

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Mitteilungen: Zustellungsort, Form und Zeitpunkt

Mitteilungen seitens des Vermieters gelten als Ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an den Ort des Mietobjektes respektive an die zuletzt vom Mieter schriftlich gemeldete Adresse erfolgen.

Für die Kündigung des Vermieters, die Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters sind amtliche Formulare zu verwenden.

Der Mieter hat schriftlich und eingeschrieben zu kündigen.

Dient das Mietobjekt als Familienwohnung oder für eine registrierte Partnerschaft

- hat der Vermieter dem Mieter und dessen Ehegatten oder beiden registrierten Partner je separat ein Kündigungsformular sowie eine allfällige Fristansetzung unter Androhung der Kündigung gemäss OR 257 d zuzustellen.
- haben der Mieter und dessen Ehegatte oder beide registrierten Partner die Kündigung zu unterzeichnen.

Als rechtzeitiger Termin für Mitteilungen gilt der effektive Tag des Empfangs (direkte Übergabe durch den Mitteilenden oder durch den Postbeamten), nicht der Tag der Aufgabe bei der Post.

Kann die Post die Sendung nicht zustellen, so gilt für

- die Kündigung der erste mögliche Abholtag bei der Post als rechtzeitiger Empfangstag.
- die Mietzinserhöhung der letzte mögliche Abholtag bei der Post als rechtzeitiger Empfangstag.

2. Änderung der Verhältnisse beim Mieter

Der Mieter ist unter Schadenersatzfolge verpflichtet, folgende Veränderungen innert 14 Tagen schriftlich zu melden und allenfalls die vom Vermieter erforderliche Bewilligung einzuholen:

- bei einem Mietobjekt zu Wohnzwecken: seine Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, die Aufnahme oder Aufgabe des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten im Mietobjekt unter Namens- und Adressangabe des Ehegatten;
- die Eingehung oder Auflösung einer registrierten Partnerschaft;
- bei einem Mietobjekt zu Wohnzwecken die Änderung der Belegung durch Erwachsene (Mitbenützung des Mietobjekts über die Dauer von mehr als vier Wochen);
- die Änderung der Benutzung des Mietobjekts;
- die Untermiete;
- das Halten von Haustieren.

3. Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf den vertraglichen Kündigungstermin zu erfolgen.

Wünscht der Mieter den Mietvertrag vorzeitig ohne Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine zu lösen (gemäss Art. 264 OR), so muss er dies dem Vermieter schriftlich bekannt geben. In diesem Fall haftet der Mieter bis zur Weitervermietung oder anderweitigen Verwendung durch den Vermieter, längstens bis zum vertraglichen Kündigungstermin, für den Mietzins inklusive Nebenkosten sowie alle übrigen Mieterpflichten, auch dann, wenn der Mieter die Schlüssel zum Mietobjekt vorzeitig übergibt.

Der Mieter kann dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlagen und wird von seinen Verpflichtungen befreit, sofern der neue Mieter zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen.

4. Sicherheitsleistung

Die vereinbarte Kautionsleistung stellt alle Forderungen aus dem Mietverhältnis sicher.

Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf die Höhe der Sicherheit 3 Mietzinse inklusive Nebenkostenbeiträge nicht übersteigen.

Übergabe / Mängel

Die Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag oder Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Bei der Übergabe wird gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Allfällige nicht aufgeführte Mängel sind vom Mieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen. Meldet der Mieter Mängel nicht fristgerecht, so wird angenommen, dass das Objekt in ordnungsgemäsem Zustand übergeben worden ist.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an der Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre und weitere.

Die TV- und Telefoneinrichtung ist Sache des Mieters.

Bei Neubauten ist sich der Mieter bewusst, dass beim Bezug seiner Wohnung die gesamte Umgebungsgestaltung noch nicht erfolgt ist. Ein Anspruch auf Mietzinsreduktion infolge notwendiger Gestaltungsarbeiten sowie vorübergehender ästhetischer Beeinträchtigung besteht nicht. Bei Grossbaustellen, mit mehreren Bauetappen, muss zudem mit Lärm- und Staubimmissionen gerechnet werden. Diese geben jedoch kein Anrecht auf eine Senkung des Netto-Mietzinses.

Die Kellerräume weisen in den Jahren ab Erstbezug aufgrund der noch nicht vollständigen Bauaustrocknung Feuchtigkeit auf. Die Lagerung von feuchtigkeitsanfälligen Objekten in den Kellerräumen erfolgt durch den Mieter auf eigenes Risiko.

5. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieter. Ebenso ist der Mieter angehalten, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren, insbesondere zu lüften und auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.

Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

6. Versicherung

Der Mieter sollte eine Mieterhaftpflichtversicherung abschliessen und während der Mietdauer aufrecht erhalten.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein abdecken.

