

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).