

---

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXI
 Einleitung .....	 1
 Kapitel 1 Mietvertrag für Wohnräume .....	  5
 Kapitel 2 Mietvertrag für Geschäftsräume .....	  33
 Kapitel 3 Mietvertrag Geschäftsräume – Rohbaumiete .....	  65
 Kapitel 4 Mietvertrag für Nebenräume .....	  79
 Kapitel 5 Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze .....	  107
 Kapitel 6 Nachträge zu den Mietverträgen .....	  133
 Kapitel 7 Immobilien-Bewertungsauftrag .....	  175
 Kapitel 8 Erstvermietungsaufrag .....	  193
 Kapitel 9 Verkaufsauftrag und Vollmacht .....	  215
 Kapitel 10 Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften .....	  241
 Kapitel 11 Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften im Mit-/Stockwerkeigentum .....	  267

Kapitel 12

Allgemeine Dokumente zur Liegenschaftsverwaltung .....	291
--	-----

Kapitel 13

Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	299
---------------------------------------	-----

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXI
 Einleitung .....	 1
1. Musterverträge .....	3
2. Disclaimer .....	3
3. Behandelte Rechtsgebiete .....	3
4. Rechtliche Einordnung der Musterverträge .....	4
 Kapitel 1	
Mietvertrag für Wohnräume .....	5
Das Wichtigste in Kürze .....	6
Kommentierung zu Kapitel 1 .....	11
1. Bemerkungen zur Wohnraummiete .....	11
1.1 Interessenlage der Parteien .....	11
1.2 Begriff und Geltungsbereich der Wohnraummiete .....	11
1.3 Gestaltungsspielraum .....	11
1.4 Form .....	12
2. Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	12
2.1 Vermieter .....	12
2.2 Vertreten durch .....	13
2.3 Mieter .....	14
2.4 Liegenschaft .....	15
2.5 Mietobjekt .....	16
2.6 Mietbeginn/Mietdauer .....	17
2.7 Kündigung .....	18
2.8 Mietzins .....	20
2.9 Mietzinsbasis .....	23
2.10 Depot/Kautions .....	25
2.11 a) Allgemeine Bedingungen .....	26
b) Ergänzungen zu den Allg. Bedingungen für Mietobjekte im Raum Basel bezüglich Reinigung .....	27
2.12 Besondere Vereinbarungen .....	27
2.13 Mahn- und Inkassogebühren .....	28
2.14 Teilnichtigkeit .....	28
2.15 Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	29
2.16 Schriftlichkeitsvorbehalt .....	30

## Kapitel 2

Mietvertrag für Geschäftsräume .....	33
Das Wichtigste in Kürze .....	34
Kommentierung zu Kapitel 2 .....	39
1. Bemerkungen zur Geschäftsraummiete .....	39
1.1 Interessenlage der Parteien .....	39
1.2 Begriff und Geltungsbereich der Geschäftsraummiete .....	39
1.3 Gestaltungsspielraum .....	39
1.4 Form .....	39
2. Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	40
2.1 Vermieter .....	40
2.2 Vertreten durch .....	41
2.3 Mieter .....	41
2.4 Liegenschaft .....	43
2.5 Mietobjekt/Mietzins/Nebenkosten .....	44
2.5.1 Mietobjekt .....	45
2.5.2 Mietzins .....	45
2.5.3 Nebenkosten .....	46
2.5.4 Gemeinsame Bemerkungen zu Mietzins und Neben- kosten .....	47
2.6 Verwendungszweck/Nebenräume .....	49
2.7 Mietbeginn .....	49
2.8 Mietdauer .....	50
2.9 Kündigung .....	50
2.10 Option .....	52
2.11 Mietzinsbasis .....	53
2.12 Kautio/Bankgarantie .....	56
2.13 Allgemeine Bedingungen .....	57
2.14 Mahn- und Inkassogebühren .....	58
2.15 Teilnichtigkeit .....	58
2.16 Schiedsklausel/ordentlicher Gerichtsstand .....	59
2.17 Besondere Vereinbarungen .....	60
2.18 Schriftlichkeitsvorbehalt .....	61

