

Zusatzvereinbarung betreffend solidarische Haftung der Stiftung Domicil

Gemeinsam herausgegeben von:

Hauseigentümer Verband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) Sektion Zürich
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) und der Stiftung Domicil.

Zusatz zum Mietvertrag vom:

Betreffend Liegenschaft:

Vermieter:

Vertreten durch:

Mieterin:

Die Stiftung Domicil, Kanzleistrasse 80, 8004 Zürich, übernimmt für die fälligen Mietzinsen, Nebenkosten sowie weiteren Forderungen, die dem Vermieter gegenüber der Mieterschaft aufgrund oben genannten Mietvertrages zustehen (z.B. aufgrund von Schäden und anderer ausserordentlicher Abnutzung, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung und anderen Vertragsverletzungen etc.), die solidarische Haftung im Sinne von Art. 143 ff. OR. Darüber hinaus erwachsen ihr keine weiteren Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag.

Domicil verpflichtet sich, der Mieterschaft eine für ihre Integration am neuen Wohnort nötige Begleitung und Unterstützung zu vermitteln (z.B. bei Sprachschwierigkeiten, Informationen über Kinderbetreuungsmöglichkeiten etc.). Domicil setzt sich dafür ein, dass die Mieterschaft die bestehende Verpflichtung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme bestmöglich erfüllt.

1. Bedingungen

Die solidarische Haftung von Domicil geht unter, falls nachstehende Bedingungen nicht oder nicht mehr erfüllt werden:

1.1. Bei Zahlungsverzug

Im Falle der nicht rechtzeitigen Bezahlung von Mietzinsen und/oder Nebenkosten

- wenn der Vermieter nicht bis spätestens 40 Tage nach Fälligkeit des jeweils geschuldeten Mietzinses im Sinne von Art. 257d OR eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung des Ausstandes ansetzt,
- wenn der Vermieter nach Ablauf der Zahlungsfrist von 30 Tagen für den Fall, dass ausstehende Mietzinse und/oder Nebenkosten nicht oder nicht vollständig geleistet worden sind, nicht auf den nächstmöglichen Zeitpunkt frist- und formgerecht kündigt, sofern zwischen dem Vermieter und Domicil nicht schriftlich eine abweichende Abrede getroffen wird,
- wenn der Vermieter nach dem Kündigungszeitpunkt nicht spätestens innert 30 Tagen bei der zuständigen Behörde das Begehren um Ausweisung der Mieterschaft stellt und hernach das Ausweisungsverfahren ohne jede Verzögerung bis zu einem rechtskräftigen Entscheid durchsetzt.

1.2. Bei Auflösung des Mietvertrages

Wurde das Vertragsverhältnis mit der Mieterschaft gekündigt und hat diese in der Folge ein Kündigungsschutzverfahren eingeleitet, so besteht die solidarische Haftung von Domicil nur bis zum Kündigungstermin, bzw. bis zum Zeitpunkt, in welchem das Verfahren rechtskräftig abgeschlossen worden ist, wenn der Vermieter im laufenden Verfahren mit der Mieterschaft einen Vergleich abschliesst, eine Klage der Mieterschaft anerkennt oder ein allfälliges Rechtsmittel zurückzieht, ohne dass er vorgängig die schriftliche Zustimmung von Domicil eingeholt hat.

Verlässt die Mieterschaft das Mietobjekt nicht spätestens am Kündigungstermin oder bei Ablauf einer mit Zustimmung von Domicil vereinbarten oder behördlich gewährten Mieterstreckung, besteht die Haftung von Domicil bis zum Auszug der Mieterschaft bzw. bis zur Wiedervermietung.

2. Beizug eines Rechtsvertreters bei Ausweisungs-/Anfechtungs-/ Erstreckungsklagen

Der Vermieter entscheidet frei darüber, ob er im Zusammenhang mit einem eingeleiteten Ausweisungs-/Anfechtungs-/Erstreckungsverfahren einen Rechtsvertreter auf eigene Kosten beiziehen will. Verzichtet er auf den Beizug eines Rechtsvertreters, so verpflichtet er sich, einen von Domicil bezeichneten Rechtsvertreter zu mandatieren, sofern Domicil dies ausdrücklich verlangt und sich dabei verpflichtet, die dadurch allenfalls entstehenden Kosten allein zu übernehmen.

3. Informationspflichten

Der Vermieter verpflichtet sich, Domicil über alle ihm zur Kenntnis gelangten Probleme im Zusammenhang mit der Integration der Mieterschaft in der Mietliegenschaft schriftlich zu informieren (Reklamationen anderer Mietparteien oder Nachbarn wegen Ruhestörungen, Unordnung, Nichteinhalten des Mietvertrages bezüglich Aufnahme von Drittpersonen, Haustieren etc. sowie Missachtung der Hausordnung etc.).

Der Vermieter verpflichtet sich sodann, Domicil über folgende Ereignisse oder Massnahmen, soweit möglich durch Zustellung von Dokumentenkopien, unaufgefordert zu informieren, sofern er bezüglich der nicht selbst veranlassten Handlungen schriftlich davon in Kenntnis gesetzt worden ist.

