



ALLGEMEINE BEDINGUNGEN zum Mietvertrag für Wohnräume

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Die Übergabe erfolgt in der Regel am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Übergabe ohne Gewährung einer Mietzinsreduktion am darauffolgenden lokalen Werktag, ab 12.00 Uhr zu erfolgen.

Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten und allfälliger vertraglich übernommener Inventargegenstand in gutem und sauberem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übergebenen Mietobjekte bzw. Einrichtungen besteht nicht.

Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter **innert 14 Tagen** nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, die Mietsache sei in protokolliertem Zustand übergeben worden.

Übernimmt der Mieter beim Einzug vom Vormieter Spannteppiche oder andere Einrichtungen, ist er verpflichtet, für die spätere Entfernung derselben und die allfällige Instandstellung insbesondere der sich darunter befindlichen Bodenbeläge sowie der Sockelleisten, besorgt zu sein. Allfällige Instandstellungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Voranzeige des Vermieters zu gestatten. Der Vermieter wird nicht schadenersatzpflichtig, wenn ihn kein Verschulden trifft.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, sind sämtliche Schilder durch einen vom Vermieter bestimmten Fachmann ausführen zu lassen.

Bei Änderungen der Namensschilder (infolge Namensänderung, Mieterzusammenstellung usw.) muss die Verwaltung informiert und neue Schilder zu Lasten des Mieters bestellt werden.

2. Sicherheitsleistung des Mieters

Zur Sicherheitsleistung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kautions vereinbart. Während der Mietdauer finden keine Zinsauszahlungen statt.

Art. 257e OR

Leistet der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

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

Der Mieter ist nicht berechtigt, dieses Depot mit Mietzinsen oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung proportional zu allfälligen Mietzinserhöhungen anzupassen. Dem Mieter wird nach Erfüllung aller ihm obliegenden Verpflichtungen das Depot inkl. Zinsen zurückzuerstatten. Die Schlussabrechnung über das Depot hat spätestens innert 6 Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf zwölf Monate ausgedehnt werden.

3. 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 Verlauf 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 betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

4. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Änderungen der Kinderanzahl müssen der Verwaltung ebenfalls schriftlich bekannt gegeben werden.

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

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



5. Unterhalt des Mietobjektes

A Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die dem Mieter obliegt (siehe unten Abs. B). Vom Vermieter zu behebende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

Allfällige vom Vermieter in Auftrag gegebene Sanierungs- und Renovationsarbeiten an und in der Liegenschaft müssen von den Mietern geduldet werden.

B Verbesserungen und Neuinstallationen

Der Vermieter ist berechtigt, die ihm obliegenden Reparaturen an der Mietsache ungehindert jederzeit durchzuführen. Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung des Mieters ist tunlichst zu vermeiden. Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen Änderungen, Verbesserungen und Neuinstallationen ungehindert durchzuführen. Bei erheblichen Eingriffen, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind rechtzeitig schriftlich anzukündigen. Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

C Unterhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.

Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Blumenkisten, welche an Balkongeländern montiert werden, sollten nicht gegossen werden, wenn untere Mieter die Sonnenstoren ausgefahren haben.

Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.

Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt

sind, weil sie bei schlechter Witterung (Wind, Sturm, Regen, Gewitter usw.) ausgestellt wurden.

Dem Mieter obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen.

Zum kleinen Unterhalt gehören unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag insbesondere

- das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate der Küche, WC und Bad (Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Kuchenblechen und Rosten, Fettfilter von Dampfabzügen, Kühlschrankeinrichtungen, Geschirrspüleinsrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, Hahnenoberteile, Dichtungen bei Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Keramikkochfelder, Kochplatten und Brenner bei Gasherden, etc., stark verkalkte und defekte Neoperldüsen, WC-Brillen und Deckel, Schwimmerventil Spülkasten, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo, Zahngläser u. Seifenschalen). Instandhalten von WC Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revisionen von Einhebelmischbatterien;
- das Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörende Lampen und Abdeckungen, Sicherungen;
- das Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugalousien usw.;
- das Schmieren und Instandhalten von Türen- und Schrank-scharnieren und -Schlösser;
- das regelmässige Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- das jährliche Waschen der Fensterläden. Holzfensterläden müssen zusätzlich eingeölt werden. Regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- Service-Verträge für Geschirrwashmaschine und falls in der Wohnung vorhanden für Waschmaschine und Tumbler. Falls kein Servicevertrag abgeschlossen wird, werden entsprechende Reparaturen in Rechnung gestellt.
- sowie alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen

6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Solche Arbeiten sind auch während einer Erstreckung ohne Zustimmung des Mieters zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinshe-rabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzins-erhöhung) zur Folge haben, sind rechtzeitig anzukündigen.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantie-mängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



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

7. Änderungen durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Selbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen. **Die Anbringung von Parabolspiegeln auf Balkonen/Terrassen oder an der Fassade ist dem Mieter untersagt.**

Stellen durch den Vermieter schriftlich genehmigte und vom Mieter veranlasste und bezahlte Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache, nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert dar, kann der Vermieter diese durch finanzielle Abgeltung des Mehrwertes übernehmen. Es besteht jedoch grundsätzlich kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden.

Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihm. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat der Mieter vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.), welcher den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstellung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

8. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen.

Das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller- oder Estrichabteil am Allgemeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat zudem ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen.

Der Vermieter ist in diesen Fällen berechtigt, dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser bzw. Strom zu verrechnen.

9. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungs-

verhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Beabsichtigt der Mieter das Mietobjekt für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbesichtigt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

10. Untermiete

Der Mieter darf das Mietobjekt nur mit schriftlicher 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 Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während Vertragsdauer, sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Der Mieter haftet 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.

Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

11. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Kanarienvogel und Zierfische dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abnahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

12. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



A Unbefristete Verträge

Der Vermieter kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen.

B Verträge mit Mindestdauer/Befristete Verträge

Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen und während mindestens fünf Jahren vermietet, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

$$\text{Mietzinsänderung in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Nebenkostenpauschalen oder -akontozahlungen.

Anpassungen des Mietzinses oder Nebenkosten sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

13. Nebenkosten

A Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

Nebenkosten, welche dem Mieter direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden, sind durch den Mieter direkt zu bezahlen, auch wenn solche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Im Übrigen sind Nebenkosten nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege).

B Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C Akontobeiträge

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen.

D Abrechnung

Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per 30. Juni abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter jährlich zuzustellen.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

E Verteilung der Nebenkosten

Die Verteilung der Nebenkosten 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 Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Rege 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser, 1/2 für Vier- bis Achtfamilienhäuser, 2/3 für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

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

F Verrechenbare Nebenkosten

F1 Heizung und Warmwasser

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- 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 den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Bedienung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit (vgl. F3).

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



Bei Etagenheizungen (dazu gehören auch Cheminées, Cheminée-Öfen etc.) gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist in diesem Fall Sache des Mieters.

Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler:

Anteilmässige Belastung:	Heizung ohne Warmwasser (%)	Heizung mit Warmwasser (%)
Januar	18.5	13.6
Februar	15.0	12.1
März	14.0	11.5
April	9.5	9.3
Mai	1.5	5.6
Juni	0.0	3.7
Juli	0.0	3.7
August	0.0	3.6
September	0.0	3.7
Oktober	10.0	9.5
November	14.0	10.7
Dezember	17.5	13.0
Total	100.0 %	100.0 %

Vorbehalten bleiben geringfügige durch die EDV-Verarbeitung sich ergebende Abweichungen. Die Betriebskosten werden bei Akontozahlungen nach Massgabe der Raumflächen oder - Volumenerteilt, sofern kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wird.

F2 Betriebskosten

Allfällige unter dem Titel Betriebs-/Nebenkosten separat aufgelistete Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

F3 Verwaltungsaufwand für Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten

Der Vermieter darf seinen Aufwand für die Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozenten der Abrechnungssumme oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belasten.

14. Kündigung

Der Mietvertrag kann in der dafür vorgeschriebenen Form und unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und -termine gekündigt werden. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

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

A Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Wird die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar bewohnt, muss der Vermieter beiden Ehegatten bzw. Partnern separat - jedem mit dem amtlichen Formular - kündigen. Die Kündigung durch den Mieter muss vom Ehegatten bzw. Partner mit unterzeichnet werden.

B Ausserterminliche Kündigung

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen. Dieser muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinsens längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, verpflichtet. Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrags bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

15. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren. Auf Verlangen muss die Quittung / Bestätigung vorgewiesen werden.

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

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird.

Verweigert der Mieter seine Mitwirkung am Rückgabeprotokoll, so muss er sich das vom Vermieter erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Der Vermieter ist aber auf jeden Fall

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



berechtigt, auf Kosten des Mieters zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Der Vermieter muss dem Mieter diejenigen Mängel, für welche dieser einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt.

16. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt sowie hinsichtlich Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, ist die Verrechnung ausgeschlossen. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht gemäss Ziffer 5A 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 bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

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 verlange, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

17. Nutzungsänderung

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie der zuständigen Behörde die teilweise oder vollumfänglich gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht in derselben untersagt.

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

18. Versicherung

Dem Mieter wird **empfohlen** eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/ Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Bädewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

19. Zustelladresse

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

20. Änderung im Zivilstand/in der registrierten Partnerschaft: Meldepflicht

Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist der/sind die Mieter verpflichtet, den Vermieter innert 30 Tagen schriftlich zu informieren, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen.

Dasselbe gilt für Änderungen bei registrierten Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften.

Im Unterlassungsfall haften die Mieter für einen allfälligen Schaden und anerkennen, dass der Vermieter diesen mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

21. Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

22. Verletzung Mietvertrag/Hausordnung

Die Hausordnung gilt als integrierender Bestandteil dieser allgemeinen Bedingungen. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer oder 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 gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

23. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

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

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



HAUSORDNUNG

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert bestimmte Richtlinien und gegenseitige Rücksichtnahme. Abweichungen können von der Verwaltung ausnahmsweise gestattet werden, wenn niemand dadurch benachteiligt wird.

1. Allgemeine Ordnung

- Die Haustüre ist ab 21.00 Uhr von jedem Benutzer zu schliessen. Dasselbe gilt für alle übrigen Türen ins Freie.
- Das Rauchen ist allen sämtlichen allgemeinen Räumen / Treppenhaus sowie Aufzugsanlagen verboten. Beim Rauchen auf Balkonen/Terrassen/Gartensitzplätzen ist gebührend Rücksicht auf die Mitmieter/Nachbarn zu nehmen. Zigarettenstummel dürfen nur über den eigenen Hausabfall entsorgt werden
- In der Wohnung, im Keller und im Estrichabteil sowie in den übrigen Räumen des Hauses und seiner Umgebung ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten.
- Gegenstände wie Möbel, Kinderwagen, Motor- und Fahrräder, Spielzeug, Schuhe, Abfälle, Kehrichteimer usw. dürfen nicht im Treppenhaus, in den allgemeinen Räumen, in Durchgängen und um das Haus herum abgestellt werden. Beim Ausschütteln von Flaumen und Tischdecken ist auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.
- Ferner wollen Sie bitte unterlassen
 - das Waschen und Wäschetrocknen in der Wohnung,
 - das Aufhängen von Wäsche im Freien an Sonn- und Feiertagen,
 - das Aufhängen irgendwelcher Sachen auf den Balkonen (ausser dort, wo spezielle Vorrichtungen vorhanden sind), vor den Fenstern, an den Storen oder Rollladenausstellern.
 - Kellerfenster sollen in der Regel bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden.
- Der Balkon/Sitzplatz ist in Ordnung und sauber zu halten. Es ist nicht gestattet, Möbel, Kühlschänke, Tiefkühltruhen und Abfallsäcke zwischen zu lagern oder abzustellen.
- Teppiche dürfen nicht aus den Fenstern, auf Balkonen oder im Treppenhaus ausgeschüttelt werden. Die Reinigung hat entweder bei der Teppichklopfvorrichtung oder in der Wohnung zu erfolgen.