## Kapitel 3

Mietvertrag Geschäftsräume – Rohbaummiete .....	65
Das Wichtigste in Kürze .....	66
Kommentierung zu Kapitel 3 .....	71
1. Bemerkungen zum Mietvertrag Geschäftsräume – Rohbaummiete .....	71
2. Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	71
2.5 Mietobjekt/Mietzins/Nebenkosten .....	71
2.5.1 Mietobjekt .....	71

2.5.2	Mietzins .....	73
2.5.3	Nebenkosten .....	74
2.5.4	Gemeinsame Bemerkungen zu Mietzins und Nebenkosten .....	75
2.17	Besondere Vereinbarungen .....	76
<b>Kapitel 4</b>		
	<b>Mietvertrag für Nebenräume .....</b>	<b>79</b>
	Das Wichtigste in Kürze .....	80
	Kommentierung zu Kapitel 4 .....	84
1.	Bemerkungen zur Nebenraummieta .....	84
1.1	Interessenlage der Parteien .....	84
1.2	Begriff und Geltungsbereich der Nebenraummieta .....	84
1.3	Gestaltungsspielraum .....	84
1.4	Form .....	84
2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	85
2.1	Vermieter .....	85
2.2	Vertreten durch .....	86
2.3	Mieter .....	86
2.4	Liegenschaft .....	88
2.5	Mietobjekt .....	89
2.6	Mietbeginn/Mietdauer .....	91
2.7	Kündigung .....	92
2.8	Mietzins .....	94
2.9	Mietzinsbasis .....	96
2.10	Depot/Kautia .....	99
2.11	Allgemeine Bedingungen .....	100
2.12	Besondere Vereinbarungen .....	100
2.13	Mahn- und Inkassogebühren .....	101
2.14	Teilnichtigkeit .....	101
2.15	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	102
2.16	Schriftlichkeitsvorbehalt .....	103
<b>Kapitel 5</b>		
	<b>Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze .....</b>	<b>107</b>
	Das Wichtigste in Kürze .....	108
	Kommentierung zu Kapitel 5 .....	112
1.	Bemerkungen zum Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze .....	112
1.1	Interessenlage der Parteien .....	112
1.2	Begriff und Geltungsbereich der Mieta für Garagen und Abstellplätze .....	112
1.3	Gestaltungsspielraum .....	112
1.4	Form .....	113

2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	113
2.1	Vermieter .....	113
2.2	Vertreten durch .....	114
2.3	Mieter .....	115
2.4	Liegenschaft .....	116
2.5	Mietobjekt .....	117
2.6	Mietbeginn .....	119
2.7	Kündigung .....	120
2.8	Mietzins .....	122
2.9	Mietzinsbasis .....	124
2.10	Zubehör .....	127
2.11	Allgemeine Bedingungen .....	127
2.12	Mahn- und Inkassogebühren .....	127
2.13	Besondere Vereinbarungen .....	128
2.14	Teilnichtigkeit .....	128
2.15	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	129
2.16	Schriftlichkeitsvorbehalt .....	130
Kapitel 6		
	Nachträge zu den Mietverträgen .....	133
	Das Wichtigste in Kürze .....	134
	Kommentierung zu Kapitel 6 .....	143
1.	Bemerkungen zu den Nachträgen zu den Mietverträgen .....	143
1.1	Begriff des Nachtrages .....	143
1.2	Nachtrag zu den Mietverträgen .....	143
1.3	Form des Nachtrages .....	144
2.	Bewilligung für das Aufstellen eines Geschirrspülers .....	144
2.1	Bewilligungspflicht .....	144
2.2	Installation des Geschirrspülers .....	145
2.3	Benützung des Geschirrspülers .....	145
2.4	Haftung .....	146
2.5	Entschädigung .....	146
2.6	Beendigung Mietdauer .....	147
2.7	Abtretung Geschirrspüler an Nachfolger .....	147
2.8	Widerruf der Bewilligung .....	148
3.	Bewilligung für das Aufstellen eines Kühlgerätes .....	149
3.1	Bewilligungspflicht .....	149
3.2	Installation des Kühlgeräts .....	149
3.3	Verzicht auf Entschädigungsanspruch .....	150
3.4	Stromanschluss .....	151
3.5	Entschädigung .....	151
3.6	Haftung .....	152
3.7	Abtretung Kühlgerät an Nachfolger .....	152
3.8	Widerruf der Bewilligung .....	153