- Mietzinsanpassungen
- andere das Gebrauchsrecht der Mieterschaft betreffende Änderungen, wie Zustimmung zur Haustierhaltung, Änderungen in den familiären Verhältnissen der Mieterschaft (Scheidung, Trennung Todesfälle etc.)
- Untervermietung
- Reklamationen der Mieterschaft betreffend Mängel oder Störungen im Gebrauch der Mietsache mit Angabe betreffend allfällig beabsichtigter Massnahmen
- Mahnungen und Fristansetzungen bei Zahlungsverzug der Mieterschaft (Art. 257d OR)
- Mahnungen an die Mieterschaft betreffend ausstehender Abrechnungssaldi aus Nebenkostenabrechnungen
- Schadenfälle, die eine Haftung der Mieterschaft zur Folge haben können, verursacht durch die Mieterschaft oder Dritte, für deren Verhalten diese einzustehen hat
- Forderungen aus ausserordentlicher Abnutzung des Mietobjektes, verursacht durch die Mieterschaft oder Dritte, für deren Verhalten diese einzustehen hat
- Kündigungen

Domicil verpflichtet sich, auf ergangene Information bei der Mieterschaft in der ihr angemessen scheinenden Weise zu intervenieren. Förmliche Abmahnungen und ein allfälliges Vorgehen nach Art. 257f OR obliegen ausschliesslich dem Vermieter.

4. Auflösung des Mietvertrages auf Verlangen von Domicil

Der Vermieter verpflichtet sich, das bestehende Mietverhältnis mit der Mieterschaft auf Verlangen von Domicil auf den nächstmöglichen Zeitpunkt ordentlich oder ausserordentlich aufzulösen, insbesondere

- wenn die Mieterschaft fortlaufend ihre Verpflichtung zur Sorgfalt und Rücksichtnahme trotz schriftlicher Abmahnung verletzt;
- wenn die Kündigung zur Wiederherstellung und/oder zur Aufrechterhaltung eines gestörten Hausfriedens als notwendige oder jedenfalls angemessene Massnahme erscheint;
- wenn eine solche Kündigung aus anderen, so genannt wichtigen Gründen angezeigt erscheint.

5. Haftung für Forderungen Dritter

Erfüllt der Vermieter die ihr gemäss Ziffer 3 obliegenden Informationspflichten einwandfrei, so haftet Domicil auch für berechnete finanzielle Ansprüche anderer Mietparteien oder Nachbarn, die aufgrund eines Verhaltens der Mieterschaft gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden, insbesondere für

- in berechtigter Weise geltend gemachte verhältnismässige Mietzinsreduktionen, die von anderen Mietparteien aufgrund eines behaupteten Verhaltens der Mieterschaft verlangt werden;
- für berechnete, im Quantitativ ausgewiesene Schadenersatzansprüche anderer Mietparteien oder Nachbarn, die aufgrund eines adäquat kausalen Verhaltens der Mieterschaft gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden,
- für Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Mediation, sofern sich der Vermieter und Domicil vorgängig darüber verständigt haben.

Werden von Dritten (Mietparteien, Besuchern der Mietliegenschaft oder Nachbarn etc.) Forderungen erhoben, für welche nach den vorerwähnten Regelungen Domicil in Anspruch genommen werden könnte, so verpflichtet sich der Vermieter im Sinne von Ziffer 3 vorstehend, Domicil darüber unverzüglich schriftlich zu informieren. Werden solche Forderungen im Rahmen eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens geltend gemacht, so verpflichtet sich der Vermieter, Domicil den Streit zu verkünden und Domicil verpflichtet sich, anstelle des Vermieters in den Prozess einzutreten und diesen unter Entlastung des Vermieters auf eigenes Risiko und auf eigene Rechnung bis zum Abschluss weiterzuführen.

6. Sicherheitsleistung

Der Vermieter verpflichtet sich, mit der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung in Form einer Barkaution für den Betrag dreier Monatsmietzinse zu vereinbaren und die Leistung einer solcherart vereinbarten Sicherheit durchzusetzen, sofern keine gleichwertige Garantie bzw. keine solidarische Haftung durch eine staatlichen Fürsorgestelle oder das Gemeinwesen übernommen wird.

Der Vermieter verpflichtet sich, nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses den Saldo der von der Mieterschaft geleisteten Kaution nur zurückzuerstatten, bzw. eine allfällige Garantie erlöschen zu lassen, wenn die schriftliche Zustimmung von Domicil vorliegt. Domicil erteilt die Zustimmung, sobald sie vom Vermieter per Saldo aller Ansprüche aus den hiermit eingegangenen Verpflichtungen entlassen worden ist. Wurde Domicil gestützt auf die vorliegende Vereinbarung für den Vermieter treffende Verpflichtungen in Anspruch genommen, so sind ihr die dadurch bedingten Aufwendungen vor einer allfälligen Rückerstattung an die Mieterschaft (bzw. vor der Befreiung einer allfälligen Garantin) zulasten der Sicherstellung zu ersetzen.

Ort/Datum:

Ort/Datum:

Der Vermieter:

Für die Stiftung Domicil: