vom Mieter aber spätestens ein Monat vor Mietbeendigung zu bezahlen.

3 Die Behebung allfälliger durch den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (§ 6 Ziff. 1) ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann der Vermieter für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.

4 Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem **sofort** melden. Der Vermieter muss später entdeckte Mängel, die bei Übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, ebenfalls **sofort** dem Mieter schriftlich melden.

5 Der Vermieter hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Schlüsselrückgabe rechtlich geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.

§12 Vorzeitiger Auszug / Vorzeitige Rückgabe

1 Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht («vorzeitiger Auszug»), ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens beim Auszug dem Vermieter auszuhändigen. Der Vermieter ist ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.

2 Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

§ 13 Heimlicher Auszug

Ist 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 der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann der Vermieter über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

§ 14 Versicherungen

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

2 Der Mieter ist ab Mietbeginn auf seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet. Er kann eine Mieterhaftpflicht-Versicherung entweder über den Hausbesitzer-Verein Basel oder als Mitglied des Mieterverbandes Basel abschliessen.

§ 15 Kabelfernsehen und -radio

Der Mieter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob er einen bestehenden Anschluss ans Kabelfernseh- und -radionetz benützen oder plombiert haben will. Mit seinem Entscheid auf Mietbeginn legt der Mieter den sogenannten Normalzustand fest. Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann der Mieter nur auf einen Kündigungsstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist und 20 Tagen und unter Übernahme der entstehenden Kosten begehren.

§ 16 Streitigkeiten und Gerichtsstand

1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind – die gesetzli-

chen Ausnahmen vorbehalten – vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten.

2 Die Schlichtungsstelle wird von beiden Parteien bis zu einem Streitwert von Fr. 500.– als Schiedsgericht anerkannt. Solchenfalls gelten – auch bezüglich der Kosten – die Bestimmungen der Zivilprozessordnung von Basel-Stadt über das Verfahren vor dem Einzelrichter sowie des Konkordats über die Schiedsgerichtsbarkeit, allerdings unter dem ausdrücklichen Verzicht auf:

- die schriftliche Motivierung des Urteils,
- die Hinterlegung des Schiedsspruches bei der richterlichen Behörde,
- die Zustellung des Urteils durch die richterliche Behörde (die Zustellung erfolgt durch die Schlichtungsstelle).

Erscheint eine Partei nicht zur Verhandlung, wird kein Schiedsgerichtsverfahren durchgeführt.

3 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt (gemäss § 10 a ZPO) als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

§ 17 Besondere Bedingungen: