

## **1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe**

---

- 1.1. Grundlage dieses Mietvertrages bilden der Achte Titel des Obligationenrechtes (Art. 253 bis 274g), sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).
- 1.2. Begriffe: Mieter, Solidarpartner, Familienwohnung
  - 1.2.1. Mieter ist der im Vertrag festgehaltene Benutzer der Mietsache.
  - 1.2.2. Solidarpartner ist der im Vertrag festgehaltene Mitbenutzer der Mietsache, bei Verheirateten der Ehepartner. Der Solidarpartner hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.
  - 1.2.3. Familienwohnung wird die Mietwohnung genannt, die Verheirateten als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient (siehe auch die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses).
- 1.3. Die Wohnung darf nur von der im Mietvertrag festgehaltenen Personenzahl dauernd bewohnt werden. Für den Zugang weiterer Personen ist von der Verwaltung die Erlaubnis einzuholen. Davon ausgeschlossen ist natürlicher Familienzuwachs.
- 1.4. Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen im Zivilstand (Heirat, Scheidung, Tod des Ehegatten, eingetragene Partnerschaft), Änderungen der Personenzahl sowie Adressänderungen innerhalb von 30 Tagen dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Im Unterlassungsfall wird der Mieter schadenersatzpflichtig.

## **2. Beginn, Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses im Allgemeinen**

---

- 2.1. Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen gekündigt werden; vorbehalten bleiben andere, in separater Vereinbarung getroffene Abmachungen. Der Mieter muss die Kündigung schriftlich, der Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Eine Kündigung gilt als zugestellt, wenn sie der Gegenpartei bzw. einer empfangsberechtigten Person übergeben oder in deren Briefkasten gelegt wird. Kann eine eingeschriebene Sendung nicht zugestellt werden, gilt als Zugang derjenige Tag, an dem die Sendung erstmals auf der Post abgeholt werden kann. Bei Postfachzustellungen gilt die Kündigung mit dem Tag zugegangen, an dem der Brief bzw. – bei eingeschriebenen Sendungen – die Abholungseinladung in das Postfach gelegt wurde.
- 2.2. Ein befristetes Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit dem Ablauf der vereinbarten Dauer.
- 2.3. Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterzeichnet werden.
- 2.4. Stellt der Empfänger der Kündigung fest, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, so ist er gehalten, die Gegenpartei innerhalb von fünf Tagen nach Erhalt auf den Mangel schriftlich aufmerksam zu machen.
- 2.5. 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 für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag endet oder beendet werden kann.

- 2.6. Bleiben die Bemühungen um einen Ersatzmieter mehr als vier Wochen erfolglos, so ist der Vermieter berechtigt, zur Schadensminderung selber Bemühungen um eine Weitervermietung an die Hand zu nehmen. Der Vermieter hat den Mieter vor der Aufgabe von Inseraten hierüber zu orientieren. Die mit der Inserierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
- 2.7. Kann die Mietsache bei ausserterminlicher Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet der Mieter nebst dem Mietzins ebenfalls für die Heiz- und Betriebskosten bis zur Wiedervermietung, höchstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.
- 2.8. Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen.
- 2.9. Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht und das Mietobjekt deswegen leer steht, ist der Vermieter berechtigt, die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.

### **3. Sicherheitsleistung**

---

Zur Sicherstellung des Mietzinses und anderer aus dem Vertrag sich ergebender Verbindlichkeiten können vom Mieter Kautionen oder Depotleistungen eingefordert werden. Solche Depotleistungen oder Kautionen werden vom Vermieter gem. Art. 257e, Abs. 1 OR bei einer Schweizerischen Bank auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto oder Depot hinterlegt. Die Sicherheitsleistung ist spätestens vor Schlüsselübergabe zu bezahlen.

### **4. Verrechnung**

---

Bei allfälligen Mieteransprüchen wegen Mängeln der Mietsache handelt es sich ausdrücklich nicht um verrechenbare Ansprüche. Erhebt der Mieter solche Ansprüche, hat er den fälligen Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen und kann allenfalls von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzinshinterlegung Gebrauch machen (Art. 259g OR).

### **5. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand**

---

- 5.1. Der Mietzins samt Nebenkosten ist jeweils im Voraus bis zum Ersten des Monats, bei Quartalsmietzinsen bis zum Ersten des Quartals, zu bezahlen.
- 5.2. Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist. Mit der Mahnung kann dem Mieter zudem angedroht werden, dass bei Nichterfüllen der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von weiteren 30 Tagen auf das dann folgende Monatsende gekündigt werde. Zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten.

- 5.3. Bei Zahlungsrückstand des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede erfolgte Mahnung dem Mieter seine Bearbeitungskosten und einen Verzugszins von 5% in Rechnung zu stellen.

## **6. Übergabe und Übernahme des Mietobjektes**

---

- 6.1. Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt an dem im Mietvertrag vereinbarten Termin. Fällt der Übergabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion erst am nächsten Werktag (Samstag eingeschlossen) um 12.00 Uhr.
- 6.2. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt nur gegen Nachweis von Mietzins- und Depotzahlung. Die Empfangsbestätigung oder Belastungsanzeige ist bei der Übergabe mitzubringen.
- 6.3. Die Parteien erstellen bei Übergabe des Mietobjektes ein Protokoll. Allfällige im Protokoll nicht aufgeführte Mängel, die trotz Anwendung der üblichen Sorgfalt bei der Übernahme nicht entdeckt werden konnten, sind dem Vermieter spätestens innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt eine Anzeige, so gilt das Mietobjekt als mängelfrei und zum vertragsgemässen Gebrauch geeignet.
- 6.4. Allfällige Instandstellungsarbeiten in der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses berechtigen den neuen Mieter zu keiner Mietzinsreduktion.
- 6.5. Der Vermieter sorgt für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.. Der Mieter hat die entsprechenden Kosten zu übernehmen.
- 6.6. Die Kosten für das Aufschalten des Telefonanschlusses sowie für allfällige weitere Arbeiten im Zusammenhang mit dem Telefonanschluss sind vom Mieter zu bezahlen.

## **7. Gebrauch der Mietsache**

---

- 7.1. Bei unbeweglichen Sachen ist die Hausordnung, bei technischen Einrichtungen und Maschinen sind die Bedienungsvorschriften zu beachten.
- 7.2. Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Apparate (Tiefkühler, Kühltruhen usw.), die im Keller bzw. Estrichabteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind. In diesem Fall ist eine angemessene Entschädigung für den Stromverbrauch zu leisten.
- 7.3. Dem Mieter ist untersagt, gemeinsame Hausteile als Abstellfläche für private Gegenstände zu nutzen.
- 7.4. Die Mieträume sind ausreichend zu beheizen und zu belüften. Für allfällig auftretende Schäden infolge Missachtung dieser Vorschrift (Schimmel- und Pilzbefall usw.) haftet der Mieter vollumfänglich.
- 7.5. Der Mieter hat das Mietobjekt zum vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen. Nutzungsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

- 7.6. Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem Mieter von Geschäftsräumen die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- und sonstigen Betriebszwecken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hiezu 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 wieder herzustellen.
- 7.7. Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Hausgenossen, Angestellten, Kunden oder Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hiefür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden.
- 7.8. Für die Benützung von Personen- und Warenaufzügen gelten die in den Aufzügen angeschlagenen oder in der Betriebsanleitung enthaltenen Vorschriften.
- 7.9. Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters oder einer zu seiner Familiengemeinschaft gehörenden Person sonst zu Klagen Anlass, ist der Vermieter nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen gegenüber dem fehlbaren Mieter bleibt vorbehalten.
- 7.10. Es ist dem Mieter untersagt, ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters Musikunterricht an Dritte – entgeltlich oder unentgeltlich zu erteilen.

## **8. Veränderungen am Mietobjekt**

---

- 8.1. Beabsichtigt der Mieter, Erneuerungen oder bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, so ist vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Zustimmung des Vermieters kann davon abhängig gemacht werden, dass
- sich der Vermieter das Recht vorbehält, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachgerechte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen;
  - seitens des Mieters auf jedwelche Entschädigung für einen allfällig geschaffenen Mehrwert bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verzichtet wird, falls der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht verlangt.
- Wird im Zusammenhang mit Investitionen des Mieters ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen, so ist der Mieter verpflichtet, unverzüglich für die Löschung besorgt zu sein. Dies gilt auch im Stadium der vorläufig vorsorglichen Eintragung.
- 8.2. Das Anbringen von Parabolspiegeln, Antennen, Beschriftungen, Reklametafeln und sonstigen Einrichtungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters sowie, bei öffentlicher Bewilligungspflicht, der zuständigen

Amtsstellen zulässig. Dem Mieter obliegt das Einholen sämtlicher allenfalls notwendigen öffentlichen Bewilligungen und die Übernahme entsprechender Gebühren und Kosten.

