

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. Der Mieter hat schriftlich und eingeschrieben zu kündigen.

Dient das Mietobjekt als Familienwohnung oder für eine registrierte Partnerschaft 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.

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:

- Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- die Eingehung oder Auflösung einer registrierten Partnerschaft;
- bei einem Mietobjekt zu Wohnzwecken die Änderung der Belegung durch Erwachsene (Mitbenützung des Mietobjektes über die Dauer von mehr als vier Wochen);
- die Änderung der Benutzung des Mietobjekts;
- die Untermiete;
- das Halten von Haustieren.

3. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache alle Sorgfalt anzuwenden und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zweckmässig und regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen. Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter jedoch fristlos kündigen (Art. 254f, Abs.4).

4. 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 aufzulösen (gemäss Art. 264 OR), so muss er dies dem Vermieter schriftlich bekannt geben.

In diesem Fall haftet der Mieter bis zur Weitervermietung oder anderweitiger 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 für die üblichen Abklärungen genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, einzuräumen.

5. Mietzins

Der Mietzins und allfällige Neben- und Betriebskosten sind zum voraus jeweils bis zum 1. jeden Monats zu bezahlen. Der Mieter anerkennt jeden verfallenen Mietzins inklusive Heiz- und Nebenkosten als vollstreckbare Schuld im Sinne von Art. 82 SchKG.

6. 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.

7. Heiz- und Nebenkosten

Die Heiz- und Nebenkosten werden jährlich separat abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter innerhalb von 6 Monaten seit dem festgelegten Stichtag zuzustellen. Über die Heiz- und Nebenkosten, für welche Akonto-Zahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Auf diese Abrechnung darf ein Verwaltungshonorar nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze berechnet werden. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung erstellt. Der während der Heizperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, ausserterminlichen Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.

8. 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 aufgeführten 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 für ihn angefertigten Namensschilder. 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.

9. Versicherung

Der Mieter muss eine Mieterhaftpflichtversicherung abschliessen und diese 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.

10. 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:

- 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, Rollladen- 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 CHF 250.00 nicht übersteigen.
- Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Allfälliges Unkraut und Moos ist durch den Mieter regelmässig zu beseitigen.

Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für den entstehenden Schaden, gleich wie der Vermieter für solchen Schaden haftet, wenn er dringende Reparaturen nicht ausführen lässt oder schuldhaft versäumt. In Nötfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmung durch Rückstau oder ähnlichem, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen, wenn dadurch der Schaden vermieden oder vermindert werden kann.

11. Änderungen am und ausserhalb des Mietobjekts durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Unterhalt der vom Mieter getätigten Änderungen untersteht diesem.

Das Anschliessen von Elektro-Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) am Allgemenstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dafür nötige Installationen im Keller haben von einem Fachmann zu erfolgen, sofern der Anschluss im Keller nicht bereits dem Mieter über die Wohnung zugeteilt ist.

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.

12. 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.

13. Haustiere

Die Tierhaltung kann nach schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen widerrufen werden. Der Tierhalter verpflichtet sich eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden durch Aquarien.

14. Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen, in Nottfällen auch in Abwesenheit des Mieters. Die gleiche Voranmeldefrist gilt im Falle von Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen.

Bei Neu- oder Umbauten sowie bei Behebung von Mängeln verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten, damit diese den Bau vollenden oder Garantie- und andere Mängel beheben können.

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 Nottfälle ist die Schliessung so ausgelegt, dass der Hauswart mit einem Notschlüssel jederzeit und ohne vorgängige Mitteilung die Keller- und Bastelräume betreten kann.

Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei längerer Abwesenheit ist der Hauswart bzw. der Vermieter zu orientieren. Für Nottfälle (z.B. bei Elementarschäden) muss Zutritt gewährleistet sein.

15. 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 letzten Tag der Mietdauer um 12.00 Uhr zu übergeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden 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.

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für die der Mieter einzusehen hat, dem Mieter sofort melden. Waren solche Mängel während der Rückgabe vom Vermieter nicht erkennbar, so kann er diese Mängel nur geltend machen indem er sie nach Erkennung dem früheren Mieter mitteilt.

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.

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

16. 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.

17. 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 des Bodens 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 CHF 30.00 in Rechnung zu stellen.

18. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch. Als Gerichtsstand gilt in allen Streitigkeiten, die aus diesem Vertragsverhältnis entstehen, der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer. Zuständig für Streitigkeiten ist die Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Parteien auch als Schiedsgericht amtiert sowie der Richter (Art. 274-274g OR).