Ebenso empfiehlt es sich, eine Einbruch-/Diebstahlversicherung abzuschliessen. Für eingebrachte Sachen des Mieters lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

7. Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

RIVAG Rheintal AG, c/o Ida Blattmann, Aegetenstrasse 52, 9443 Widnau

Büroadresse: Industriestrasse 1, 9444 Diepoldsau, email: vermietung@rivag.ch, www.rivag.ch

Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats führen (Art. 257f Abs. 3 OR)

8. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter schriftlich zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

9. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. Kleiner Unterhalt). Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.
- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparaten in Küche, WC und Bad, insbesondere das Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Kuchenblechen oder Rosten, Fettfiltern von Dampfabzügen, Kühlschränkeinrichtungen, Spiegeln, Schlauch oder Brause der Dusche, Hahnenoberteile, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo, elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien, Instandhalten von WC-Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revision von Einhebelmischbatterien, Schmieren und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- Regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- Alle weiteren kleinen Reparaturen, welche im Einzelfall [M.w] 250.00 nicht übersteigen.
- Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Die Bepflanzung von Terrassen und Sitzplätzen mit eigenen Töpfen und Behältern ist nur mit Untersätzen erlaubt. Allfälliges Unkraut und Moos ist durch den Mieter regelmässig zu beseitigen.

10. Hinterlegung des Mietzinses

Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, nur hinterlegt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Wenn er dem Vermieter im Verhältnis zum Umfang der auszuführenden Reparatur eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt hat, und
- mit dieser Fristansetzung die Androhung der Hinterlegung der Mietzinse verbunden hat.
- Es können nur künftig fällig werdende Mietzinse hinterlegt werden.
- Die eigentliche Hinterlegung des Mietzinses ist dem Vermieter vom Mieter erneut schriftlich anzukündigen.

11. Änderungen am und ausserhalb des Mietobjekts durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, hat der Mieter, auch wenn ihm die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Unterhalt der vom Mieter getätigten Änderungen untersteht diesem.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung entstehen, ist der Mieter haftbar.

Das Anschliessen von Elektro-Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) am Allgmeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dafür nötige Installationen im Keller- oder Estrichabteil haben von einem Fachmann zu erfolgen.

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, u. ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen bedürfen ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Das äussere Erscheinungsbild darf nicht durch Gegenstände wie Kühlschränke, Strohmatten, Parabolspiegel etc. beeinträchtigt werden, welche die Balkonbrüstung überragen oder von aussen sichtbar sind. Gepflegte Blumenkisten dürfen nur auf der Balkoninnenseite aufgestellt werden. Pools und Whirlpools bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und dürfen nur im Erdgeschoss auf der Terrasse aufgestellt werden. Auf Balkonen sind Whirlpools oder Pools aus statischen Gründen nicht gestattet.

12. Nutzungsänderung

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Eine allfällige Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher, eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

13. Untermiete

Untermiete ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet, wobei der Mieter dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Der Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

14. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Hasen, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden. Das Herumlaufen lassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hunden, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassungsvermögen.

Die Tierhaltung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher und eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Der Tierhalter verpflichtet sich eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

15. Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 24-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen, in Notfällen auch in Abwesenheit des Mieters.

Der Hauswart bzw. berechnigte Dritte müssen zwecks Kontroll- und Unterhaltsarbeiten an den technischen Anlagen (Lüftung, Elektrisch, Wasser etc.) Zugang zu den Keller- und Bastelräumen haben. In der Regel wird dies dem Mieter frühzeitig angekündigt. Für Notfälle ist die Schliessung so ausgelegt, dass der Hauswart mit einem Notschlüssel jederzeit und ohne vorgängige Mitteilung die Keller- und Bastelräume betreten kann.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält.

16. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in einem guten Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie der im Übergabeprotokoll vermerkten, beziehungsweise bei Mietantritt gemeldeten Mängel, vollständig geräumt, mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauf folgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch zu reinigen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass Nikotinschäden an Decken und Wänden sowie an anderen Einrichtungen nicht unter normale Abnutzung fallen und die Instandstellung vollumfänglich zu Lasten des Mieters geht.

Bei Wohnungen, welche über eigene Waschmaschinen/Tumbler verfügen, muss der Mieter vor Auszug einen Service ausführen lassen. Die Quittung/Rechnung des Services ist bei der Wohnungsübergabe dem Vermieter vorzuweisen.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel für die der Mieter einzustehen hat, diesem 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 zu einem späteren Zeitpunkt, sind diese dem Mieter umgehend zu melden. Sollte der Mieter eine ordnungsgemässe Rückgabe verweigern, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

17. Schlüssel

Der Mieter erhält die im Protokoll aufgeführte Anzahl Schlüssel. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen. Bei Verlust eines Wohnungsschlüssels wird der Mieter spätestens bei der Wohnungsabgabe gegenüber dem Vermieter haftpflichtig. Der Mieter trägt die vollständigen Kosten für den Zylinderersatz der zugeteilten Schliessungen inkl. Schlüssel.

18. Diverses

- **Heizung.** Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum komplett abgestellt werden. Keller und Estrichfenster sollten bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden.
- **Schwere Gegenstände.** Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweilige Höchstbelastbarkeit der Decke zu beachten.
- **Sonnenstoren.** Sonnenstoren und Rollläden dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden. Schäden wegen unsachgemässer Benutzung gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.
- **Einzahlungen am Postschalter.** Wir bitten Sie, keine Zahlungen am Postschalter auszuführen. Die erhobenen Spesen müssen Ihnen nachbelastet werden.
- **Mahnspesen.** Der Vermieter ist berechtigt, bei verspäteten Mietzinszahlungen, dem Mieter jeweils eine Mahngebühr von [M.w] 30.00 in Rechnung zu stellen.

19. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.