

## 1 | Geltungsbereich

- 1 | 1 Diese Allgemeinen Vertragsbestimmungen kommen für den Mietvertrag, allfällige Nachträge oder Änderungen sowie gleichzeitig oder nachträglich abgeschlossene Mietverträge über Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Bastelräume und vermietete Nebenobjekte usw. zwischen Vermieter und Mieter zur Anwendung.

## 2 | Dauer, Gebrauch des Mietobjektes und Beendigung des Mietverhältnisses im Allgemeinen

### 2 | 1 Dauer des Mietverhältnisses

Ohne anderslautende Vereinbarung gilt das Mietverhältnis als unbefristet.

### 2 | 2 Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist beträgt für möblierte Zimmer 2 Wochen, für Wohnungen 3 Monate und für Geschäftsräume 6 Monate. Haben die Parteien im Mietvertrag eine längere Frist vereinbart, so gilt diese längere Frist.

### 2 | 3 Kündigungstermin

Ohne spezielle Vereinbarung des Kündigungstermins kann das Mietverhältnis auf jedes Monatsende (ausgenommen auf den 31. Dezember) gekündigt werden.

### 2 | 4 Form der Kündigung

Der Mieter muss bei unbefristeten Mietverhältnissen schriftlich kündigen. Kündigungen per Fax oder per E-Mail ohne elektronische Signatur erfüllen diese Formvorschrift nicht.

Die Kündigung durch den Vermieter ist dem/den Mietern auf amtlichen Formularen mitzuteilen.

Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen ist.

### 2 | 5 Kündigung von Familienwohnungen und bei mehreren Mietparteien

Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten oder eingetragenen Partnern, bei mehreren Mietparteien von allen Mietparteien, unterzeichnet werden.

Kündigt der Vermieter eine Familienwohnung, ist das amtliche Kündigungsformular unter Wahrung derselben Fristen beiden Ehegatten bzw. den eingetragenen Partnern separat zuzustellen.

Bei mehreren Mietparteien hat der Vermieter die Kündigung an sämtliche Mietparteien zu richten, wobei ein Kündigungsschreiben genügt.

### 2 | 6 Vorzeitige Rückgabe

Will der Mieter die Sache im Sinne von Art. 264 OR) vorzeitig zurückgeben, hat er dies schriftlich mitzuteilen und die Rückgabe ist frühestens auf Ende des Folgemonats möglich.

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen zahlungsfähigen und für den Vermieter zumutbaren Mieter vorschlägt und dieser einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen abschliesst. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Der Vermieter kann 3 Wochen für diesen Prozess beanspruchen.

Die Mietinteressenten haben dem Vermieter ein unterzeichnetes Mietgesuch zuzustellen, das mindestens ihre Personalien, ihre Telefonnummer während der Geschäftszeit und das Datum des Mietantritts enthält. Stellt der Vermieter ein Wohnungsbewerbungsformular zur Verfügung, ist dieses auszufüllen. Auf Verlangen ist ein aktueller Betreibungsregisterauszug beizubringen.

Bei vorzeitiger Rückgabe ohne Stellen eines zahlungsfähigen und für den Vermieter zumutbaren Nachmieters verpflichtet sich der Mieter zusätzlich, die notwendigen Insertionskosten inklusive elektronischer Medien und den administrativen Aufwand des Vermieters zu übernehmen.

Kann die Mietsache bei ausserterminlicher Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet der Mieter nebst dem Mietzins ebenfalls für die Betriebskosten bis zur Wiedervermietung, höchstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweitige Bewerber zu vermieten.

### **3 | Mietzinsanpassungen**

#### **3 | 1 Unbefristete Verträge**

Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen sind mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zuzüglich 10 Tage auf einen vertraglichen Kündigungstermin mitzuteilen.

#### **3 | 2 Verträge mit mindestens 5-jähriger Dauer**

Ist der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen, gilt der Mietzins, ohne anderweitige schriftliche Abrede, als indexiert. Der Mietzins kann jährlich höchstens einmal dem letztbekanntesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden nach der Formel:

Anfangsmietzins x neuer Index : alter Index.

Die Mietzinserhöhung ist mindestens 30 Tage vor Inkrafttreten mit amtlichem Formular anzuzeigen. Für wertvermehrende Aufwendungen und für die Anpassung der Betriebskostenbeiträge sind Mietzinserhöhungen auch während der festen Vertragsdauer möglich. Solche Mietzinserhöhungen sind unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist mit amtlichem Formular anzukündigen.

### **4 | Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand**

#### **4 | 1 Fälligkeit/Verzug**

Der Nettomietzins und die Betriebskosten sind nach mietvertraglicher Vereinbarung im Voraus zu bezahlen, d.h. sie müssen bis zum 1. des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein. Der Mieter gerät ohne Mahnung in Verzug.

#### **4 | 2 Kosten**

Mahnt der Vermieter einen fälligen bzw. verfallenen Mietzins, ist er berechtigt, Inkassokosten von CHF 30.– zuzüglich MWST pro Schreiben in Rechnung zu stellen.

#### **4 | 3 Zahlungsrückstand**

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Betriebskosten in Rückstand, steht dem Vermieter das ausserordentliche Kündigungsrecht nach Art. 257d OR zu.

## 5 | **Sicherheitsleistung**

Zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis kann der Vermieter eine Sicherheitsleistung verlangen. Eine solche Sicherheitsleistung ist bei einer vom Vermieter bezeichneten Bank auf einem Sperrkonto zu hinterlegen, das auf den Namen des Mieters lautet.

Die Sicherheitsleistung dient auch zur Sicherstellung allfälliger Betriebs-, Gerichts- und Parteikosten des Vermieters. Einigen sich die Parteien auf eine andere Form der Sicherheitsleistung, ist hierfür eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

## 6 | **Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasserkosten, Elektrizitätskosten und Nebenkosten)**

Ist nichts anderes vereinbart, so wird über die Betriebskosten nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, erstellt der Vermieter jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung, wobei ein Saldo zugunsten oder zulasten des Mieters innert 30 Tagen auszugleichen ist. Dem Mieter steht das Recht zu, nach Voranmeldung in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom Mieter anerkannt.

### 6 | 1 **Heizungs- und Warmwasserkosten**

Es wird über sämtliche Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 und Art. 6a VMWG abgerechnet. Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode können dem wegziehenden Mieter die anfallenden Kosten für das Zwischenablesen der Verbrauchszähler angelastet werden.

### 6 | 2 **Elektrizitätskosten**

Der Vermieter stellt gemäss Art. 6b VMWG bei einem Zusammenschluss gemäss Art. 17 EnG dem Mieter die Kosten nach Art. 16 EnV als Nebenkosten in Rechnung.

### 6 | 3 **Nebenkosten**

- Allgemeinstrom
- Serviceabonnemente und Funktionskontrollen für die dem Mieter zur Verfügung stehenden Anlagen und Apparate:
  - Lift und Aufzüge
  - Minergieanlagen
  - Filteranlagen
  - Feuerlöscher und Feuerschutzeinrichtungen
  - Waschmaschine/Trockner
  - Steamer
  - Geschirrspüler
  - Gartenunterhalt (inkl. Schnitt von Bäumen und Sträuchern)
  - Hauswartkosten (inkl. Arbeitgeberbeitrag von AHV, IV, EO, ALV, UVG, BVG, Spesen)
  - Treppenhausreinigung
  - Schneeräumung
  - Abgaben und Gebühren für Kehrrichtabfuhr und Grüngut
  - Wasser inkl. Aufbereitung
  - Abwasser
  - Rückstellungen für die Entkalkung von Warmwasseraufbereitungsanlagen (Boiler)

- Meteorwasser
- Kanalisation
- Fernsehen, Radio und Kommunikation inkl. Urheberrechte
- Verwaltungshonorar

Weitere Nebenkosten können ergänzt oder in besonderen Bestimmungen vereinbart werden. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung kann auf den Heizungs- und Warmwasserkosten, Elektrizitätskosten und Nebenkosten ein Verwaltungshonorar von 4 % erhoben werden.

