

Der neue <Basler Mietvertrag>

Autor(en): Rolf Schenk, Peter Berger, Hans Rudi Tschopp

Quelle: Basler Stadtbuch

Jahr: 1980

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/94a4bc09-60d9-4b6b-b5c7-ccb647ff0aab>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

DER NEUE 〈BASLER MIETVERTRAG〉

Ein Mietvertrag kann zwar heute mündlich abgeschlossen werden. Aber für den Vertragsabschluss in schriftlicher Form und insbesondere mittels Formularverträgen sprachen schon immer die erleichterte Beweisbarkeit der getroffenen Abreden, die wesentlich vereinfachte Ausfertigung sowie das Bedürfnis, die knappen gesetzlichen Bestimmungen mit Regeln aus der Praxis zu ergänzen, um Streitfällen vorzubeugen. Die Zahl der in der Schweiz verwendeten Formularverträge ist sehr gross. Auch in Basel existierten immer mehrere verschiedene Formularverträge. Von diesen hatte jedoch nur einer seit je eine dominierende Stellung, nämlich der 〈Basler Mietvertrag〉. Diese Bezeichnung ist dem paritätischen Mietvertrag reserviert, welcher nach jahrelangen Geburtswehen im Jahr 1934 unter Mitwirkung von Regierungsrat Wenk, Vorsteher des Departementes des Innern, zwischen dem Hausbesitzer-Verein Basel und dem damaligen Mieterverein Basel zustande gekommen ist.

Bisherige Basler Mietverträge

Der 〈Basler Mietvertrag〉 fusste im wesentlichen auf den vom Hausbesitzer-Verein seit seiner Gründung im Jahre 1892 herausgegebenen Mietvertragsformularen. Von einem vermutlich aus dem Jahr 1896 stammenden Vertragsformular, das noch auf dem OR von 1881

beruhte, ist die Titelseite abgedruckt. Sie illustriert, zusammen mit dem ebenfalls abgedruckten Titelblatt der Vertragsausgabe von 1980, den im Laufe von rund 90 Jahren erfolgten Wandel. Erwähnenswert sind noch zwei der im allgemeinen vom Hausbesitzer-Verein allein geschaffenen und herausgegebenen Vertragsformulare. Dasjenige von 1908 wurde gemeinsam mit dem Hauseigentümergebund Baselland geschaffen. Seiner Fassung stimmte in einem nicht genau feststellbaren Zeitpunkt auch der Mieterverein Basel zu, so dass während eines (ebenfalls nicht genau bestimmbar) Zeitraumes (ca. 1908 bis 1918?) bereits ein erster paritätischer Mietvertrag bestanden haben muss. Das Formular von 1919, wieder allein vom Hausbesitzer-Verein stammend, überband die am Mietende bislang dem Mieter selbst obliegenden «gesetzlichen Instandstellungsarbeiten» (als solche galten «das Abwaschen und Weisseln der Zimmer, Küche, Korridor, Bad, Terrasse usw., das Ausstreichen von Öfen und Herd, Putzen und Wischen von Parkettböden») neu dem Vermieter, wogegen der Mieter nun verpflichtet wurde, zur Abgeltung 15% des Jahreszinses zu bezahlen.

Der erste 〈Basler Mietvertrag〉 von 1935 unterschied sich von dem vorher vom Hausbesitzer-Verein allein geschaffenen Mietvertrag nur wenig. Das ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass schon immer Begehren des

Mietervereins berücksichtigt worden waren, obwohl nur für eine kurze Zeit ein gemeinsames Formular bestanden hatte. So wurde im Vertrag von 1935 nur die Abgeltung der Instandstellungskosten auf 7% gesenkt und degressiv gestaltet, der Ansatz für kleine Reparaturen auf 1/2% reduziert und bei Streitigkeiten die Anrufung der Schlichtungsstelle für obligatorisch erklärt. An diesem Zustand änderte sich, abgesehen von der Wiedererhöhung der Instandstellungspauschale auf 10%, bis 1979 nichts.

Der <Basler Mietvertrag>, Ausgabe 1980

Im Herbst 1978 sind zwischen dem Mieterverband und dem Hausbesitzer-Verein Gespräche aufgenommen worden, um eine grundlegende Revision des – abgesehen von der Instandstellungsregelung – im wesentlichen seit 1935 sehr wenig veränderten paritätischen Basler Mietvertrages zu prüfen. Ein erster Erfolg wurde schon im Frühjahr 1979 erzielt. Damals wurde anstelle der vom Bundesgericht beanstandeten Instandstellungsregelung die neue Reinigungspauschale vereinbart. In intensiven Verhandlungen, in welchen die Meinungen häufig hart aufeinander prallten, die jedoch mit gutem Willen und loyal geführt wurden, gelang ein völlig neukonzipiertes Vertragswerk, das von den zuständigen Organen sowohl des Mieterverbandes wie des Hausbesitzer-Vereins genehmigt wurde und auf den 1. Juli 1980 in Kraft gesetzt werden konnte.

