

Bundesratsbeschluss

über die Allgemeinverbindlicherklärung des Rahmenmietvertrags für die Westschweiz und über die Abweichung von zwingenden Bestimmungen des Mietrechts

vom 20. Juni 2014

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf die Artikel 3, 4 Absatz 1 und 7 Absatz 1 des Bundesgesetzes vom 23. Juni 1995¹ über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung, *beschliesst:*

Art. 1

¹ Die Bestimmungen des Rahmenmietvertrags vom 12. Dezember 2007 für die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg, Jura und die sieben französischsprachigen Bezirke des Kantons Wallis werden allgemeinverbindlich erklärt².

² Die Allgemeinverbindlicherklärung erstreckt sich auf die Artikel 1–11.3 der paritätischen westschweizerischen Bestimmungen für Wohnräume gemäss dem Anhang. Ausgenommen sind die folgenden Bestimmungen, die mit der Regelung nach dem Obligationenrecht³ übereinstimmen:

- a. Artikel 3 Absätze 1 und 4;
- b. Artikel 4;
- c. Artikel 5 Absatz 1;
- d. Artikel 7.2 Absatz 1;
- e. Artikel 11.1 Absatz 1;
- f. Artikel 11.3 Absatz 3.

³ Für die folgenden Artikel der paritätischen westschweizerischen Bestimmungen für Wohnräume wird eine Abweichung von zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts⁴ bewilligt:

- a. Artikel 2 Absatz 6;
- b. Artikel 8;
- c. Artikel 9 Absatz 2.

¹ SR 221.213.15

² Separatabzüge der Allgemeinverbindlicherklärung können beim BBL, Verkauf Bundespublikationen, 3003 Bern, bezogen werden.

³ SR 220

⁴ SR 220

Art. 2

Die Allgemeinverbindlicherklärung wird für die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg, Jura und die sieben französischsprachigen Bezirke des Kantons Wallis ausgesprochen.

Art. 3

¹ Die allgemeinverbindlich erklärten Bestimmungen sind anwendbar auf Mietverträge für Wohnräume.

² Sie gelten nicht für Einfamilienhäuser mit sechs oder mehr Zimmern (Küche nicht inbegriffen), Luxuswohnungen mit sechs oder mehr Zimmern (Küche nicht inbegriffen) sowie Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet sind.

Art. 4

¹ Soweit die Wohnraumförderung des Bundes oder anderer Gemeinwesen abweichende öffentlich-rechtliche Bestimmungen vorsieht, gehen diese denjenigen des Rahmenmietvertrags vor.

² Bei der Anwendung der Bestimmungen des Rahmenmietvertrags auf Genossenschaften sind der Zweck sowie die statutarischen Bestimmungen der Genossenschaften zu berücksichtigen.

Art. 5

Dieser Beschluss tritt am 1. Juli 2014 in Kraft und gilt bis am 30. Juni 2020.

Art. 6

Dieser Beschluss ist den Vertragsparteien mitzuteilen und zusammen mit den allgemeinverbindlichen Bestimmungen des Rahmenmietvertrags vom 12. Dezember 2007 im Bundesblatt zu veröffentlichen.

20. Juni 2014

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Der Bundespräsident: Didier Burkhalter

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

Paritätische westschweizerische Bestimmungen für Wohnräume

Art. 1 Bezahlung der Miete

(Art. 257c OR)

¹ Der Mietzins sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten sind jeweils monatlich im Voraus am Wohnort der vermietenden Partei oder auf ihr Postscheck- oder Bankkonto zu bezahlen.

² Ist die mietende Partei mit der Bezahlung des monatlichen Mietzinses mehr als 10 Tage im Verzug und ist ihr erfolglos eine schriftliche Mahnung zugegangen, so kann die vermietende Partei verlangen, dass die Mietzinse sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten jeweils für drei Monate im Voraus bezahlt werden müssen. Die dreimonatige Vorauszahlung kann ab dem Monat verlangt werden, der auf die in der Mahnung gesetzte Frist folgt.

Art. 2 Sicherheiten

(Art. 257e OR)

¹ Verlangt die vermietende Partei eine finanzielle Sicherheit, so darf diese drei Netto-Monatszinse nicht übersteigen.

² Die Sicherheit muss 30 Tage nach Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch bei Inbesitznahme der Sache durch die mietende Partei geleistet werden.

³ Die vermietende Partei muss die erhaltene Sicherheitsleistung innert zehn Tagen auf den Namen der mietenden Partei bei einer Bank am Ort der Liegenschaft auf ein Sparheft einzahlen. Das Gleiche gilt, wenn die mietende Partei die Sicherheit bei der Bank selber errichtet.

⁴ Die Sicherheit stellt sicher, dass die mietende Partei gegenüber der vermietenden Partei ihre Verpflichtungen erfüllt, die sich aus dem Mietvertrag oder darüber hinausgehendem Besitz der Sache ergeben.

⁵ Die mietende Partei kann die gesetzmässig errichtete Sicherheit nicht mit ihren Schulden gegenüber der vermietenden Partei verrechnen.

⁶ Die als Sicherheit geleisteten Beträge oder Wertsachen können nur mittels beidseitiger Unterschrift der mietenden und der vermietenden Partei oder gestützt auf einen gerichtlichen Entscheid ganz oder zum Teil herausgegeben werden.

⁷ Ist innerhalb eines Jahres nach Rückgabe der Räumlichkeiten, die Gegenstand der Sicherheitsleistung waren, keine Klage eingereicht worden, so wird die Sicherheitsleistung ohne Weiteres frei, und die mietende Partei oder ihr Bevollmächtigter ist sodann berechtigt, die Sicherheit herauszuverlangen.

Art. 3 Übernahmeprotokoll

(Art. 256 und 256a OR)

- ¹ Die vermietende Partei ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.**
- ² Beim Einzug der mietenden Partei muss ein Übernahmeprotokoll, das 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.*
- ³ Das Übernahmeprotokoll ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.*
- ⁴ Auf Verlangen der mietenden Partei muss ihr die vermietende Partei eine Kopie des Rückgabeprotokolls aushändigen, welches bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde.**
- ⁵ Die vermietende Partei muss die mietende Partei auf die ihr bekannten Mängel aufmerksam machen.*

Art. 4 Mängel an der gemieteten Sache

(Art. 256, 257g und 259 OR)

- ¹ Die mietende Partei muss der vermietenden Partei Mängel, welche sie nicht selber zu beheben hat, unverzüglich anzeigen.**
- ² Unterlässt die mietende Partei die unverzügliche Anzeige, haftet sie für den daraus entstehenden Schaden.**
- ³ Die vermietende Partei 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 die mietende Partei selber zu besorgen.**

Art. 5 Inspektion und Besichtigung des Objektes

(Art. 257h OR)

- ¹ Die mietende Partei muss der vermietenden Partei gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.**
- ² Ausser in dringlichen Fällen muss die vermietende Partei der mietenden Partei eine Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten fünf Tage im Voraus anmelden, wobei sie die Interessen der mietenden Partei berücksichtigt.*
- ³ Bei einer vorzeitigen Rückgabe beträgt diese Frist vierundzwanzig Stunden.*
- ⁴ Die Besichtigungen können an jedem Wochentag stattfinden, ausser an Sonn- und Feiertagen.*

* Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind von der Allgemeinverbindlicherklärung angenommen, da sie bereits im geltenden Mietrecht des Obligationenrechts enthalten sind.

Art. 6 Versicherung

Die vermietende und die mietende Partei sind verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, die allfällige Ansprüche aus dem bestehenden Mietvertrag deckt.

Art. 7 Erneuerungen und Änderungen

7.1 Durch die mietende Partei

(Art. 260a OR)

¹ Will die mietende Partei Erneuerungen oder Änderungen an der Sache vornehmen, so muss sie vorgängig das schriftliche Einverständnis der vermietenden Partei einholen und ihr die Pläne und Projekte für den Umbau vorlegen.

² Die vermietende Partei muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.

³ Sie kann eine Sicherheitsleistung für die Bezahlung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.

⁴ Die Abänderungen, Verbesserungen oder Reparaturen dürfen die Sicherheit, die gesundheitliche Zuträglichkeit sowie die Ästhetik oder den Wert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

⁵ Sie müssen zudem im Einklang mit den einschlägigen öffentlichen Vorschriften stehen.

7.2 Durch die vermietende Partei

(Art. 260 OR)

¹ *Die vermietende Partei kann Renovationsarbeiten an der Sache nur vornehmen, wenn sie für die mietende Partei zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.**

² Will die vermietende Partei das Objekt renovieren lassen, so muss sie die mietende Partei, ausser in dringenden Fällen, frühzeitig und sobald als möglich informieren und ihr die Möglichkeit geben, sich dazu zu äussern oder zusätzliche Auskünfte einzuholen.