#### 6 | 4 **Kostenverteiler der Betriebskosten**

Die Verteilung erfolgt nach Verbrauchszählern und/oder nach einem Prozentschlüssel; gegebenenfalls im Verhältnis der beheizbaren Fläche, dem beheizbaren Raumvolumen oder nach einem vom Vermieter bestimmten Verteilschlüssel. Endet das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, bildet für die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten folgende Tabelle die Grundlage:

| <b>Monat</b> | <b>Heizung ohne WW</b> | <b>Heizung mit WW</b> |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| Januar       | 17,5 %                 | 13,6 %                |
| Februar      | 14,5 %                 | 12,1 %                |
| März         | 13,5 %                 | 11,5 %                |
| April        | 9,5 %                  | 9,3 %                 |
| Mai          | 3,5 %                  | 5,6 %                 |
| Juni         | 0,0 %                  | 3,7 %                 |
| Juli         | 0,0 %                  | 3,7 %                 |
| August       | 0,0 %                  | 3,6 %                 |
| September    | 1,0 %                  | 3,7 %                 |
| Oktober      | 10,0 %                 | 9,5 %                 |
| November     | 13,5 %                 | 10,7 %                |
| Dezember     | 17,0 %                 | 13,0 %                |
|              | <b>100,0 %</b>         | <b>100,0 %</b>        |

Die übrigen Nebenkosten werden mit 1/12 je Monat berechnet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

## 7 | **Übergabe**

### 7 | 1 **Mietsache**

Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, erfolgt die Übergabe der Mietsache am ersten darauffolgenden Werktag ab 14 Uhr.

Bei der Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit der Übergabe der Mietsache beim Vermieter schriftlich gerügt werden.

Wird kein Protokoll erstellt, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und dem Vermieter zuzustellen.

## 7|2 **Namensschilder, Beschriftung**

Für die Beschriftung an Hauseingang, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. dürfen nur die dafür vorgesehenen Einfassungen benützt werden. Der Vermieter besorgt auf Kosten des Mieters die entsprechenden Schilder. Andere Beschriftungen, Reklametafeln usw. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebracht werden. Allfällige amtliche Bewilligungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

## 8| **Gebrauch der Mietsache**

### 8|1 **Verwendungszweck**

Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem Zweck gebrauchen, der im Mietvertrag festgelegt ist. Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Mit der Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für den Mieter verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjektes umschrieben, den der Vermieter auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat.

### 8|2 **Sorgfaltspflicht**

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und deren Einrichtungen mit aller Sorgfalt zu behandeln und in gutem und sauberem Zustand zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, unabhängig davon, ob er sie benützt oder nicht. Er ist für Beschädigungen, die nicht infolge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt entstanden sind, ersatzpflichtig. Bei Mieträumen ist der Mieter verpflichtet, diese Räume angemessen zu beheizen und mind. zweimal täglich für einige Minuten querzulüften (kein Dauerlüften). Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (Pilzbefall von Wänden und Decken usw.) ist der Mieter vollumfänglich haftbar.

Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer freizuhalten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung oder Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innert schriftlich angesetzter Frist nicht selbst Abhilfe schafft.

### 8|3 **Abwesenheit des Mieters**

Bei längerer Abwesenheit des Mieters muss die Wohnung zugänglich bleiben. Die Schlüssel sind einer Vertrauensperson im Haus oder in unmittelbarer Nähe bzw. dem Vermieter oder dem Hauswart in versiegeltem Umschlag zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, vor der Abreise bekannt zu geben, wo sich die Schlüssel befinden.

### 8|4 **Benützung ausserhalb des Mietobjektes**

Ohne anderweitige Vereinbarung ist dem Mieter die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der entsprechenden Benützung entstehenden Schaden und hat auf erste Aufforderung innert zumutbarer Frist den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### 8|5 **Abfälle**

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten zu den vorgesehenen Zeiten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden. Vorbehalten bleiben behördliche oder gesetzliche Bestimmungen.

## 8|6 **Abstellen von Fahrzeugen**

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Hausgenossen, Angestellten, Kunden oder Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden. Im Weiteren wird auf Ziffer 13 verwiesen.

## 8|7 **Gebrauch durch Dritte**

Die Benützung der Wasch- und Trocknungseinrichtungen, Abstellplätze und dergleichen durch und für Dritte ist untersagt.

## 8|8 **Missachtung der Hausordnung und Bestimmungen des Mietvertrages**

Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters oder einer zu seiner Familiengemeinschaft gehörenden Person zu Klagen Anlass, ist der Vermieter nach schriftlicher Mahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist gemäss Art. 257f OR berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt vorbehalten.

## 9| **Meldepflichten des Mieters**

### 9|1 **Bei Mängeln**

Der Mieter hat Mängel, die er nicht selber gemäss Art.12 beseitigen muss, dem Vermieter unverzüglich zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für Schäden, die dem Vermieter daraus entstehen.