4.	Bewilligung für das Aufstellen einer Waschmaschine .....	154
4.1	Bewilligungspflicht .....	154
4.2	Behördliche Bewilligung .....	154
4.3	Installation der Waschmaschine .....	155
4.4	Benützung der Waschmaschine .....	155
4.5	Trocknen der Wäsche .....	156
4.6	Entschädigung .....	157
4.7	Haftung .....	157
4.8	Beendigung Mietdauer .....	158
4.9	Abtretung Waschmaschine an Nachfolger .....	158
4.10	Widerruf der Bewilligung .....	159
5.	Bewilligung zum Halten eines Haustieres .....	160
5.1	Bewilligungspflicht .....	160
5.2	Tierhaltung .....	160
5.3	Ausführverbot der Haustiere .....	161
5.4	Beendigung Mietdauer .....	162
5.5	Veränderungen an der Mietsache .....	162
5.6	Katzenstreu .....	163
5.7	Kündigung der Bewilligung .....	163
5.8	Haftung .....	164
6.	Bewilligung zur Untervermietung einzelner Räume im Mietobjekt .....	165
6.1	Bewilligungspflicht .....	165
6.2	Teilweise Untervermietung .....	166
6.3	Dauer der Untermiete .....	166
6.4	Untermieter .....	167
6.5	Weitere Pflichten des Mieters .....	167
6.6	Haftung des Mieters .....	168
6.7	Missbräuchlicher Mietzins .....	168
6.8	Nebenkostenaufteilung .....	169
6.9	Geltung des Mietrechts .....	169
6.10	Beendigung der Untermiete .....	169
6.11	Korrespondenz .....	170
7.	Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch .....	170
7.1	Abrede der Vormerkung .....	170
7.2	Wirkung der Vormerkung .....	171
7.3	Kosten für die Vormerkung .....	171
7.4	Dauer .....	172

## Kapitel 7

Immobilien-Bewertungsauftrag .....	175
Das Wichtigste in Kürze .....	176
Kommentierung zu Kapitel 7 .....	182
1. Bemerkungen zum Immobilien-Bewertungsauftrag .....	182
1.1 Begriff und Geltungsbereich .....	182

1.2	Interessenlage der Parteien .....	182
1.3	Gestaltungsspielraum .....	182
1.4	Form .....	182
2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	183
2.0	Vertragsparteien .....	183
2.1	Ausgangslage .....	183
2.1.1	Situation .....	184
2.1.2	Grundlagen .....	184
2.2	Leistungsumfang/Vorgehenskonzept .....	185
2.2.1	Bewertungsbericht .....	185
2.2.2	Leistungsumfang .....	186
2.3	Honorar Immobilienbewertung .....	186
2.4	Organisation, Mitarbeiter, Projektverantwortliche .....	187
2.5	Vollmacht .....	188
2.6	Vertraulichkeit .....	188
2.7	Schriftform .....	189
2.8	Teilnichtigkeit .....	189
2.9	Anwendbares Recht .....	190
2.10	Schiedsgerichtsbarkeit .....	190
2.11	Besondere Vereinbarungen .....	191

## Kapitel 8

Erstvermietungsauftrag .....	193
Das Wichtigste in Kürze .....	194
Kommentierung zu Kapitel 8 .....	200
1. Bemerkungen zum Erstvermietungsauftrag .....	200
1.1 Begriff und Geltungsbereich .....	200
1.2 Interessenlage der Parteien .....	200
1.3 Gestaltungsspielraum .....	200
1.4 Form .....	201
2. Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	201
2.0 Vertragsparteien .....	201
2.0 Eckdaten des Vertrages .....	201
2.1 Auftragsdauer/Kündigung .....	202
2.2 Zielsetzung .....	203
2.3 Festsetzung der Mietzinse .....	203
2.4 Erstvermietungstätigkeiten .....	204
2.5 Honorar .....	206
2.5.1 Provision .....	206
2.5.2 Reduzierte Provision .....	207
2.5.3 Entschädigung .....	207
2.6 Im Honorar nicht inbegriffene Leistungen/2.7 Budget .....	208
2.8 Vermietungsunterlagen/Vollmacht .....	208



