

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe findet, insofern nichts Anderes verabredet wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12:00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag am Ort der Sache, so verschiebt sich die Übergabe auf den darauffolgenden Werktag.

Sollte der Bezug der Wohnung auf den genannten Termin, aus einem nicht vom Vermieter verschuldeten Grund, nicht möglich sein, so verschiebt sich der Mietbeginn um die Verzögerungsfrist, ohne dass der Vermieter für die resultierenden Kosten haftet.

Im Rahmen der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel am Mietobjekt hat der Mieter innert 14 Tagen ab der Übergabe dem Vermieter schriftlich zu melden. Falls mit dem Vermieter ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

Der Vermieter gibt auf Verlangen des Mieters spätestens bei der Übergabe der Mietsache den Mietzins des Vermieters bekannt. Vorbehalten bleiben kantonale Bestimmungen über die Formularanzeige des Anfangsmietzinses.

Der Mieter trägt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder für Sonnerie, Briefkasten, Lift, und Wohnung.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betroffenen Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen zu lassen. Im Falle eines geschützten Schliessplanes gilt auch die Schliessanlage des Gebäudes als betroffen.

3. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Gebrauchsänderung – insbesondere eine Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personen sowie die teilweise oder vollumfängliche Nutzung für gewerbliche Zwecke – bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung in einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Schäden die auf vertragswidrige und unsorgfältige Nutzung zurückzuführen sind, hat der Mieter zu tragen.

4. Unterhalt des Mietobjekts

A. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Der Mieter hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Beachte auch Ziff. 8 (Hinterlegungsverfahren). Vom Vermieter zu behobende Mängel muss der Mieter umgehend dem Vermieter melden. Durch Unterlassung entstehende Schäden trägt der Mieter.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen ist der Mieter gehalten umgehend Hauswart oder Vermieter zu kontaktieren und trifft – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen um Folgeschäden abzuwenden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im Voraus. Dabei ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter zu dulden.

B. Unterhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter ist gehalten, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen und in einem gepflegten Zustand zu halten. Dies betrifft insbesondere Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen, Jalousien, Balkone, Terrassen und zum Mietobjekt gehörende Bepflanzungen.

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, sofern er diese ohne besonderes Fachwissen auszuführen vermag, und die Kosten Fr. 150.– nicht übersteigen (sog. kleiner Unterhalt).

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter

Erneuerungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen. Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Der Mieter muss Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt gewährleisten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

A. Änderungen im Mietobjekt

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Hat der Vermieter Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer beim Mieter.

B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel etc.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie das Anschliessen von privaten Apparaten ausserhalb der Wohnung – z.B. Tiefkühlschränken in Keller- oder Estrichabteil – ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

8. Hinterlegungsverfahren

Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzukündigen. Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber

dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat. Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

9. Verrechnung

Mieter und Vermieter können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen.

10. Untermiete, Wohnpartner

(Art. 262 OR) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter muss den Vermieter vorgängig über Vertragskonditionen und Personalien des Untermieters informieren und dem Vermieter eine Kopie des Untermietvertrages zustellen.

Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen, und sind ferner in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8:00 und 17:00 Uhr sowie am Samstagvormittag durchzuführen und auf das Notwendige zu beschränken.

13. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

(Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

A. Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

B. Meldepflicht

Im Falle der folgenden Veränderungen ist der Mieter zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten
- veränderte Nutzung der Wohnung

14. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere (wie Hamster, Kanarienvögel, Zierfische) in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (wie Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien, Aquarien mit mehr als 300 Liter Volumen) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem anderen Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden. Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

15. Mietzinsanpassung

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

B. Indexierung von Mietverträgen mit fester Vertragsdauer von mind. 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Landesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren (Ziff. 4.4.). Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, einmal jährlich Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 100% der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Investitionen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer nur geltend

gemacht werden sofern diese 10% der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

16. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege. Für Nebenkosten, die ortsüblich direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und im Vertrag nicht aufgeführt sind, hat dieser direkt aufzukommen.

B. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C. Akontobeiträge

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über den nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu begleichen.

Verteilung der Nebenkosten

Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach einem Liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Wohnungen vorhanden und wurden nicht vermietete Wohnräume nachweisbar nur soweit geheizt, wie zur Vermeidung von Frostschäden notwendig ist, so muss der Vermieter nur einen reduzierten Anteil der Heizkosten übernehmen. Dieser Teil beträgt 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser, 1/2 für Vier- bis Achtfamilienhäuser, sowie 2/3 für grosse Gebäude.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Abrechnung

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel innert 6 Monaten abzurechnen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten, so kann der Vermieter jedoch die Abrechnung nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei der Abrechnung innerhalb der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen:

Tabelle 1: Anteilmässige Belastung

| | Heizung ohne Warmwasser | Heizung mit Warmwasser |
|--------------|----------------------------|---------------------------|
| Januar | 17.5% | 13.6% |
| Februar | 14.5% | 12.1% |
| März | 13.5% | 11.5% |
| April | 9.5% | 9.3% |
| Mai | 3.5% | 5.6% |
| Juni | 0.0% | 3.7% |
| Juli | 0.0% | 3.7% |
| August | 0.0% | 3.6% |
| September | 1.0% | 3.7% |
| Oktober | 10.0% | 9.5% |
| November | 13.5% | 10.7% |
| Dezember | 17.0% | 13.0% |
| Total | 100.0% | 100.0% |

D. Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere: die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe; die Betriebskosten für Alternativenenergien; die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins; das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung; die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes; die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) können zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnet werden. Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

E. Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung, die Verzinsung und Abschreibung der Anlage.

17. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist in gutem und gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt, zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjekts erfolgt mit allen Schlüsseln, spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder am Ort der Mietsache anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens um 12 Uhr zu erfolgen. Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

18. Kündigung

Die Kündigung muss eingeschrieben bis spätestens 18:00 am letzten Tage des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei sein oder abholbereit bei der Post vorliegen. Der Vermieter muss darüber hinaus das amtliche Formular zur Kündigung verwenden. Die Kündigung muss auf Verlangen des Mieters begründet werden.

Ist der Mietvertrag befristet, endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

A. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht verteilen. Die für den Vermieter anfallenden Insertionskosten sind grundsätzlich durch diesen zu tragen.

19. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heiz- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 16C.

20. Zustelladresse

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellort genannt wurde.

21. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache.

Ort, Datum

Der Vermieter

Der Mieter