### 9|2 **Heirat/ eingetragene Partnerschaft des Mieters**

Heiratet der Mieter oder lässt er seine Partnerschaft während der Dauers des Mietverhältnisses eintragen, ist er verpflichtet, dies dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der dem Vermieter aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst.

### 9|3 **Schriftliche Zustimmung durch den Vermieter**

Einer vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen:

- jede Ausdehnung oder Änderung des Verwendungszwecks
- die Untervermietung – auch von einzelnen Zimmern und auch für kurze Dauer (z.B. Airbnb); jeder Untermietvertrag ist dem Vermieter vorgängig vorzulegen
- die dauernde Aufnahme von Personen, soweit diese nicht zur Familiengemeinschaft gehören
- die Haltung von Haustieren, Reptilien, Spinnen und der Einbau von Grosseaquarien
- jegliche bauliche Änderungen (inkl. Renovationsarbeiten und das Aufstellen einer eigenen Waschmaschine, vgl. auch Ziffer 10)
- das Aufstellen von Parabolspiegeln, Sichtschutzwänden, Katzentreppen, Katzennetzen usw.
- das Aufstellen von Stromverbrauchern (Entfeuchter, Tiefkühlgeräte usw.) in Kellern und Allgemeinräumen, sofern das Gerät nicht über den Wohnungszähler des Mieters angeschlossen ist
- eine gewerbliche Nutzung (auch stilles und nicht störendes Gewerbe) von Wohnungen

Die vom Vermieter erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn berechtigte Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen oder dem Vermieter Nachteile entstehen.

Die Abtretung und Übertragung (vorbehältlich Art. 263 OR) des Mietvertrages sind ausgeschlossen.

## **10 | Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter**

### **10 | 1 | Renovation mit Mietzinsaufschlag**

Beabsichtigt der Vermieter, bauliche Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter so mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 10 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu beenden. Bei befristeten Mietverhältnissen ist eine Ankündigungsfrist von 3 Monaten einzuhalten. Ein Kündigungsrecht für den Mieter entsteht dadurch nicht.

### **10 | 2 | Renovation ohne Mietzinsaufschlag**

Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, sind dem Mieter mindestens 10 Tage vor Arbeitsbeginn anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen.

### **10 | 3 | Beseitigung von Mängeln und Schäden**

Arbeiten am Mietobjekt, die zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind, können vom Vermieter jederzeit vorgenommen werden.

### **10 | 4 | Zugang zum Mietobjekt**

Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden und Kosten.

## **11 | Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter**

### **11 | 1 | Schriftliche Zustimmung durch den Vermieter**

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dabei ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen sind und ob der Vermieter beim Auszug eine Entschädigung schuldet.

Spricht sich die Zustimmungserklärung des Vermieters nicht über die Wiederherstellung oder die Entschädigung aus, ist der Mieter verpflichtet, beim Auszug den ursprünglichen Zustand auf Verlangen des Vermieters fachgerecht wiederherzustellen. Der Mieter hat in keinem Fall Anspruch auf eine Entschädigung.

### **11 | 2 | Ohne Zustimmung durch den Vermieter**

Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters, kann dieser jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Verzichtet er auf die Wiederherstellung, hat der Mieter in keinem Fall Anspruch auf eine Entschädigung.

### **11 | 3 | Deaktivieren von Fernsehanschlüssen, Aufhebung von Telefonfestnetzanschlüssen**

Fernsehanschlüsse können nur nach Massgabe der Bestimmungen der Kabelnetzbetreiber und der Fernmeldegesetzgebung deaktiviert werden. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Plombierungsbestätigung der Kabelnetzbetreiber unverzüglich vorzulegen. Die Kosten für die Deaktivierung hat der Mieter zu bezahlen. Lässt der Mieter den Festnetzanschluss aufheben und ist nach Massgabe der Bestimmungen des Festnetzbetreibers eine Wiederaufschaltungsgebühr geschuldet, haftet der Mieter für diese Kosten und ist verpflichtet, die Aufhebung spätestens innert 30 Tagen dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat auf den Zeitpunkt der Beendigung der Mietzeit die Wiederaufschaltung zu veranlassen.

## 12 | **Unterhalt und Reparaturen**

### 12 | 1 **Vertragsgemässer Gebrauch**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss Ziffer 12.2 bis 12.6 vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er ohne Verzug, nicht dringende innert angemessener Frist an.