2.9	Schriftform .....	209
2.10	Teilnichtigkeit .....	210
2.11	Anwendbares Recht .....	211
2.12	Schiedsgerichtsbarkeit .....	211
2.13	Besondere Vereinbarungen .....	212
 Kapitel 9		
	Verkaufsauftrag und Vollmacht .....	215
	Das Wichtigste in Kürze .....	216
	Kommentierung zu Kapitel 9 .....	223
1.	Bemerkungen zum Verkaufsauftrag und Vollmacht .....	223
1.1	Begriff und Geltungsbereich .....	223
1.2	Interessenlage der Parteien .....	223
1.3	Gestaltungsspielraum .....	223
1.4	Form .....	224
2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	224
2.0	Vertragsparteien .....	224
2.0	Eckdaten des Vertrages .....	224
2.1	Verkaufsgegenstand .....	225
2.2	Verkaufspreis .....	225
2.3	Dienstleistungen des Beauftragten .....	227
2.4	Informationspflichten des Auftraggebers .....	229
2.5	Entschädigung .....	230
2.5.1	Grundhonorar und Zusatzleistungen .....	230
2.5.2	Provision .....	230
2.5.3	Performance Regelung .....	232
2.6	Kostenregelung/Budget .....	233
2.7	Vollmacht .....	233
2.8	Auftragsdauer/Kündigung .....	234
2.9	Exklusivität .....	235
2.10	Mehrwertsteuer .....	235
2.11	Schriftform .....	236
2.12	Teilnichtigkeit .....	236
2.13	Anwendbares Recht .....	237
2.14	Schiedsgerichtsbarkeit .....	238
2.15	Besondere Vereinbarungen .....	239
 Kapitel 10		
	Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften .....	241
	Das Wichtigste in Kürze .....	242
	Kommentierung zu Kapitel 10 .....	251
1.	Bemerkungen zum Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften .....	251

1.1	Begriff und Geltungsbereich .....	251
1.2	Interessenlage der Parteien .....	251
1.3	Gestaltungsspielraum .....	251
1.4	Form .....	252
2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	252
2.0	Vertragsparteien .....	252
2.0	Eckdaten des Vertrages .....	252
2.1	Leistungsbeschrieb Bewirtschaftung .....	254
2.1.1	Leistungsbeschrieb generell .....	254
2.1.2	Leistungsbeschrieb im Detail .....	256
2.2	Honorare/Drittkosten .....	256
2.3	Weitere Vertragsbestimmungen .....	258
2.3.1	Vollmacht .....	258
2.3.2	Kündigung .....	259
2.3.3	Kompetenzsumme .....	260
2.3.4	Abrechnungstermin .....	261
2.3.5	Schriftform .....	262
2.3.6	Teilnichtigkeit .....	262
2.3.7	Anwendbares Recht .....	263
2.3.8	Schiedsgerichtsbarkeit .....	264
2.3.9	Besondere Vereinbarungen .....	265

## Kapitel 11

### Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegenschaften im

Mit-/Stockwerkeigentum .....	267
------------------------------	-----

Das Wichtigste in Kürze .....	268
-------------------------------	-----

Kommentierung zu Kapitel 11 .....	276
-----------------------------------	-----

1.	Bemerkungen zum Vertrag für die Bewirtschaftung von Liegen- schaften im Mit-/Stockwerkeigentum .....	276
1.1	Begriff und Geltungsbereich .....	276
1.2	Interessenlage der Parteien .....	276
1.3	Gestaltungsspielraum .....	276
1.4	Form .....	277
2.	Zu den einzelnen Vertragsklauseln .....	277
2.0	Vertragsparteien .....	277
2.0	Eckdaten des Vertrages .....	278
2.1	Umfang des Verwaltungsvertrages/Leistungsbeschrieb .....	279
2.2	Honorare/Drittkosten .....	281
2.3	Weitere Vertragsbestimmungen .....	282
2.3.1	Vollmacht .....	282
2.3.2	Kündigung .....	283
2.3.3	Kompetenzsumme .....	285

2.3.4 Abrechnungstermin .....	285
2.3.5 Schriftform .....	286
2.3.6 Teilnichtigkeit .....	287
2.3.7 Anwendbares Recht .....	288
2.3.8 Schiedsgerichtsbarkeit .....	288
2.3.9 Besondere Vereinbarungen .....	289
 Kapitel 12	
Allgemeine Dokumente zur Liegenschaftsverwaltung .....	291
Das Wichtigste in Kürze .....	292
 Kapitel 13	
Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	299