Hauptziele der Revision

Mit der Revision des Basler Mietvertrages wurden drei Hauptziele erreicht:

1. Zunächst wurde der Vertrag *modernisiert* und der Entwicklung der Verhältnisse seit 1935 bzw. sogar seit 1918 angepasst. Analysiert man nämlich den Text der nunmehr abgelö-

sten Vertragsausgabe von 1964, so ist dieser je zur Hälfte dem Vertragsformular von 1918 bzw. demjenigen von 1935 entnommen. Modernisiert wurde vor allem die Titelseite. Sie erlaubt Eintragungen für alle von Mietverhältnis zu Mietverhältnis veränderlichen individuellen Angaben, während die übrigen Seiten die grundsätzlich immer geltenden allgemeinen Bedingungen enthalten. Frühere Vertragsformulare benötigten individuelle Eintragungen auf zwei oder drei Seiten. Heutigen Gepflogenheiten entsprechend wurde die monatliche Mietzinsvorauszahlung (§ 1 Abs. 1) festgehalten, ebenso, welche Leistungen generell im Mietzins inbegriffen bzw. zusätzlich durch den Mieter zu tragen sind (§ 1 Abs. 4). Neu ist auch der Postaufgabetermin für Kündigungen (§ 2 Abs. 1). Ferner wurde die Liste der kleinen Reparaturen (§ 7 Abs. 2) den heutigen Wohnungseinrichtungen angepasst. Modernen Auffassungen tragen auch die neue Heimtierordnung (§ 9 Abs. 1), die Besichtigungsregelung (§ 10 Abs. 2) sowie die Verpflichtung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung (§ 13 Abs. 2) Rechnung. Eine allerneueste Gegebenheit, nämlich das Bundesgerichtsurteil vom 6. März 1979, berücksichtigt schliesslich die neugeschaffene Reinigungspauschale (§ 11 Abs. 2).

2. Sodann wurde angestrebt, mit dem neuen Vertrag möglichst viele *Konfliktsituationen auszuschalten*. Zu diesem Zweck wurden die Probleme aufgelistet, die bisher am häufigsten Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien vor der Schlichtungsstelle und dem Gericht bildeten. Die Neuregelung dient dem Bestreben, solche Konfliktsituationen von vorneherein zu verhindern oder doch wesentlich einzuschränken. Beispiele dafür sind *neue allgemeine Regeln*

• für die Zahlung von und die Abrechnung über Neben- und Betriebskosten (§ 1 Abs. 2),

Mietvertrag des Hausbesitzer-Vereins Basel.

Auf die Miete haben folgende Paragraphen des Obligationenrechts Bezug:

Art. 275. Der Abschluß des Mietvertrages bedarf keiner besonderen Form. Dagegen bedürfen Verabredungen über die Miete einer unbeweglichen Sache, soweit sie von den Gesetzen abweichen und nicht ausdrücklich darin vorbehalten sind, der schriftlichen Vertragsform.

Art. 276. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zu einem in dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu übergeben und während der Mietzeit in demselben zu erhalten.

Art. 290. Wenn der Vertrag nicht etwas Anderes bestimmt, so können von jedem Teile gekündigt werden:

- 1) Unmöblierte Wohnungen, Geschäfte/lokale, Werkstätten, Verkaufsläden, Magazine, Keller, Scheunen, Stallungen und ähnliche Räumlichkeiten nur auf das nächste ortsbliche Ziel oder, in Ermangelung eines bestimmten Ortsgebrauches, je auf Ende einer halbjährlichen Mietdauer, in beiden Fällen mit einer vorausgehenden dreimonatlichen Kündigungsfrist;
- 2) Möblierte Wohnungen oder einzelne Zimmer oder das Mobilfär für eine Wohnung nur auf Ende einer monatlichen Mietdauer, mit vorausgehender zweiwöchentlicher Kündigungsfrist;
- 3) Andere gemietete bewegliche Sachen auf jeden beliebigen Zeitpunkt, mit einer Kündigungsfrist von drei Tagen.