- 8.3. Auf Dachterrassen und Gartenflächen dürfen grössere Pflanzgefässe sowie Wasserbehälter (Teich, Pool usw.) nur mit schriftlicher Bewilligung platziert werden. Aufbauten wie Pavillons, Schränke, Trampoline, Spielgeräte usw., welche über eine längere Zeit stehen gelassen werden, sind ebenfalls bewilligungspflichtig.
- 8.4. Bei Instandstellungen oder Änderungen von Fassaden oder Wänden hat der Mieter Beschriftungen, Schilder, Reklamen, Antennen und dergleichen auf eigene Kosten zu entfernen und wieder anzubringen.
- 8.5. Das Risiko des Glasbruches aller Scheiben trägt der Mieter. Bei Geschäftsräumen ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen usw. zu versichern; die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

## **9. Unterhalt des Mietobjektes durch den Mieter**

---

- 9.1. Grundsätzlich gehen alle Reparaturen und Instandsetzungen, welche den Betrag von CHF 200.- im Einzelfall nicht übersteigen, zu Lasten des Mieters.
- 9.2. Im Übrigen obliegt dem Mieter der sog. kleine Unterhalt gemäss Art. 259 OR, unabhängig davon, ob der Betrag gem. Ziff. 9.1. überschritten wird. Zu diesem kleinen Unterhalt gehören:

Ersatz von durch eigenes Verschulden zerbrochenem oder gesprungenem Glas, Lampen gläsern, elektrischen Sicherungen, Schaltern, Steckdosen und Kochplatten; Ersetzen von Rollladengurten; Instandsetzung resp. -haltung von Armaturen; Reinigen und Entstopfen von Ablaufleitungen bis zum Fallstrang; Ersetzen von Fett- und Lüftungsfiltren; Sauberhalten von Fensterläden und Storen; Reinigen von Balkon- und Terrassenabläufen.
- 9.3. Dem Mieter obliegen Pflege und Unterhalt von Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen samt jeweiliger Bepflanzung (z.B. Jäten).

Auf Dachterrassen dürfen keine Gegenstände auf Ablaufgittern platziert werden. Die Ablaufgitter sind regelmässig zu reinigen, resp. vom Laub freizulegen, sodass das Wasser ungehindert ablaufen kann.
- 9.4. Das Russen von Cheminées und Öfen besorgt der Mieter auf seine Kosten.
- 9.5. Die gemieteten Räume sind stets in gutem, sauberem Zustand zu halten. Sie sind, auch wenn sie nicht bewohnt werden, zu lüften und im Winter zu heizen und überhaupt vor jeglichem Schaden zu bewahren. Die Zentralheizung darf in keinem Raum ganz abgestellt werden.
- 9.6. Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für entstandene Schäden.

- 9.7. Während der Mietzeit auftretende Mängel sind durch den Mieter dem Vermieter sofort schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er dies, haftet er für den eingetretenen Schaden (Art. 257g OR).
- 9.8. Müssen für Instandsetzungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handwerkeraufträge auf Kosten des Mieters erteilen kann. Hält sich der Mieter nicht an diese Weisung, lehnt der Vermieter jegliche Kostentragungspflicht ab.

## **10. Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Gesamterneuerung**

---

- 10.1. Der Mieter muss alle notwendigen Unterhalts- oder Reparaturarbeiten sowie den entsprechenden Zutritt zu den Mieträumen dulden. Mit Ausnahme von Notreparaturen ist unter einer Voranzeigefrist von zwei Tagen der Zutritt zu den Mieträumen jeweils werktags von 07.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 19.00 Uhr zu gewähren.
- 10.2. Ebenfalls zu dulden hat der neu einziehende Mieter die Vornahme notwendiger und anfallender Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten.
- 10.3. Umfassende Instandstellungsarbeiten und Gesamterneuerungen sind dem Mieter möglichst frühzeitig anzukündigen. Diese Ankündigung des Vermieters soll Angaben über Art und Umfang der Arbeiten, Beginn und Ende enthalten.

## **11. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen**

---

Sind mit den Wohn- oder Geschäftsräumen Abstellmöglichkeiten für Motorfahrzeuge vermietet, ist folgendes zu beachten:

- Die Vorschriften der Feuerpolizei sind verbindlich.
- Die Reinigung sowie das Schneeräumen obliegen dem Mieter.
- Evtl. auslaufendes Öl, resp. Benzin ist fachgerecht (Ölbindemittel) zu beseitigen.

## **12. Zivilschutzräume**

---

- 12.1. Als Keller benützte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfall zweckentsprechend verwendet werden können; an Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden. Der Mieter hat dem Vermieter sowie den zuständigen Amtspersonen Zutritt zu Kontrollen und Revisionen dieser Einrichtungen zu gewähren.
- 12.2. Über die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume im Übungs- oder Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane.

## **13. Untermiete**

---

Der Mieter kann die Sache mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten (Art. 262 OR). 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 Beherbergung von Gästen gegen Entgelt ist nicht gestattet.

#### **14. Haustiere**

---

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Wellensittiche, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (Katzen, Hasen, Hunden, Papageien und Reptilien etc.) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Für Schäden aus der Tierhaltung haftet der Mieter.

#### **15. Schlüssel**

---

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschützten Schliessanlagen ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des fehlbaren Mieters Schlüssel und Zylinder ersetzen zu lassen.

#### **16. Versicherung**

---

- 16.1. Der Mieter ist gehalten, sein Mobiliar, seinen Hausrat und seine Wertgegenstände gegen alle Risiken auf eigene Rechnung zu versichern.
- 16.2. Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden abzuschliessen. Dem Vermieter ist auf Verlangen die entsprechende Police vorzulegen.

#### **17. Heiz- und Warmwasserkosten/Betriebskosten**

---

- 17.1. Der Stichtag für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung ist im Mietvertrag festgehalten. Die vom Mieter geleisteten Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet. Die Abrechnung erfolgt in der Regel jeweils innert sechs Monaten nach Beendigung der Abrechnungsperiode.
- 17.2. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückzuerstatten: Nachzahlungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach Erhalt der Schlussabrechnung zu leisten.
- 17.3. Ist ein Mieter während eines Teils der Abrechnungsperiode abwesend, hat er keinen Anspruch auf eine Kostenermässigung während dieser Zeit.
- 17.4. Sind für die Heiz- und Betriebskosten Pauschalzahlungen vereinbart, wird keine Abrechnung erstellt, Rück- oder Nachzahlungen entfallen.
- 17.5. Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode wird keine provisorische Heiz- und Betriebskostenabrechnung erstellt.
- 17.6. Als anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten gelten die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage und der Warmwasseraufbereitung direkt zusammenhängen:
  - Die verbrauchte Heizenergie (Öl, Gas, Strom, Fernwärme etc.)
  - Strom zum Betrieb von Brennern und Pumpen
  - Betriebskosten für Alternativenergien
  - Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins

Behördlich angeordnete Messungen und Kontrollen

Die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich der Tankanlage

Das Entkalken der Warmwasseranlage, von Boilern und des Leitungsnetzes

Die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie der Unterhalt der dafür notwendigen Apparate

Die Bedienung und Wartung der Anlage

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

- 17.7. Zu den Betriebskosten gehören die Aufwendungen zum Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft:

Die Hauswartung inkl. die entsprechenden Sozialleistungen sowie das Verbrauchsmaterial

Allgemeiner Strom

Liftservice und Liftstrom

Wasserverbrauch inkl. Abwasser- und Klärgebühren

Service für Wasseraufbereitungsanlagen inkl. Salz u. Filter

Serviceabonnemente für Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler

Abonnementskosten der Kabelnetzbetreiber inkl. Urheberrechtsgebühren

Reinigung der Abwasserleitung ab Fallstrang

Gebühren für Kehrrichtabfuhr

weitere, im Mietvertrag erwähnte Kosten

- 17.8. Die Verteilung erfolgt nach anerkannten Schlüsseln oder nach dem Ergebnis von Messgeräten.

- 17.9. Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert 20 Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom Mieter anerkannt.

- 17.10. Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar erhoben.

## **18. Rückgabe des Mietobjektes**

---

- 18.1. Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benützung oder Abnützung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist.

- 18.2. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig zu beginnen, damit sie auf Abschluss des Mietverhältnisses beendet sind.



- 18.3. Sämtliche textilen Bodenbeläge sind beim Auszug aus der Wohnung durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass Tiefreinigen/ Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Wohnungsabnahme der entsprechende Ausweis vorzuzeigen.
- 18.4. Bei Maschinen und Geräten in der Wohnung des Mieters (z.B. Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler) ist periodisch, spätestens jedoch bei Mietende ein Kontrollservice durchführen zu lassen. Dem Vermieter ist der entsprechende Rapport vorzuzeigen.
- 18.5. Bei der Rückgabe wird ein Protokoll erstellt, das den Zustand des Mietobjektes festhält. Schäden und Mängel, für welche der Mieter einzustehen hat, werden im Protokoll festgehalten und nach Möglichkeit betragsmässig bewertet. Das dem Mieter übergebene Protokoll stellt eine Mängelrüge im Sinne von Art. 267a OR dar. Bezüglich später entdeckter Mängel gelten die Bestimmungen von Art. 267a Abs. 2 und 3 OR.

## **19. Mietzins- und andere Vertragsänderungen**

---

### 19.1. Mietverträge ohne feste Mietdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitteilen.

### 19.2. Mietverträge mit Mindestvertragsdauer

Sofern im Mietvertrag eine Mindestvertragsdauer von fünf Jahren vereinbart ist, wird die Mietzinsanpassung indexiert. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise. Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

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

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer 1-monatigen Anzeigefrist auf den 1. eines Monats mit dem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen und umfassende Überholungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

- 19.3. Für die Anzeige von weiteren Vertragsänderungen wie Anpassung der Nebenkosten, Mehrleistungen des Vermieters sind die gleichen Bedingungen und Fristen wie unter 20.1. einzuhalten.

## **20. Meldepflicht, Zustelladresse**

---

20.1. Meldepflicht: Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 10 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde sowie den Werken zu melden (Anmeldung und Adressänderung).

20.2. Zustelladresse: Als gültige Zustelladresse für sämtliche Erklärungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Mietverhältnis, insbesondere auch Mietzinsanpassungen oder Kündigungen, gilt die Adresse des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich eine andere Zustelladresse bekannt gegeben wird.

Sind auf Seiten der Mieterschaft mehrere Personen am Vertragsverhältnis beteiligt (ausgenommen Ehegatten), so ist ein Bevollmächtigter zur Entgegennahme von Zustellungen zu bezeichnen.

## **21. Schlussbestimmungen**

---

21.1. Änderungen oder spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag, die allg. Vertragsbestimmungen und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen.

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

## **22. Gerichtsstand**

---

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt der Ort des Mietobjektes als Gerichtsstand.

Die folgende Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages und damit für den Mieter und alle Mitbewohner verbindlich.

### **Hausordnung**

1. Alle Bewohner im Hause haben auf die Mitmieter und Hausbewohner sowie auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.
2. Fühlt sich ein Mieter durch das Verhalten eines Mitmieters oder dessen Hausgenossen gestört, soll er zuerst das direkte Gespräch mit den Betroffenen suchen. Bringt dieses Gespräch keinen Erfolg, so hat der Mieter seine Klagen dem Vermieter schriftlich zu melden.
3. In der Nacht (22.00 bis 07.00 Uhr) und über die Mittagszeit (12.00 bis 13.30 Uhr) soll im Hause und in der näheren Umgebung Ruhe herrschen. Vorbehalten bleiben weitergehende ortspolizeiliche Vorschriften.

# ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG FÜR WOHNUNGEN



4. Die Bewohner achten auf Sauberkeit in den allgemeinen Räumen, sie unterstützen den Hauswart in seiner Tätigkeit. Seinen Anordnungen ist Folge zu leisten.
5. Private Gegenstände wie Schuhe, Schuhkästen, Gestelle o.ä. dürfen nicht im Treppenhaus gelagert werden.
6. Die Haustüren sollen auch tagsüber geschlossen sein.
7. Auf eine richtige Lüftung der Wohnung ist zu achten: 2 bis 3 mal täglich 5 bis 10 Minuten Querlüftung! Für allfällige Schäden wegen ungenügendem oder falschem Lüften haftet der Mieter.
8. Die Waschküchenordnung und die Waschzeiten sind einzuhalten.
9. Der Abfall ist nur in den offiziellen, gebührenpflichtigen Säcken in den Containern zu deponieren. Sperrgut ist mit den Gebührenklebern zu versehen. Kosten infolge fehlerhaften Verhaltens werden dem Verursacher weiterbelastet.
10. Die Besucherparkplätze dürfen nicht durch Autos von Bewohnern belegt werden.