



## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG

*Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form (Mieterin, Vermieterin etc.) verzichtet. Die ausschliessliche Verwendung der männlichen Form (Mieter, Vermieter etc.) soll explizit als geschlechtsneutral verstanden werden.*

### 1. Übergabe der Mietsache und Mängel

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand. Der Mieter hat keinen Anspruch aus Neuwertigkeit der Mietsache bzw. deren Einrichtungen.

Ohne anderslautende Vereinbarung hat die Übergabe am Tage des Mietbeginns ab 12.00 Uhr zu erfolgen. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder allgemein anerkannten Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den nächstfolgenden Werktag.

Der Vermieter kann für den Mieter einheitliche Namensschilder für Wohnung, Briefkasten, Türglocke etc. anfertigen. Die entsprechenden Kosten trägt der Mieter.

### 2. Mietzinsanpassung

Sofern der Mietvertrag für eine bestimmte Dauer oder eine Mindestdauer von mindesten fünf Jahren abgeschlossen worden ist, gilt dieser Mietvertrag – vorbehaltlich einer anderslautenden Abmachung – als indexiert.

Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Mietzinserhöhung in \%}$$

Mietzinserhöhungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Voranzeigefrist mit dem amtlichen Formular auf den nächsten Zinszahlungstermin anzuzeigen. Der Mieter seinerseits kann eine Senkung des Mietzinses nur unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten Zinszahlungstermin verlangen.

Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Investitionen können auch während der befristeten Vertragsdauer bzw. Mindestdauer geltend gemacht werden.

### 3. Nebenkosten

Kosten, die von einem Werk, einer Amtsstelle oder einem Dritten dem Mieter direkt in Rechnung gestellt werden (Telefongebühren, Radio- und TV-Konzessionsgebühren, Kosten des elektrischen Stroms im Mietobjekt etc.), sind nicht im Mietzins inbegriffen.

#### a) Akontozahlungen / Abrechnung

Über Nebenkosten, für welche Akontozahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Der Mieter kann Einsicht in die Originalbelege nehmen. Ein entsprechendes Begehren muss dem Vermieter in der Regel innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung gestellt werden. Nachforderungen oder Rückstellungen sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zu bezahlen.

Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

#### b) Pauschalzahlungen

Werden für die einzelnen Nebenkosten Pauschalzahlungen vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

### 4. Heizung und Warmwasser

Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere Aufwendungen für: Brennstoffe und 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 der Heizkessel sowie 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 dafür nötigen Apparate; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden.

Die Kosten für die Reinigung eines Cheminée-Kamins gehen zulasten des Mieters.

### 5. Sicherheitsleistung / Haftpflichtversicherung

Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. 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 Sicherheitsleistung nur mit der Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Bei der Miete von Wohnräumen darf die Höhe der Sicherheitsleistung drei Brutto-Monatszinse nicht überschreiten.

Der Mieter verpflichtet sich, ab Mietbeginn eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

### 6. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter darf die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck gebrauchen. Zweckänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Er hat das Mietobjekt in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten und vor Schaden zu bewahren.

Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften. Während der Zeitperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden.

Unter schweren Möbelstücken sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Für Beschädigungen, die auf einer unsorgfältigen und vertragswidrigen Benutzung beruhen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

### 7. Hausordnung

Existiert eine Hausordnung (z. B. Anschlag im Hauseingang), so gilt diese als integrierter Bestandteil des Mietvertrages und der Mieter ist verpflichtet, deren Bestimmungen einzuhalten.

## 8. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen, Kanarienvögel und Zierfische in der Mietsache gehalten werden, soweit sich deren Anzahl in den üblichen Grenzen hält.

Ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet ist:

- > die Haltung von Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien und grösseren Tieren;
- > die Haltung von Wildtieren;
- > die Haltung von Tieren, für die gesetzlich eine Bewilligung vorgeschrieben ist;
- > die Tierzucht;
- > das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassungsvermögen.

Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das freie Laufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

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.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Haustierhaltung auf Zusehen hin erteilen. Dem Vermieter steht es dies falls zu, seine auf Zusehen hin erteilte Zustimmung jederzeit zu widerrufen, sofern die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben, begründete Reklamationen von Mitbewohnern oder andere wichtige Gründe vorliegen. Die einmal erteilte Zustimmung der Haustierhaltung kann aus denselben Gründen unter Einhaltung einer angemessenen Frist widerrufen werden.