Art. 291. Ist der Mietvertrag auf eine bestimmte Zeit geschlossen und nach deren Ablauf das Mietverhältnis mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermieters fortgesetzt worden, so gilt der Vertrag in Ermangelung besonderer Vereinbarungen bis auf den Zeitpunkt als erneuert, auf welchen er mit Beobachtung der im Art. 290 Ziffer 1 bis 3 vorgeschriebenen Fristen gekündigt wird.

Art. 292. Bei einer auf bestimmte Zeit geschlossenen Miete einer unbeweglichen Sache kann vor Ablauf der Mietzeit jeder Teil aus wichtigen Gründen, welche ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses unerträglich machen, dem anderen Teil unter Beobachtung der im Art. 290 Ziffer 1 und 2 bezeichneten Fristen kündigen, wenn er letzterem vollen Ersatz anbietet.

Können sich die Parteien über die Art oder das Maß des Ersatzes nicht verständigen, so entscheidet der Richter. Immerhin muß, wenn die Miete für ein Jahr oder längere Zeit abgeschlossen ist, der Ersatz für Vermieter oder Mieter mindestens einem halben Jahreszins gleichkommen.

Der Mieter hat die Mietsache nur dann zu verlassen, wenn ihm der Ersatz geleistet ist.

Art. 293. Stirbt der Mieter, so sind sowohl seine Erben als der Vermieter berechtigt, die auf ein Jahr oder für längere Zeit abgeschlossene Miete unter Beobachtung der im Art. 290 Ziffer 1 und 2 bezeichneten Kündigungsfrist auf das nächste Ziel ohne Entschädigung zu kündigen.

Basler Mietvertrag

Zwischen dem Hausbesitzer-Verein Basel und dem Mieterverband Basel vereinbarte Fassung. Ausgabe 1980.

Vermieter: vertreten durch: Mieter: Beruf: Personen (zur Zeit): Mietliegenschaft (Adresse): Mietobjekt: <input type="checkbox"/> Wohnung <input type="checkbox"/> Geschäft <input type="checkbox"/> möbliert Stock: /Nr.													
Beschrieb des Mietobjekts: Zahl der Zimmer/Räume: _____, dazu ferner: <input type="checkbox"/> Küche, <input type="checkbox"/> Bad/WC, <input type="checkbox"/> sep. Bad, <input type="checkbox"/> sep. WC, <input type="checkbox"/> Gang/Vorplatz, <input type="checkbox"/> Reduit, <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> sep. Zimmer <input type="checkbox"/> Mansarde <input type="checkbox"/> Wohnfläche (ohne Nebenräume) total _____ m ² davon textile Böden _____ m ² <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="text-align: left;">Nebenräume</th> <th style="text-align: left;">Mitbenützte Räume</th> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Balkon _____ m²</td> <td><input type="checkbox"/> Waschküche</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Keller _____ m²</td> <td><input type="checkbox"/> Wäschehängeplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Estrich _____ m²</td> <td><input type="checkbox"/> Kinderspielraum</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Garage _____ m²</td> <td><input type="checkbox"/> Tröckneraum</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Einstellplatz _____ m²</td> <td><input type="checkbox"/> Garten</td> </tr> </table>	Nebenräume	Mitbenützte Räume	<input type="checkbox"/> Balkon _____ m ²	<input type="checkbox"/> Waschküche	<input type="checkbox"/> Keller _____ m ²	<input type="checkbox"/> Wäschehängeplatz	<input type="checkbox"/> Estrich _____ m ²	<input type="checkbox"/> Kinderspielraum	<input type="checkbox"/> Garage _____ m ²	<input type="checkbox"/> Tröckneraum	<input type="checkbox"/> Einstellplatz _____ m ²	<input type="checkbox"/> Garten	Mietzins, Neben- und Betriebskosten (§ 1 Abs. 2). Mietzins pro Jahr Fr. _____ Pro <input type="checkbox"/> Monat / <input type="checkbox"/> Quartal werden fällig für: ● Mietzins Fr. _____ ● Neben- und Betriebskosten — Heizung Fr. _____ — Warmwasser Fr. _____ — Hauswart Fr. _____ — Fr. _____ — Fr. _____ ● Total Fr. _____ Service-Verträge gemäss § 6 Abs. 2 werden bezahlt: <input type="checkbox"/> durch Mieter direkt <input type="checkbox"/> durch Vermieter (zu Lasten Mieter)
Nebenräume	Mitbenützte Räume												
<input type="checkbox"/> Balkon _____ m ²	<input type="checkbox"/> Waschküche												
<input type="checkbox"/> Keller _____ m ²	<input type="checkbox"/> Wäschehängeplatz												
<input type="checkbox"/> Estrich _____ m ²	<input type="checkbox"/> Kinderspielraum												
<input type="checkbox"/> Garage _____ m ²	<input type="checkbox"/> Tröckneraum												
<input type="checkbox"/> Einstellplatz _____ m ²	<input type="checkbox"/> Garten												
Mietbeginn: _____ Kündigungsfrist (§ 2 Abs. 1): 3 Monate/ Mietdauer: <input type="checkbox"/> auf unbestimmte Zeit <input type="checkbox"/> fest bis: _____ Mietzweck: <input type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Geschäft Beginn der Abrechnungsperiode für Neben- und Betriebskosten: _____ Haustier: <input type="checkbox"/> keines <input type="checkbox"/> Katze <input type="checkbox"/> Hund <input type="checkbox"/> Neben- und Betriebskostenanteil des Mietobjektes: _____ % _____ m ³													

