

RAHMEN-VERTRAG

zwischen den Unterzeichneten

MIETERVERBAND :

ASLOCA-FEDERATION ROMANDE,

vertreten durch die HH.
Alain BERSET, Präsident,
und
Carlo SOMMARUGA, Generalsekretär

VERMIETERVERBÄNDE :

FEDERATION ROMANDE IMMOBILIERE,

vertreten durch die HH.
Christian BLANDENIER, Präsident,
und
Olivier FELLER, Generalsekretär

UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER,

vertreten durch die HH.
Francis GODEL, Präsident,
und
Olivier RAU, Sekretär

Lausanne, den 12. Dezember 2007

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Anwendbares Recht

Die vorliegende Vereinbarung, nachstehend Rahmenvertrag genannt, stellt einen Rahmenvertrag im Sinne von Art. 109 Abs. 2 der Schweiz. Bundesverfassung sowie des Bundesgesetzes vom 23. Juni 1995 über die Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlichkeitserklärung dar.

2. Vertretungsvollmacht

Die Parteien dieses Rahmenvertrages anerkennen sich gegenseitig als repräsentative Mieter- und Vermieterverbände im Sinne dieser Bestimmungen.

3. Örtlicher Geltungsbereich

Der Rahmenvertrag ist anwendbar auf die Kantone Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Jura, sowie die sieben Bezirke des Unter-Wallis.

4. Sachlicher Geltungsbereich

Der Rahmenvertrag ist anwendbar auf Mietverträge für Wohnräume. Davon ausgenommen sind :

- Villen mit 6 oder mehr Zimmern (Küche nicht inbegriffen);
- Luxuswohnungen mit 6 oder mehr Zimmern (Küche nicht inbegriffen);
- Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden.

5. Inkrafttreten und Dauer des Vertrages

Der Rahmenvertrag ist mit dem Inkrafttreten der Bundesratserklärung der Rechtsverbindlichkeit, am 1. Dezember 2001 in Kraft getreten und ist gültig bis zum 30. Juni 2008.

6. Erneuerung

Erfolgt keine Kündigung durch eine der Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erneuert sich der Rahmenvertrag stillschweigend um jeweils weitere sechs Jahre.

7. Übergangsbestimmungen

Die formellen Anforderungen in Art. 8 des Rahmenvertrages (vorgängiges und schriftliches Einverständnis zur Untervermietung) sind nicht anwendbar auf Untervermietungen, welche vor dem 1. Juli 1990 stillschweigend gewährt wurden.

8. Verhältnis zu den kantonalen Mietverträgen

8.1. Fehlen von paritätischen kantonalen Bestimmungen

In jenen Kantonen, in welchen kein paritätischer Mietvertrag oder keine eigenen paritätischen kantonalen Bestimmungen bestehen, werden die paritätischen westschweizerischen Bestimmungen des Rahmenvertrages in den kantonalen Mietverträgen für Wohnräume unter dem Titel "paritätische Bestimmungen" erwähnt, mit der folgenden, fett gedruckten Anmerkung :

"Nur die speziell gekennzeichneten Textstellen (italisch, fett etc.) der allgemeinen Bestimmungen der Art. 1 bis 11 des vorliegenden Vertrages wurden von der FRI, USPI und der ASLOCA Fédération romande paritätisch festgelegt und als rechtsverbindlich erklärt".

8.2. Paritätische kantonale Bestimmungen ohne Allgemeinverbindlichkeit

In jenen Kantonen, in welchen ein paritätischer Mietvertrag oder paritätische Bestimmungen bestehen, müssen die paritätischen westschweizerischen Bestimmungen des Rahmenvertrages in die paritätischen kantonalen Bestimmungen integriert werden.

Die kantonalen Bestimmungen haben keine derogatorische Kraft und können die paritätischen westschweizerischen Bestimmungen des Rahmenvertrages nur ergänzen.

8.3. Paritätische kantonale Bestimmungen mit Allgemeinverbindlichkeit

Die paritätischen kantonalen Bestimmungen können von den allgemeinverbindlichen paritätischen Bestimmungen des Rahmenvertrages abweichen, wenn diese ebenfalls allgemein verbindlich sind; diesfalls haben sie Vorrang vor den paritätischen Bestimmungen des Rahmenvertrages.

9. Statut der ASLOCA

Gemäss Art. 25 Abs. 3 der Statuten der ASLOCA-Fédération romande, ist die Unterzeichnung eines kantonalen Rahmenvertrages durch eine kantonale Sektion der ASLOCA-Fédération romande nur mit dem Einverständnis der ASLOCA-Fédération romande gültig. Das Einverständnis wird von der kantonalen Sektion eingeholt.

II. PARITÄTISCHE WESTSCHWEIZERISCHE BESTIMMUNGEN FÜR WOHNÄRÄUME

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

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.

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)

Wenn der Vermieter eine finanzielle Sicherheit verlangt, darf diese 3 Netto-Monatszinse nicht übersteigen.

Sie muss 30 Tage nach Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch bei Inbesitznahme der Sache durch den Mieter geleistet werden.

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.

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

Der Mieter kann die gesetzmässig errichtete Sicherheit nicht mit seinen Schulden gegenüber dem Vermieter verrechnen.

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.

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)

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache am vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.

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.

Es bildet integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

Auf Verlangen des Mieters muss ihm der Vermieter eine Kopie des Rückgabeprotokolls aushändigen, welches bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde.

Der Vermieter muss den Mieter auf die ihm bekannte Mängel aufmerksam machen.

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

Der Mieter muss dem Vermieter Mängel, welche er nicht selber zu beheben hat, unverzüglich anzeigen.

Unterlässt der Mieter die unverzügliche Anzeige, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.

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)

Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist

Ausser in dringlichen Fällen muss der Vermieter dem Mieter eine Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten 5 Tage im voraus anmelden, wobei er die Interessen des Mieters berücksichtigt.

Bei einer vorzeitigen Rückgabe beträgt diese Frist 24 Stunden.

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)

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.

Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.

Der Vermieter kann eine Sicherheitsleistung für die Bezahlung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.

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

Sie müssen zudem im Einklang mit den einschlägigen öffentlichen Vorschriften entsprechen.

7.2 Durch den Vermieter (Art. 260 OR)

Der Vermieter kann Renovationsarbeiten an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

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)

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 Art. 262 OR verlangten Auskünfte.

Der Vermieter muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Anfrage Stellung nehmen.

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

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.

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.

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)

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

Am letzten Tag übergibt der Mieter die Räumlichkeiten sowie die dazugehörigen Nebenräume.

Ein Rückgabeprotokoll, welches ebenfalls 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 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.

Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Partner bei eingetragenen Partnerschaften.

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

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

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.

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 oder, bei eingetragenen Partnerschaften, seines Partners zu informieren.

11.3 Beitritt des Ehegatten

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.

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.

Im Fall einer Scheidung ist Art. 121 Abs. 2 ZGB anwendbar.

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.

Diese Bestimmung gilt sinngemäss für Partner bei eingetragenen Partnerschaften.

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