Eine stillschweigende Duldung der Haustierhaltung gilt nicht als Bewilligung.

## 9. Unterhalt des Mietobjektes

### a) Reinigungspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen. Hierzu gehört insbesondere auch das Reinigen der Fenster, der Fensterrahmen, der Rollläden und Jalousien und die Balkon- bzw. Terrassenreinigung. Der Mieter ist für den fachgerechten Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Pflanzen verantwortlich.

### b) Kleine Mängel

Mängel, die durch kleine, für gewöhnliche unterhaltserforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, hat der Mieter nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Reparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter haftet für Schadensvergrößerungen infolge unterlassener Mängelbehebung.

Als kleine Ausbesserungen gelten Reparaturen und Ausbesserungen, deren Kosten pro Einzelfall CHF 200.– nicht überschreiten.

Zur Unterhaltspflicht des Mieters gehören die Instandstellung der in ordnungsgemässen Zustand übernommenen Schalter und Steckdosen, Türschlösser, Aufzugsgurten der Rollläden und Sonnenstoren, der Ersatz der Dichtungen bei Wasserhähnen und Kühlschränken, Sicherungen und Ofenroste und -bleche, der Kochplatten und Brenner bei Elektro- bzw. Gasherden, das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung (wenn nicht ein Vorliegen baulicher Mängel geltend gemacht werden kann), das Entkalken von Wohnungsboilern und der Ersatz gesprungenen Fensterscheiben (sofern der Bruch nicht nachweislich von Dritten verursacht worden ist und kein Spannungsriss vorliegt).

### c) Unterhaltspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Mietdauer in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen

Zustand zu erhalten und entsprechende Mängel zu beheben (vorbehalten bleibt die Behebung von kleinen Mängeln gemäss Ziffer 9b, die dem Mieter obliegt).

Vom Vermieter zu behobende, während der Mietzeit auftretende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Unterlässt der Mieter diese sofortige schriftliche Anzeige, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden. In Notfällen, beispielsweise bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, die unbedingt notwendigen und dringenden Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann. Arbeiten, welche durch die Unterhaltspflicht des Vermieters notwendig werden, hat der Mieter zu dulden.

### d) Erneuerungen und Änderungen durch den Vermieter

Der Mieter ist verpflichtet, Erneuerungen und Änderungen, welche der Vermieter vorzunehmen beabsichtigt, zu dulden, sofern diese für den Mieter zumutbar sind. Sofern notwendig, hat der Mieter hierzu dem Vermieter Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren. Ist das Mietverhältnis gekündigt, kann der Vermieter bis zu dessen Beendigung ohne schriftliche Einwilligung des Mieters keine Erneuerungen oder Änderungen vornehmen. Die auszuführenden Arbeiten sind dem Mieter unter Einhaltung der um einen Monat verlängerten Kündigungsfrist vorgängig anzukündigen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Der Mieter ist verpflichtet, den Handwerkern und Lieferanten zwecks Ausführung der Bauarbeiten und Behebung von Mängeln den Zutritt zum Mietobjekt zu gewährleisten.

## 10. Vorrichtungen des Mieters

Änderungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt (Innen- und Aussenbereich) darf der Mieter nur vornehmen, wenn der Vermieter vorgängig schriftlich die Zustimmung erteilt. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Baupläne und Kostenvoranschläge zur Einsicht vorzulegen. Der Umfang und die Kosten der Änderungen werden von Mieter und Vermieter in einem separaten schriftlichen Protokoll festgehalten.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen obliegt dem Mieter. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

Wurden solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters getroffen, hat der Mieter dem Vermieter gegenüber keinerlei Entschädigungsansprüche. Zudem kann der Vermieter jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Dem Vermieter steht auch bei einer Zustimmung das Recht zu, bei Mieten die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen, sofern die Parteien dies schriftlich vereinbart haben.

Die Kosten für diese Wiederherstellung hat der Mieter zu tragen. Weist die Sache bei der Beendigung des Mietverhältnisses dank der Vorkehrungen des Mieters, welchen der Vermieter schriftlich zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen, sofern eine solche von den Parteien nicht schriftlich wegbedungen wurde.

Der Mieter hat einen den zu erwartenden entsprechenden Betrag (entsprechend Kostenvoranschlag) vor Beginn der Arbeiten sicherzustellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.). Diese Massnahme dient der Verhinderung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein vom Mieter beauftragter Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstel-

lung verpflichtet. Kommt es zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, schuldet er dem Vermieter zudem eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 50'000.–.

Dem Mieter ist es untersagt, ohne vorgängige schriftliche Bewilligung des Vermieters Geschirrspüler, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, Trockengeräte, Kühlschränke, Tiefkühlschränke etc. im Mietobjekt und den Neben- bzw. Allgemeinräumen zu installieren.

### 11. Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder dessen Stellvertreter ist berechtigt, das Mietobjekt zur Wahrung des Eigentumsrechtes, zwecks Vornahme der dem Vermieter obliegenden Reparaturen und Renovationen, notwendigen Besichtigungen sowie zwecks Weitervermietung bzw. Verkauf zu betreten. Der Vermieter kann sein Zutrittsrecht nur unter Einhaltung einer den konkreten Umständen angemessenen Voranzeigefrist ausüben. In der Regel beträgt diese Frist mindestens zwei Tage. Ist der Mieter mehr als einen Monat abwesend, ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Person in angemessener Nähe zur Mietsache zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält.

### 12. Untermiete

Der Mieter darf die Mietsache mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Er hat den Vermieter zuvor über die beabsichtigten Vertragskonditionen (insbesondere den zu bezahlenden Mietzins) und die Personalien des Untermieters zu informieren.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders nutzt, als es ihm selbst gestattet ist.

### 13. Kündigung des Mietverhältnisses

#### a) Zeitpunkt und Form

Eine Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf einen Kündigungstermin zu erfolgen. 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. Der Vermieter muss mit dem amtlichen Formular, der Mieter schriftlich kündigen. Kündigungen müssen eingeschrieben versandt werden. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

#### b) Ehepaar / registrierte Partnerschaft

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. Der Mieter kann seinerseits die Wohnung nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten bzw. Partners kündigen.

#### c) Bestimmte Laufzeit

Ist der Mietvertrag mit bestimmter Laufzeit abgeschlossen worden, endet das Mietverhältnis nach Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis aber nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

#### d) Vorzeitige Rückgabe der Mietsache

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, der bereit ist, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, verpflichtet. Bemüht sich der Vermieter allei-

ne um die Wiedervermietung, hat der ausziehende Mieter die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (Insertionskosten) 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.

Die Überprüfung des Ersatzmieters auf dessen Zumutbarkeit hat in der Regel innerhalb einer Frist von längstens 3 Wochen zu erfolgen.

### 14. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt (Teppiche schamponiert) mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach der Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen allgemein anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächstfolgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Instandstellungsarbeiten, welche vom Mieter zu übernehmen sind, müssen vor dem Wohnungsrückgabetermin abgeschlossen sein. Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für welche der Mieter einzustehen hat, diesem sofort, d. h. innert 2 bis 3 Werktagen nach der Wohnungsabnahme, melden. Sofern Mängel, für welche der Mieter einzustehen hat, bei einer übungs-gemässen Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann er sie auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Entdeckt der Vermieter solche Mängel, hat er sie dem Mieter sofort zu melden.

### 15. Schlüssel

Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die betreffenden Schlösser (Wohnung, Keller, Winde) und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel darf der Mieter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu übergeben.

### 16. Änderungen im Zivilstand / Meldepflicht

Der Mieter hat Änderungen des Zivilstandes, wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners usw. und Änderungen in seiner/ihrer Adresse sowie des Ehepartners dem Vermieter schriftlich innert 14 Tagen zu melden. Dasselbe gilt für Änderungen bei registrierten Partnerschaften. Im Unterlassungsfall haftet/haften er/sie für den daraus entstehenden Schaden.

### 17. Auskunftsermächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, bei den zuständigen Ämtern Auskünfte über den Zivilstand bzw. über deren Anmeldung einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

### 18. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die aus oder in Zusammenhang mit diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort der gemieteten Sache.