Art. 8 Untermiete

(Art. 262 OR)

¹ Will die mietende Partei die Sache ganz oder teilweise untervermieten, so muss sie vorgängig die schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei einholen; dabei muss sie die Bedingungen der Untervermietung bekannt geben sowie der vermietenden Partei die gestützt auf Artikel 262 OR verlangten Auskünfte erteilen.

² Die vermietende Partei muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Anfrage Stellung nehmen.

* Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind von der Allgemeinverbindlicherklärung ausgenommen, da sie bereits im geltenden Mietrecht des Obligationenrechts enthalten sind.

Art. 9 Vorzeitige Rückgabe der Sache

(Art. 264 OR)

¹ Gibt die mietende Partei die Sache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so muss sie die vermietende Partei schriftlich benachrichtigen und den genauen Zeitpunkt der Rückgabe angeben. Zudem muss sie mindestens eine zahlungsfähige Mieterin oder einen zahlungsfähigen Mieter vorschlagen, die oder der bereit ist, den Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Sache zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Hat die vermietende Partei begründete Einwände gegen die Kandidatin oder den Kandidaten, so muss sie der mietenden Partei die Ablehnung unter Angabe der Gründe unverzüglich mitteilen.

² Die vermietende Partei 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.

³ Auf keinen Fall kann die vermietende Partei gezwungen werden, mit der oder dem von der mietenden Partei vorgeschlagenen Kandidatin oder Kandidaten einen Vertrag einzugehen; in diesem Fall ist die mietende Partei von ihren Verpflichtungen befreit.

Art. 10 Rückgabe der Sache

(Art. 267 OR)

¹ Nach Ablauf der Mietvertrages muss die mietende Partei die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Vorbehalt lokaler Bräuche.

² Am letzten Tag übergibt die mietende Partei die Räumlichkeiten sowie die dazugehörigen Nebenräume.

³ Ein Rückgabeprotokoll, welches ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, wird in Gegenwart beider Parteien in zwei Exemplaren erstellt, welche dieses 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 die mietende Partei

(Art. 266m OR)

¹ *Dient die gemietete Sache als Wohnung einer Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur schriftlich und mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen.**

² Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Partner bei eingetragenen Partnerschaften.

11.2 Kündigung durch die vermietende Partei

(Art. 266n OR)

¹ Die Kündigung durch die vermietende Partei 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 oder, bei eingetragenen Partnerschaften, an jeden Partner erfolgt sind. Die Kündigung muss ausserdem auf einem offiziellen Formular zugestellt werden.

² Auf Anfrage der vermietenden Partei ist die mietende Partei verpflichtet, dieser sämtliche Auskünfte über ihren Zivilstand, ihren Namen, ihre Adresse sowie die entsprechenden Angaben ihres Ehegatten zu erteilen, ebenso über das Vorliegen einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Trennung.

³ Wenn nötig ermächtigt die mietende Partei die vermietende Partei, sich bei den zuständigen Behörden über ihren Zivilstand und ihre Adresse sowie über die entsprechenden Angaben ihres Ehegatten oder, bei eingetragenen Partnerschaften, ihres Partners zu informieren.

11.3 Beitritt des Ehegatten

¹ Unterschreiben beide Ehegatten innert sechs Monaten nach Abschluss des Mietvertrages die Beitrittserklärung, so werden sie gemeinsame Mieterin und Mieter der Wohnung der Familie mit allen entsprechenden Rechten und Pflichten.

² Sind die Ehegatten gemeinsam Mieterin und 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.

* Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind von der Allgemeinverbindlicherklärung ausgenommen, da sie bereits im geltenden Mietrecht des Obligationenrechts enthalten sind.

³ *Im Fall einer Scheidung ist Artikel 121 Absatz 2 ZGB anwendbar.**

⁴ Im Fall einer späteren Verheiratung der mietenden Partei kann ihr Ehegatte dem Mietvertrag durch eine einseitig von beiden Ehegatten unterschriebene Erklärung innert sechs Monaten nach der Heirat beitreten.

⁵ Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Partner bei eingetragenen Partnerschaften.

12. Dezember 2007

ASLOCA – Fédération romande:

Alain Berset

Carlo Sommaruga

Fédération romande immobilière:

Christian Blandenier

Olivier Feller

Union suisse des professionnels de l'immobilier:

Francis Godel

Olivier Rau

* Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind von der Allgemeinverbindlicherklärung ausgenommen, da sie bereits im geltenden Mietrecht des Obligationenrechts enthalten sind.