2. Hausruhe

- Ab 22.00 Uhr bis morgens 7.00 Uhr ist auf Nachtruhe der Mitbewohner besonders Rücksicht zu nehmen.
- Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr darf kein Wasser in die Badewanne laufengelassen werden.
- Auch in der übrigen Zeit soll übermässiger, die Mitbewohner störender Lärm vermieden werden.
- Lärm verursachende Reinigungsarbeiten (Teppichklopfen, Staubsaugen usw.) dürfen nur während der in der Polizeiverordnung vorgesehenen Tageszeiten, in der Regel von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 20.00 Uhr vorgenommen werden. An Sonn- und Feiertagen ist das Teppichklopfen zu unterlassen.
- Sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit ist es untersagt, Musik- und Fernsehapparate sowie Musikinstrumente aller Art bei offenen Fenstern oder Türen und auf Balkonen so zu benützen, dass dadurch die Nachbarschaft gestört wird. Es ist auch nicht gestattet, bei geschlossenen Fenstern oder Türen übermässigen Gebrauch von den erwähnten Instrumenten und Apparaten zu machen. Das Musizieren ist grundsätzlich nur für die Dauer von je einer Stunde zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und 21.00 Uhr gestattet.
- Den Kindern ist das Spielen im Treppenhaus, im Lift und in den allgemeinen Räumen des Hauses nicht erlaubt.

3. Aufzug

- Die im Aufzug angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen sind dem Hauswart oder der Verwaltung sofort zu melden. Die Anlage soll mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden.

4. Waschküche

- Die Reihenfolge für die Benützung dieser Einrichtungen wird durch die Waschküchenordnung festgelegt. Die Bedienungsvorschriften für die Apparate sind genau zu befolgen.
- Teppiche dürfen nicht in der Waschmaschine gewaschen werden.
- Es ist verboten, Wäsche von fremden / externen Personen zu waschen.
- Störungen bei Geräten sind der Verwaltung sofort zu melden.

5. Garten und Hof

- Für die Benützung der Gartenanlage und des Hofes sind die Weisungen der Verwaltung oder des Hauswartes zu befolgen.

6. Heizungs- und Warmwasserleitungen

- Um ein Einfrieren der Leitungen und Radiatoren zu verhindern, dürfen sämtliche Räume bei Frostgefahr nur kurze Zeit gelüftet und die Radiatoren nicht ganz abgestellt werden. Der Mieter hat auch bei vorübergehender Abwesenheit für die Einhaltung dieser Vorschriften zu sorgen.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____



7. Unterhalt und Reinigung

- Aussergewöhnliche Verunreinigungen jeglicher Art sind vom dafür verantwortlichen Mieter sofort zu beseitigen. Das Reinigen der Vorlage vor der Wohnungstüre ist Sache des Mieters.
- Sonnenstoren und Rollläden dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit nicht gestattet.
- In Waschbecken sowie in das WC dürfen keine Abfälle irgendwelcher Art geworfen werden. Ebenfalls darf kein Altöl oder Bratfett in den Abguss (Waschbecken oder Toilette) geleert werden.
- Für eine zweckmässige Reinigung sind folgende Punkte zu beachten:
 - Plattenboden aufwaschen.
 - Badewannen dürfen keinesfalls mit scharfen Mitteln in Berührung kommen, da der Emailbelag dadurch beschädigt wird.
 - Keller- und Estrichabteile, Balkone und Wasserabläufe sind sauber zu halten.
 - Allgemeine Räume wie Treppenhaus, Kellervorplatz, Estrichvorplatz usw. werden, sofern nicht eine spezielle Regelung vorliegt, durch den Hauswart gereinigt.

Besondere Vereinbarungen

Ort und Datum:

Ort und Datum:

Der Vermieter:

Der/Die Mieter:

Solidarmmieter/In oder Bürge/In

Die Korrespondenz hat in Deutsch zu erfolgen, andere Sprachen können nicht berücksichtigt werden.

Visum Mieter: _____

Visum Vermieter: _____