

## PARITÄTISCHE WESTSCHWEIZERISCHE BESTIMMUNGEN FÜR WOHN- RÄUME

### Art. 1 Bezahlung der Miete (Art. 257c OR)

<sup>1</sup> Der Mietzins sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten sind jeweils monatlich im Voraus am Wohnort des Vermieters oder auf sein Postscheck- oder Bankkonto zu bezahlen.

<sup>2</sup> Wenn der Mieter mit der Bezahlung des monatlichen Mietzinses mehr als 10 Tage im Verzug ist und ihm erfolglos eine schriftliche Mahnung zugegangen ist, so kann der Vermieter verlangen, dass die Mietzinse sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten jeweils für 3 Monate im Voraus bezahlt werden müssen. Die dreimonatige Vorauszahlung kann ab dem Monat verlangt werden, welcher auf die in der Mahnung gesetzte Frist folgt.

### Art. 2 Sicherheiten (Art. 257e OR)

<sup>1</sup> Wenn der Vermieter eine finanzielle Sicherheit verlangt, darf diese 3 Netto-Monatszinse nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Sie muss 30 Tage nach Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch bei Inbesitznahme der Sache durch den Mieter geleistet werden.

<sup>3</sup> Der Vermieter muss die erhaltene Sicherheitsleistung innert 10 Tagen auf den Namen des Mieters bei einer Bank am Ort der Liegenschaft auf ein Sparheft einzahlen. Das gleiche gilt, wenn der Mieter die Sicherheit bei der Bank selber errichtet.

<sup>4</sup> Sie stellt sicher, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Verpflichtungen erfüllt, welche sich aus dem Mietvertrag oder darüber hinausgehendem Besitz der Sache ergeben.

<sup>5</sup> Der Mieter kann die gesetzmässig errichtete Sicherheit nicht mit seinen Schulden gegenüber dem Vermieter verrechnen.

<sup>6</sup> Die als Sicherheit geleisteten Beträge oder Wertsachen können nur mittels beidseitiger Unterschrift des Mieters und Vermieters oder gestützt auf einen gerichtlichen Entscheid ganz oder zum Teil herausgegeben werden.

<sup>7</sup> Falls innerhalb eines Jahres nach Rückgabe der Räumlichkeiten, welche Gegenstand der Sicherheitsleistung waren, keine Klage eingereicht worden ist, wird die Sicherheitsleistung ohne weiteres frei und der Mieter oder

sein Bevollmächtigter ist sodann berechtigt, die Sicherheit herauszuverlangen.

Art. 3 Übernahmeprotokoll (Art. 256 und 256a OR)

<sup>1</sup> *Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.\**

<sup>2</sup> Beim Einzug des Mieters muss ein Übernahmeprotokoll, welches auch ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, schriftlich, in doppelter Ausführung und in Gegenwart beider Parteien erstellt werden; das Übernahmeprotokoll muss an Ort und Stelle unterschrieben werden, wobei jeder Partei sofort je ein Exemplar ausgehändigt wird.

<sup>3</sup> Es ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

<sup>4</sup> *Auf Verlangen des Mieters muss ihm der Vermieter eine Kopie des Rückgabeprotokolls aushändigen, welches bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde.\**

<sup>5</sup> Der Vermieter muss den Mieter auf die ihm bekannten Mängel aufmerksam machen.

Art. 4 Mängel an der gemieteten Sache (Art. 256, 257g und 259 OR)

<sup>1</sup> *Der Mieter muss dem Vermieter Mängel, welche er nicht selber zu beheben hat, unverzüglich anzeigen.\**

<sup>2</sup> *Unterlässt der Mieter die unverzügliche Anzeige, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.\**

<sup>3</sup> *Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Kleinere Reinigungs- oder Reparaturarbeiten, welche für den gewöhnlichen Unterhalt der Sache unerlässlich sind, hat jedoch der Mieter selber zu besorgen.\**

Art. 5 Inspektion und Besichtigung des Objektes (Art. 257h OR)

<sup>1</sup> *Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.\**

<sup>2</sup> Ausser in dringlichen Fällen muss der Vermieter dem Mieter eine Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten 5 Tage im Voraus ankündigen, wobei er die Interessen des Mieters berücksichtigt.

<sup>3</sup> Bei einer vorzeitigen Rückgabe beträgt diese Frist 24 Stunden.

<sup>4</sup> Die Besichtigungen können an jedem Wochentag stattfinden, ausser an Sonn- und Feiertagen.

## Art. 6 Versicherung

Vermieter und Mieter sind verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, welche allfällige Ansprüche aus dem bestehenden Mietvertrag deckt.

## Art. 7 Erneuerungen und Änderungen

### 7.1 Durch den Mieter (Art. 260a OR)

<sup>1</sup> Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Sache vornehmen, muss er vorgängig das schriftliche Einverständnis des Vermieters einholen und ihm die Pläne und Projekte für den Umbau vorlegen.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.

<sup>3</sup> Der Vermieter kann eine Sicherheitsleistung für die Bezahlung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.

<sup>4</sup> Die Abänderungen, Verbesserungen oder Reparaturen dürfen die Sicherheit, die gesundheitliche Zutraglichkeit sowie die Ästhetik oder den Wert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Sie müssen zudem im Einklang mit den einschlägigen öffentlichen Vorschriften stehen.

