



Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

Stand 01.01.2009

§ 1 Mietzins

1. Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfallstag) zahlbar.
2. Nicht im Nettomietzins inbegriffen sind die im Mietvertrag in Ziff. 2 ausgeschiedenen Heiz- und Betriebskosten. Die Aufzählung im Mietvertrag ist abschliessend.
 - 3.1. Die Zahlungen für die Heiz- und Betriebskosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als Akontozahlungen, über die von der Vermieterin jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung wird der Mieterin/dem Mieter spätestens neun Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt. Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.
 - 3.2. Das Honorar für das Erstellen der Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird ohne anderslautende Vereinbarung in Prozenten der pro Jahr insgesamt angefallenen Heiz- und Betriebskosten berechnet. Es kommt ein branchenüblicher Prozentsatz zur Anwendung.
 - 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 und Mieter aufgeteilt.
4. Ist eine feste Mietdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart, so folgt der Mietzins dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise.
5. Die Vermieterin ist berechtigt von der Mieterin/vom Mieter eine Sicherheit 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 oder Kautionsversicherung erbracht werden.
6. Die Vermieterin ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen der Mieterin/dem Mieter in Rechnung zu stellen.

§ 2 Kündigung (vgl. auch § 3)

1. Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann er von der Mieterin/dem Mieter oder von der Vermieterin unter Einhaltung der in Ziff. 4 des Mietvertrages vereinbarten Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Die Mieterin/der Mieter muss die Kündigung schriftlich, die Vermieterin 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 anderen Vertragspartei eingetroffen ist.
2. Mietverträge mit fester Mietdauer können unter Einhaltung der im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfrist auf das Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt die Kündigung, so läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiter (vgl. vorgehende Ziff. 1).
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 bei Familienwohnungen, eingetragener Partnerschaft oder Gemeinschaftswohnungen/Meldepflicht

1. Bei Familienwohnungen und eingetragener Partnerschaft ist die Kündigung nur in folgenden Fällen rechtsgültig:
 - Vermieterseite: wenn sie an beide Ehegatten/Partnerinnen und Partner gesondert zugestellt wird.
 - Mieterseite: wenn sie von beiden Ehegatten/Partnerinnen und Partnern 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 kündigen. Der Mietvertrag besteht für die übrigen Mieterinnen und Mieter weiter.
5. Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, Zivilstandsänderungen (Heirat, eingetragene Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod des Ehegatten/der Partnerin bzw. des Partners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehegatten/der Partnerin bzw. des Partners (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist der Vermieterin mitzuteilen.

§ 4 Übergabe des Mietobjektes

1. Die Vermieterin hat das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, gereinigtem Zustand 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 Mietvertragsparteien erstellen 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 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

1. Die Vermieterin hat das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses zu vertragsgemässen 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 Ausführungen 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 Vermieterin der Mieterin/dem Mieter nach Abschluss der Arbeiten schriftlich eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen. Erachtet die Mieterin/der Mieter den Vorschlag der Vermieterin als ungenügend, so hat sie bzw. er dies der Vermieterin innert 30 Tagen nach Erhalt des Vorschlages schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterin als angenommen.

§ 6 Sorgfaltspflicht des Mieters

1. Die Mieterin/der Mieter sind verpflichtet, das Mietobjekt sowie darin eingebaute Einrichtungen und Apparate in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Die Mieterin/der Mieter sind für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

2. Die Kosten der üblichen Service-Verträge für Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschine, Geschirrspüler, etc.) gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters (vgl. Ziff. 2 des Mietvertrages).

§ 7 Kleine Reparaturen

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

2. Als kleine Reparatur gelten alle Reparaturen, für die pro Einzelfall der Betrag von CHF 150.– inkl. MWST nicht überschritten wird und es zur Behebung des Mangels keines Fachmannes bedarf.

3. Es steht im Ermessen der Vermieterin zu entscheiden, ob für die Behebung des (kleinen) Mangels ein Fachmann beigezogen werden muss. Die Mieterin/der Mieter ist nicht berechtigt, von sich aus, ohne Einwilligung der Vermieterin, einen Fachmann zur Behebung des Mangels aufzubieten.

§ 8 Veränderungen und Verbesserungen

Bei Vornahme durch die Mieterin/den Mieter:

1. Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin gestattet. Fehlt die Einwilligung, so kann die Vermieterin 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 Vermieterin 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 Vermieterin an den Kosten beteiligt.

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

Bei Vornahme durch die Vermieterin:

3. Beabsichtigt die Vermieterin Veränderungen oder Verbesserungen, die über § 5 hinausgehen, vorzunehmen, so hat sie der Mieterin/dem Mieter vorher folgendes 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 Mietzinserrhöhung 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.