Für die Miete gelten die Bestimmungen dieses vierseitigen Vertrages. Änderungen oder Ergänzungen sind durch Nachträge zu diesem Mietvertrag oder untenstehend zu vereinbaren. **Bestandteil des Mietvertrages** bilden ferner folgende, dem Mieter ausgehändigte Beilagen: Hausordnung/Heimtierordnung Schlüsselverzeichnis/Ausstattungsliste

Die **Mieterhaftpflichtversicherung** (vgl. § 13 Abs. 2) ist bei Mietbeginn: vorhanden wird noch abgeschlossen
 Der Mieter tritt hiermit auf den _____ (Datum) der Kollektiv-Versicherung bei. Die Jahresprämie (inkl. Umtriebsentschädigung) beträgt zur Zeit Fr. 12.—. Die Formalitäten und Prämienzahlungen während der Dauer der Miete besorgt: der Mieter der Vermieter (für Rechnung des Mieters)

Bei Mietantritt werden die **Schlüssel** gemäss Schlüsselverzeichnis ausgehändigt. **Mehrere Mieter** haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag **solidarisch**.

Besondere Bedingungen:

Ort und Datum:

Vermieter:

Mieter:

Zutreffendes ankreuzen

Ausfüllen

Nachdruck verboten

Vorderseite des Mietvertragsformulars von 1980.

- für die Mietzinsanpassung bei vereinbarter fester Mietdauer (§ 1 Abs. 5),
- für die Geltendmachung von Mängeln nach Mietbeginn durch den Mieter und die Behandlung der Mängelanzeige durch den Vermieter (§ 4 Abs. 2),
- über die Kostentragung von Serviceverträgen für wohnungsinterne Apparate (§ 6 Abs. 2),
- über das Verhalten der Vertragspartner bei Veränderungen und Verbesserungen am Mietobjekt seitens des Mieters oder des Vermieters (§ 8, ergänzt durch ein zusätzliches Formular, das eine detaillierte Regelung der Hauptprobleme anbietet),
- über das exakte Ende der Mietdauer und die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Notfrist (§ 11 Abs. 1),
- über Mängelbehebung beim Mietende (§ 11 Abs. 3),
- über die Mieterpflichten beim «vorzeitigen Auszug» (§ 12 Abs. 1) sowie über die Vermieterrechte bei heimlich verlassenen Mietobjekten (§ 12 Abs. 3).

3. Schliesslich wurde das seit mehr als fünfzehn Jahren unterbrochene *Gespräch zwischen Vermieter- und Mieterseite* wieder aufgenommen und anstelle der gelegentlich praktizierten Konfrontation eine partnerschaftliche Lösung angestrebt. Das Ergebnis beweist, dass auch im Mietwesen Entspannungen möglich sind und einvernehmliche Ergebnisse erzielt werden können. Mieterverband und Hausbesitzer-Verein erhoffen sich von dem erfolgreich in Gang gekommenen Gespräch den für die gemeinsame Bewältigung weiterer Probleme erforderlichen Goodwill.

Inhaltlich bringt der neue Vertrag neben weiteren kleineren oder redaktionellen Verbesserungen rund 40 substanzuelle Änderungen. Davon können 15 als «neutrale Verbesserungen» bezeichnet werden, während die übrigen

eine Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters oder des Vermieters bringen. Die Frage, welche Seite mehr Vorteile errungen hat, wird je nach dem Standort anders beantwortet werden.