### 7.2 Durch den Vermieter (Art. 260 OR)

<sup>1</sup> *Der Vermieter kann Renovationsarbeiten an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.\**

<sup>2</sup> Will der Vermieter das Objekt renovieren lassen, muss er den Mieter, ausser in dringenden Fällen, frühzeitig und sobald als möglich informieren und ihm die Möglichkeit geben, sich dazu zu äussern und/oder zusätzliche Auskünfte einzuholen.

## Art. 8 Untermiete (Art. 262 OR)

<sup>1</sup> Will der Mieter die Sache ganz oder teilweise untervermieten, muss er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen unter Bekanntgabe der Bedingungen der Untervermietung, sowie Erteilung der vom Vermieter gestützt auf Artikel 262 OR verlangten Auskünfte.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Anfrage Stellung nehmen.

#### Art. 9. Vorzeitige Rückgabe der Sache (Art. 264 OR)

<sup>1</sup> Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, muss er den Vermieter schriftlich benachrichtigen und den genauen Zeitpunkt der Rückgabe angeben. Zudem muss er mindestens einen zahlungsfähigen Mieter vorschlagen, der bereit ist, den Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Sache zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Hat der Vermieter begründete Einwände gegen den Kandidaten, so muss er dem Mieter die Ablehnung des Kandidaten unter Angabe der Gründe unverzüglich mitteilen.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss mindestens einen Monat im Voraus über die vorzeitige Rückgabe informiert werden. Die vorzeitige Rückgabe kann jeweils nur auf den 15. oder auf das Ende eines Monats erfolgen.

<sup>3</sup> Auf keinen Fall kann der Vermieter gezwungen werden, mit dem vom Mieter vorgeschlagenen Kandidaten einen Vertrag einzugehen, wobei in diesem Fall der Mieter von seinen Verpflichtungen befreit ist.

#### Art. 10 Rückgabe der Sache (Art. 267 OR)

<sup>1</sup> Nach Ablauf des Mietvertrages muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Vorbehalt lokaler Bräuche.

<sup>2</sup> Am letzten Tag übergibt der Mieter die Räumlichkeiten sowie die dazugehörigen Nebenräume.

<sup>3</sup> Ein Rückgabeprotokoll, welches ebenfalls ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, wird in Gegenwart beider Parteien in zwei Exemplaren erstellt, welche diese an Ort und Stelle unterschreiben; ein Exemplar wird jeder Partei sofort ausgehändigt. Das Rückgabeprotokoll wird wenn immer möglich in leeren Räumlichkeiten erstellt.

#### Art. 11 Bestimmungen betreffend die Familienwohnungen

##### 11.1 Kündigung durch den Mieter (Art. 266m OR)

*Dient die gemietete Sache als Wohnung einer Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur schriftlich und mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen.\**

## 11.2 Kündigung durch den Vermieter (Art. 266n OR)

<sup>1</sup> Die Kündigung durch den Vermieter oder andere Mitteilungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses sind nur dann rechtsgültig, wenn sie schriftlich und in zwei separaten Briefumschlägen an jeden der Ehegatten erfolgt sind. Die Kündigung muss ausserdem auf einem offiziellen Formular zugestellt werden.

<sup>2</sup> Auf Anfrage des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, diesem sämtliche Auskünfte über seinen Zivilstand, seinen Namen, seine Adresse sowie die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu erteilen, ebenso über das Vorliegen einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Trennung.

<sup>3</sup> Wenn nötig ermächtigt der Mieter den Vermieter, sich bei den zuständigen Behörden über seinen Zivilstand und seine Adresse sowie über die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu informieren.

## 11.3 Beitritt des Ehegatten

<sup>1</sup> Wenn beide Ehegatten innert 6 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages die Beitrittserklärung unterschreiben, werden sie gemeinsame Mieter der Wohnung der Familie mit allen entsprechenden Rechten und Pflichten.

<sup>2</sup> Sind die Ehegatten gemeinsam Mieter, können ihnen alle Mitteilungen den Mietvertrag betreffend, mit Ausnahme der Kündigung, in einem einzigen Exemplar und in einem Briefumschlag an die Adresse der Familienwohnung zugesandt werden.

<sup>3</sup> *Im Fall einer Scheidung ist Artikel 121 Absatz 2 ZGB anwendbar.\**

<sup>4</sup> Im Falle einer späteren Verheiratung des Mieters kann sein Ehegatte dem Mietvertrag durch eine einseitig von beiden Ehegatten unterschriebene Erklärung innert 6 Monaten nach der Heirat beitreten.

Lausanne, 18. Dezember 2000

**ASLOCA – Fédération romande :**

Michel BISE

Nils de DARDEL

**Fédération romande immobilière :**

Pierre FELICITE-IVANES

Claudine AMSTEIN

**Union Suisse des professionnels de l'immobilier :**

Jean-Marie PROGIN

Christophe REYMOND

\* Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind von der Allgemeinverbindlich-  
erklärung ausgenommen, da sie bereits im geltenden Mietrecht des Obli-  
gationenrechts enthalten sind.