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

5. Die Vermieterin teilt der Mieterin/dem Mieter den Umfang der Mietzinsreduktion, welche sie für die Dauer der Umbauarbeiten gewähren will, spätestens mit der Anzeige der Mietvertragsänderung (Mietzinserrhöhung), 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 Vermieterin innert 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige der Mietvertragsänderung schriftlich mitzuteilen. Andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterin als angenommen.

§ 9 Untermiete/Verwendungszweck/Haustiere

1. Die Mieterin/der Mieter können mit Zustimmung der Vermieterin untervermieten. Die Mieterin/der Mieter hat vorgängig bei der Vermieterin unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

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

2. Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin sind eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszwecks und die Abtretung des Mietverhältnisses nicht gestattet.

3. Das Halten von Haustieren, namentlich 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. Es besteht keine Meldepflicht. Die Haltung von potentiell gefährlichen Hunden gemäss baselstädtischer Gesetzgebung und anderer grösserer Tiere ist verboten. Die Vermieterin behält sich allerdings vor, in besonderen Fällen die Haltung von Haustieren im Mietvertrag explizit zu untersagen.

4. Eine erteilte Zustimmung zur Untermiete, zur Abtretung des Mietverhältnisses und zum Verwendungszweck sowie die Duldung von Haustieren kann von der Vermieterin jederzeit 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 bzw. des Mieters/Besichtigungsrecht der Vermieterin

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 Vermieterin für entstandenen Schaden.
2. Die Vermieterin 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. Das Mietverhältnis endet mittags um 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, so endet das Mietverhältnis am nächstfolgenden Werktag (auch Samstag).
2. Die Behebung der durch die Mieterin/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 die Mieterin/der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigung auf Kosten der Mieterin/des Mieters beheben zu lassen.
3. Die Vermieterin muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und hinsichtlich Mängel für deren Behebung sie die Mieterin/den Mieter haftbar machen will, innert 3 Werktagen schriftlich Mängelrüge erheben. Die Vermieterin muss hinsichtlich später entdeckter Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren und für deren Behebung sie die Mieterin/den Mieter haftbar machen will, innert 3 Werktagen nach Entdeckung schriftlich Mängelrüge erheben.
4. Tritt die Situation ein, dass eine Mieterin/ein Mieter die Wohnung nicht fristgerecht gemäss § 11 Ziff. 1 zurückgibt, kann die Vermieterin zur Wahrung der beidseitigen Interessen die Schlösser des Mietobjektes auf Kosten der Mieterin/des Mieters austauschen und die Räumung auf Kosten der Mieterin/des Mieters in die Wege leiten. Es besteht in diesem Fall keine Verpflichtung der Vermieterin die Gegenstände der Mieterin/des Mieters aufzubewahren.

§ 12 Reinigungspauschale

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin/der Mieter die Mieträume (inkl. allfällige Balkone, Keller- und Estrichabteile) in normal gereinigtem (sog. besenreinem) Zustand zurückzugeben. Die Vermieterin übernimmt anstelle der Mieterin/des Mieters die gründliche Reinigung der Mieträume. Hiefür bezahlt die Mieterin/der Mieter der Vermieterin eine Entschädigung (Reinigungspauschale) von CHF 6.– pro m² Mietfläche, wobei für Flächen allfälliger Balkone, Keller- und Estrichräume nur $\frac{1}{4}$ berechnet wird. Für textile Böden ist ein Zuschlag von CHF 3.–/m² erlaubt. Die Zahlung der Reinigungspauschale kann vom Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses an gefordert werden, ist von der Mieterin/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 Vorzeitige Rückgabe

Gibt die Mieterin bzw. der Mieter das Mietobjekt zurück, ohne Kündigungsfrist oder – termin einzuhalten, so ist sie/er von den Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn eine Nachmieterin/ein Nachmieter vorgeschlagen wird, die/der als neue Mieterin oder neuer Mieter für die Vermieterin zumutbar ist. Diese/dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss die Mieterin oder der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Vermieterin muss sich anrechnen lassen, was sie an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung des Mietobjektes gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat. Es besteht allerdings keine Pflicht der Vermieterin mit dem vorgeschlagenen Nachmieter einen Mietvertrag abzuschliessen.

§ 14 Heimlicher Auszug

Ist die Mieterin/der Mieter mit dem Mietzins in Verzug und muss angenommen werden, dass die Mieterin/der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die Vermieterin über das Mietobjekt verfügen (analog § 11 Ziff. 4). 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 Vermieterin bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Die Vermieterin 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.

§ 16 Kabelfernsehen und Radio

Die Mieterin/der Mieter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob sie/er einen bestehenden Anschluss ans Kabelfernseh- und Radionetz benutzen 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 als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache (Art. 23 GestG).