

Peter Burkhalter
Martin Eisenring

Schweizer Immobilienwirtschaft – Kommentierte Muster- verträge für die Praxis

Schulthess § 2013

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 Geschäftsraummieta	39
1.1 Interessenlage der Parteien	39
1.2 Begriff und Geltungsbereich der Geschäftsraummieta	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 – Rohbaumiete	65
Das Wichtigste in Kürze	66
Kommentierung zu Kapitel 3	71
1. Bemerkungen zum Mietvertrag Geschäftsräume – Rohbaumiete	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 Neben- kosten	75
2.17	Besondere Vereinbarungen	76
Kapitel 4		
Mietvertrag für Nebenräume		79
Das Wichtigste in Kürze		80
Kommentierung zu Kapitel 4		84
1.	Bemerkungen zur Nebenraummiete	84
1.1	Interessenlage der Parteien	84
1.2	Begriff und Geltungsbereich der Nebenraummiete	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/Kautions	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
Kapitel 5		
Mietvertrag für Garagen und Abstellplätze		107
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 Miete 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