### 12 | 2 **Reinigung und Ausbesserungen am Mietobjekt**

Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

### 12 | 3 **Unterhalts- und Wartungskosten bei Anlagen des Vormieters**

Übernimmt der Mieter vom Vormieter Ventilationsanlagen, Lüftungs- und Filteranlagen, Geschirrwaschmaschinen, Steamer, Mikrowellen, Waschautomaten, Tumbler, ein Cheminée oder einen Cheminéeofen zum alleinigen Gebrauch, so hat er für sämtliche Unterhalts- und Wartungskosten aufzukommen.

### 12 | 4 **Kleinere Ausbesserungen**

Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziffer 12.2 gelten, unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag, insbesondere das Instandhalten und/oder Ersetzen:

- der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
- der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
- der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
- der Gurte, Seile, Kurbeln oder der Fernbedienungen von Storen, Rollläden und Zugjalousien
- von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
- der Glasscheiben (bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen)
- von Brauseschläuchen und WC-Brillen sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen

Auch zählen dazu:

- das Reinigen und Entstopfen der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung sowie der Balkon- und Terrassenabläufe
- das Reinigen bzw. Ersetzen der Abzugs- und Kohlefilter sowie Lüftungsfiler
- der Unterhalt und die Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen inklusive Behältnissen

Als kleine Ausbesserungen gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu 1 % des Jahresnettomietzinses, mindestens aber bis zu einem Betrag von CHF 150.– (exkl. MWST).

### 12 | 5 **Entkalken der Warmwasserboiler**

Der Vermieter ist berechtigt, Warmwasserboiler periodisch (in der Regel alle 2 bis 4 Jahre), jedenfalls beim Mieterwechsel, auf Kosten des Mieters entkalken zu lassen (vgl. auch Ziffer 6.3).



## 12 | 6 **Wartung von gemeinsamen Einrichtungen**

Wartung und Service an gemeinsamen Wasch- und Trocknungseinrichtungen gehen zulasten des Mieters, gleichgültig, ob er die Anlagen benützt oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt der Vermieter unter Vorbehalt einer Mietzinserhöhung wegen Mehrleistungen oder Kostensteigerungen.

## 12 | 7 **Reparaturaufträge durch den Mieter**

Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.

In Notfällen (z.B. Wasserleitungsdefekt, Rückstau) ist der Mieter verpflichtet, die sofort notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu vermeiden oder zu verkleinern. Auf drohende Gefahren, Wasserschäden usw. hat der Mieter den Vermieter unverzüglich aufmerksam zu machen, sonst haftet er für alle aus der Verspätung entstandenen Schäden (Art. 257g Abs. 2 OR).

## 13 | **Garagen und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen**

### 13 | 1 **Miete und Haftung**

Fahrzeughalter sind verpflichtet, innerhalb der Überbauung des Vermieters eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, sofern solche verfügbar sind; für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden in der Regel separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Überbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Besucherparkplätze sind für Besucher bestimmt, die sich für wenige Stunden bei Mietern oder in der Liegenschaft aufhalten.

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigungen von Fahrzeugen aller Art, deren Bestandteile und Einrichtungen, auch wenn diese auf hierfür gemieteten Plätzen abgestellt und ordnungsgemäss abgeschlossen waren.

### 13 | 2 **Ordnung und Einhaltung der Vorschriften**

Der Mieter haftet für Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch ihn gemieteten Garagen, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern; bei entsprechenden Vorfällen ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Binde- und Reinigungsmitteln zu behandeln. Nötigenfalls sind die zuständigen Behörden und die Verwaltung durch den Mieter zu benachrichtigen.

### 13 | 3 **Reinigung**

Sofern die Reinigung nicht einem Hauswart übertragen ist, hat der Mieter die Reinigung und Lüftung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung auch des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes selber vorzunehmen.

#### **14 | Keller- und Estrichräume**

Der Mieter nimmt davon Kenntnis, dass es in Keller- und Estrichräumen zu Temperaturschwankungen und kondensierender Luftfeuchtigkeit kommen kann. Dies stellt keinen Mangel am Mietobjekt dar. Der Vermieter übernimmt in diesen Räumen während des gesamten Mietverhältnisses keine Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen an eingelagertem, feuchtigkeitsempfindlichem Gut wie Textilien, Pelze, Leder, Papier, Karton, Elektronik usw. Der Mieter lagert diese Güter auf eigenes Risiko.

#### **15 | Schlüssel**

##### **15 | 1 Übergabe**

Dem Mieter werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll oder Quittung abgegeben.

##### **15 | 2 Fehlende Schlüssel**

Fehlende Schlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder zu Wohnungsabschlusstüren verloren oder kommen diese abhanden, werden Zylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

##### **15 | 3 Nachschlüssel**

Nur der Vermieter ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen. Nachschlüssel sind dem Vermieter am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

#### **16 | Haftpflichtversicherung**

Der Mieter ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten. Der Name der Gesellschaft sowie die Policennummer sind dem Vermieter vor dem Bezug der Mietsache als auch spätere Änderungen schriftlich mitzuteilen.

#### **17 | Zutritt des Vermieters**

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt an Werktagen nach Voranmeldung zu betreten. Ist der Vertrag gekündigt, so ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters entschädigungslos zugänglich zu machen.

Das Gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft.

Befinden sich Verbrauchszähler für die individuelle Heizkostenabrechnung innerhalb des Mietobjektes, so ist dem mit der Ablesung beauftragten Spezialisten Zugang zu gewähren.

## 18 | Rückgabe der Mietsache

### 18 | 1 Zeitpunkt der Rückgabe

Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe hat spätestens bis 12 Uhr des ersten auf die Auflösung des Mietverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen.

### 18 | 2 Rückgabezustand Mietobjekt

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben. Die zulasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungs- und Kontrollarbeiten gemäss Ziffern 12.2 bis 12.6 und 13.2 und 13.3 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

- a) Zur Befestigung von Gegenständen verwendete Nägel, Schrauben, Haken, Dübel usw. sind sorgfältig zu entfernen.
- b) Entstandene Löcher, Tapetenschäden, Beschädigungen an Fussböden usw. sind technisch und ästhetisch fachmännisch auszubessern.
- c) Teppiche sind durch eine Fachperson extrahieren zu lassen (Sprühextraktionsverfahren).
- d) Sämtliche Haushaltsgeräte (Waschmaschine / Trockner, Geschirrspüler usw.) sind durch eine Fachfirma überprüfen (Funktionskontrolle) und instand setzen zu lassen.
- e) Cheminées und Öfen sind vom Kaminfeger reinigen zu lassen.

Bei der Wohnungsabnahme sind dem Vermieter die entsprechenden Nachweise für die Positionen c) bis e) zu übergeben. Der Mieter trägt diese Kosten.

Sind die erforderlichen Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten nicht oder nicht ordnungsgemäss durchgeführt oder legt der Mieter die entsprechenden Nachweise für die Positionen c) bis e) nicht vor, kann sie der Vermieter ohne weitere Mahnung und ohne Gewährung einer Nachfrist auf Kosten des Mieters veranlassen.

Bei der Rückgabe des Mietobjektes ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.

### 18 | 3 Verdeckte Mängel

Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom ausziehenden Mieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.

### 18 | 4 Renovationsarbeiten bei Rückgabe vor dem Kündigungstermin

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache vor dem Kündigungstermin, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über eine allfällige Mietzinsreduktion einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht dem Mieter jedoch nicht zu, falls solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

## 19 | Schlussbestimmungen

### 19 | 1 Schriftform

Der Mietvertrag gilt erst als abgeschlossen, wenn dieser sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen AVB zum Mietvertrag von beiden Parteien unterzeichnet sind.

### 19 | 2 Änderungen und spätere Vereinbarungen

Änderungen wie insbesondere Ergänzungen, spätere Vereinbarungen und Nachträge zum Mietvertrag sowie deren Aufhebung bedürfen des Schriftlichkeitsvorbehaltes. Genügen sie dieser nicht, so sind sie nichtig. Dieses gilt auch für die Aufhebung dieses Schriftlichkeitsvorbehaltes.

### 19 | 3 Besondere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen sind auf einem Zusatzblatt festzuhalten und bedürfen der Unterschrift der Parteien.

### 19 | 4 Gesetzliche Bestimmungen

Enthalten der Mietvertrag, Nachträge oder die Allgemeinen Vertragsbestimmungen keine Regelung, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechtes, insbesondere Art. 253 ff. OR.

### 19 | 5 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von den Parteien als Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes vereinbart.

Datum

Datum

Vermieter / Verwaltung

Mieter 1

Mieter 2

#### Anmerkung

Die verwendeten Bezeichnungen gelten, soweit aus den Bestimmungen selbst nicht etwas anderes hervorgeht, für Personen jeden Geschlechts.