Regeln zur missbräuchlichen Kündigung

Zu zusätzlichen Ausführungen gibt § 3 des neuen Vertrages Anlass, der eine *grundsätzliche Neuerung* bringt. Danach sollen nämlich sogenannte *missbräuchliche Kündigungen* des Vertrages auf Antrag der davon betroffenen Partei (Vermieter oder Mieter) künftighin dem Richter vorgelegt werden können, mit der Rechtsfolge, dass die missbräuchliche Kündigung des Vermieters aufgehoben wird und die missbräuchliche Kündigung des Mieters zu dessen Schadenersatzpflicht führen kann. Diese Regelung stellt einen Kompromiss zwischen der Ablehnung jeglicher Kündigungsbeschränkungen durch die Vermieterseite und der Forderung des Mieterverbandes nach Einführung eines einseitigen, das heisst nur dem Mieter dienenden, weitgehenden Kündigungsschutzes dar. Die Kompromissbereitschaft auf Seite des Hausbesitzer-Vereins hing einerseits wesentlich davon ab, dass nicht nur die missbräuchliche Kündigung des Vermieters, sondern auch die missbräuchliche Kündigung des Mieters mit Sanktionen belegt wird, andererseits von der Definition des Begriffs «missbräuchlich».

Die schliesslich erarbeitete Lösung lässt eine Kündigung dann als missbräuchlich erscheinen, wenn sie *entweder* «ohne Angabe eines Grundes» *oder* «offensichtlich ohne sachlich und rechtlich vertretbaren Grund» erfolgt.

• Beim ersten Fall handelt es sich um ein rein *formales Kriterium*, indem das Kündigungsschreiben künftighin die Angabe eines Grundes für die Kündigung enthalten muss. Dieses Erfordernis ist akzeptabel und für diejenigen

Vermieter und Mieter, die sich als Partner und nicht nur als Subjekte eines rein kommerziellen Vertrages verstehen, schon bisher als Selbstverständlichkeit betrachtet worden; von dem, der einen (in der Regel langjährigen) Vertrag von der Bedeutung eines Mietvertrages auflösen will, darf erwartet werden, dass er einen Grund für seinen Schritt angibt. In Ausnahmefällen, wo eine Grundangabe im Hinblick auf eine ganz spezielle Einzelsituation als nicht tunlich erscheint, kann die kündigende Partei das Risiko der Missbräuchlichkeit dadurch abwenden, dass sie der anderen Partei ein angemessenes Ersatzobjekt bzw. einen angemessenen Ersatzmieter stellt.

• Der zweite Fall ist *materieller Natur* und bezieht sich auf den Kündigungsgrund als solchen. Hiebei soll am Kündigungsrecht grundsätzlich nichts geändert werden; lediglich solche Kündigungen sollen angefochten werden können, die als «willkürlich», als schikanös oder sonstwie als mit dem allgemeinen Rechtsempfinden unvereinbar erscheinen, also eben diejenigen Kündigungen, die «offensichtlich ohne sachlich und rechtlich vertretbaren Grund» ausgesprochen werden. Um diese Begriffsbestimmungen noch zu verdeutlichen, zählt der Vertrag Beispiele auf, in welchen Fällen (sicher) ein sachlich oder rechtlich vertretbarer Grund für die Kündigung vorliegt. Diese Beispiele werden für den Richter, der den Begriff des «sachlich oder rechtlich vertretbaren Grundes» auszulegen haben

wird, wegweisenden Charakter haben; die damit verbundene Einschränkung des richterlichen Ermessens, die zudem durch das Wort «offensichtlich» noch verstärkt wird, war ausschlaggebend dafür, dass der Hausbesitzer-Verein der nun vorliegenden Kompromissformel zustimmen konnte.

Zusammenfassend kann festgehalten werden: die neue Bestimmung will Auswüchse bei der Ausübung des Kündigungsrechtes eindämmen; derjenige, der einen einfühlbaren, «vernünftigen» Grund für die Kündigung geltend macht, soll in seinem Kündigungsrecht nicht beschränkt werden. Wir übersehen hiebei nicht, dass sich die Frage, ob eine missbräuchliche Kündigung vorliegt, bei mieterseitigen Kündigungen weniger oft stellen wird als bei vermierterseitigen Kündigungen; dies ist eine Folge der nicht ganz gleichen «Ausgangssituation».

*

Am Schluss steht der Wunsch, dass der neue Vertrag, der als eigentliches Verständigungswerk zwischen Vermieter und Mieter und zweifellos als fortschrittliche Leistung bezeichnet werden darf, bei allen davon Betroffenen auf Verständnis und Wohlwollen treffen und eine möglichst weite Verbreitung finden möge; damit wäre ein nicht unwesentlicher Beitrag zum «Mietfrieden» geleistet.

Übrigens: bis Ende 1980 sind bereits gegen 30 000 Exemplare des neuen Vertragsformulars verkauft worden!