

zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Übergabe und Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, 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. Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermieterin innert 14 Tagen nach Mietantritt 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 im ordnungsgemässen Zustand übergeben worden ist. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre, usw. Die Telefonanlage ist Sache des Mieters. Falls ein Rückgabeprotokoll mit dem Vermieter erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird das Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin. Ebenso ist der Mieter gehalten, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, vor Schaden zu bewahren, insbesondere zu lüften.

4. Parkieren von Motorfahrzeugen

Sollte der Mieter oder eine zu seiner Hausgemeinschaft gehörende Person ein Auto halten oder ständig benützen, ist er verpflichtet, einen zur Überbauung gehörenden Autoeinstell- oder -abstellplatz - soweit solche jeweils noch verfügbar sind - zu den üblichen Bedingungen zu mieten. Das Benützen von Besucherparkplätzen durch den Mieter oder die im gleichen Haushalt lebenden Personen ist untersagt.

5. Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter der Vermieterin schriftlich zu melden. Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen 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. Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen unbehindert auszuführen.

6. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den aussergewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist, oder ein Spannungsriss vorliegt
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche, WC und Bad, insbesondere das Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Kuchenblechen und Rosten, Fettfiltern von Dampfanzügen, Kühlschrankschrankanlagen, Spiegeln, Schlauch und Brause der Dusche, Hahnenoberteilen, 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 Zugalousien, usw.; Instandhalten von WC-Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revision von Einhebelmischbatterien, Schmierer und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung
- c) Jährliches Waschen der Fensterläden. Holzfensterläden müssen zusätzlich eingölt werden. Das Ladenöl kann beim Hauswart bezogen werden. Regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen
- d) Alle weiteren kleinen Reparaturen, welche im Einzelfall Fr. 150.—(zuzüglich prozentuale Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise seit 31.12.1995) nicht übersteigen
- e) Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

7. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, hat der Mieter, auch wenn ihm die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der Mieter haftbar. Ebenfalls bewilligungspflichtig ist der Anschluss von Kühl- und Gefriergeräten an den Allgemeinstrom.

Änderung ausserhalb des Mietobjektes

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 dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

8. Untermiete, Wohnpartner

Untermiete ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Die Vermieterin ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen, falls ein solcher erstellt wird. Wohnpartner gelten nicht als Untermieter. Deren Personalien sind jedoch unaufgefordert der Vermieterin zu melden.

9. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages ist nicht gestattet.

10. Nutzungsänderungen

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.

11. Besichtigungsrecht

Die Vermieterin oder deren 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. Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 Uhr und 19.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel für die Vermieterin im Hause zur Verfügung zu halten.

12. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Es wird auf die Artikel 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR verwiesen.

Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Die Vermieterin hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

Zustelladresse

Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort des Mietobjektes, sofern der Vermieterin nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung (mit gerichtlicher Bestätigung), Tod des Ehegatten
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten
- veränderte Nutzung der Wohnung

Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt die Vermieterin, Auskunft über den Zivilstand des Mieters einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt

13. Haustiere

Ohne Zustimmung der Vermieterin dürfen Kleintiere wie Hamster, Hasen, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hunden, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Tierhaltebewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

14. Hausordnung, Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

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

15. Verrechnung

Mieter und Vermieterin können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich.

16. Nebenkosten

Nebenkosten sind das Entgelt für die Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und nicht im Nettomietzins enthalten sind. Die Nebenkosten können im Mietvertrag als Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart werden. In beiden Fällen werden sie mit dem Mietzins erhoben.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

a) Akontozahlungen, Abrechnung

Sind Akontozahlungen vereinbart, erfolgt einmal pro Jahr eine Abrechnung. Die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief bei der Vermieterin bestreitet. Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörenden Belege bei der Vermieterin während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Vermieterin hat das Recht, geringfügige Saldi, bei denen sich eine Einforderung oder Auszahlung nicht lohnt, auf die nächste Abrechnungsperiode vorzutragen. Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Die Vermieterin kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei Neubauten oder Erstvermietungen, wo noch keine Ergebnisse über eine abgeschlossene Abrechnungsperiode vorliegen, kann die Vermieterin auf eine Abrechnung verzichten. In einem solchen Fall gelten die vereinbarten Akontozahlungen als Pauschalen.

Der Verteilschlüssel für die Abrechnung der Nebenkosten wird von der Vermieterin festgelegt.

b) Pauschalen

Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale stellt auf Durchschnittswerte ab.

c) Heizungs- und Warmwasserkosten

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasser-Aufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, massgebend ist die Aufzählung in Artikel 5 VMWG (Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen).

d) Übrige Betriebskosten

Sind im Mietvertrag Betriebskosten-Akontozahlungen vereinbart, sind - sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde - die nachstehenden Positionen, soweit sie für die entsprechende Liegenschaft anfallen, nicht im Nettomietzins inbegriffen und bilden Gegenstand einer separaten Betriebskostenabrechnung:

- Wasserverbrauch inkl. Grundpreis, Abwasser-Gebühren, Aufbereitungskosten Grauwasser
 - Meteorwasser-, Entwässerungsgebühren
 - Wasseraufbereitung (Wasserenthärtung / Korrosionsschutz)
 - Allgemeinverbrauch Strom für Lift, Waschmaschine, Tumbler, Entfeuchter, Beleuchtung
 - Gebühren für Strassenbeleuchtung
 - Service-Verträge für: Lift, Waschmaschine, Tumbler, Entfeuchter, Rasenmäher, Laubsauger, Schneeschildern, Lüftung, automatische Türen, Feuerlöscher, Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen, Flachdachkontrollen, Klimaanlage sowie allfälliger weiterer Anlagen und Einrichtungen, die einer regelmässigen Wartung bedürfen.
 - Ordentlicher Gartenunterhalt
 - Hauswartlohn inkl. Sozialabgaben und obligatorische Versicherungen
- bzw. Entschädigungen an Reinigungsfirma inkl. MWST
- Reinigungs- und Verbrauchsmaterial, Abfallentsorgung
 - Allgemeine Gebühren wie Kehrichtabfuhr, Strassenreinigung, Baumschutz

- Kabelnetz- und Urheberrechtsgebühren
- Entstopfung und periodische Spülung der allgemeinen Ableitungen (Schmutz-, Meteor- und Sickerleitungen) sowie Spülung/Reinigung der Pumpenschächte, Schlammsammler und Oelabscheider
- Unterhalt und Betrieb eines Kompostplatzes
- Bewachungsaufträge
- Lifttelefon inkl. Amtsleitung
- Verwaltungskosten für Abrechnung

17. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus 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 darauffolgenden lokalen 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 beziehungsweise zu extrahieren. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie sie dem Mieter sofort melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Rückgabe der Mietsache, vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

18. 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.

19. Empfehlungen

Versicherungen

Dem Mieter wird der Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung mit Deckung von Mieterschäden und einer Hausratversicherung empfohlen.

Heizung

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden. In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Die Vermieterin kann sonst keine Gewähr für eine angenehme Beheizung übernehmen.

Schwere Gegenstände

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen.

Sonnenstoren

Sonnenstoren und Rolläden dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden.