

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN «AGB» ZUM MIETVERTRAG FÜR WOHNUNGEN

1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1. Grundlagen dieses Vertrages sind, soweit nicht abweichende Bestimmungen bestehen, die einschlägigen Artikel des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), insbesondere der achte Titel (SR 220), Art. 253 bis Art. 274g, sowie die dazugehörige bundesrätliche Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11).

1.2. Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen (AGB) ist der zwischen Vermieter und Mieter/Solidarmietern abgeschlossene Mietvertrag. Die vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen haben Wirkung in Bezug auf sämtliche in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

1.3. Begriffe

1.3.1. **Mieter** ist der im Mietvertrag festgehaltene Benutzer des Mietobjekts.

1.3.2. **Der Solidarhafter** hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.3.3. **Maximale Personenzahl**

Das Mietobjekt wird ausdrücklich nur für die maximale Personenzahl zum Gebrauch überlassen (Vertragsbedingung). Eine Überschreitung der maximalen Personenzahl stellt somit eine mieterseitige Vertragsverletzung und einen Kündigungsgrund für den Vermieter dar. Stellt der Mieter einen Ersatzmieter, gilt die maximale Personenzahl auch als Bedingung im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR.

1.3.4. **Familienwohnung**

Wird das Mietobjekt genannt, das von Verheirateten oder eingetragenen Partnern gemeinsam bewohnt wird. Eine Änderung des Zivilstandes ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

2. Mietzins

2.1. Begriff

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung des Mietobjektes zum Gebrauch schuldet (Art. 257 OR). Hinsichtlich der Nebenkosten verweisen wir auf den 3. Punkt dieser Bestimmungen.

2.2. Erfüllungswirkung und Zeitpunkt der Erfüllung / Verfalltag / Verzugszins

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietzins samt Nebenkosten fristgerecht zu bezahlen. Der letzte Tag des Vormonats gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR, so dass der Mieter mit Ablauf dieses Tages automatisch in Verzug gerät (Art. 104 ff. OR). Insbesondere ist ab Verfalltag ein Verzugszins zu bezahlen.

Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter zum vereinbarten Erfüllungszeitpunkt über das Geld verfügen kann. Beim bargeldlosen Zahlungsverkehr tritt die Erfüllungswirkung erst dann ein, wenn der geschuldete Geldbetrag auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben ist.

2.3. Zahlungsrückstand des Mieters

Ist der Mieter nach der Übernahme des Mietobjektes mit der Zahlung allfälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter ausserordentlich mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR). Der Vermieter muss die Kündigung mit dem amtlichen Kündigungsformular vornehmen. Die Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sowie Kündigung sind dem Mieter und seinem Ehegatten oder eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR).

2.4. Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzins- und Nebenkostenzahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

3. Nebenkosten

3.1. Allgemeines

Nebenkosten (Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten) sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängen (Art. 257b Abs. 1 OR i.V.m. Art. 257a Abs. 1 OR).

Der Mieter schuldet Nebenkosten nur soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden. Ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Kosten, die ausschliesslich durch den Mieter verursacht werden, sind in jedem Fall vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk, Amt, staatlichen Instituten oder Dritten in Rechnung gestellt werden, sind direkt

durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

3.2. Überwälzungsarten der Nebenkosten

3.2.1. Nebenkosten auf Abrechnung (Akonto)

Der Mieter bezahlt im Voraus einen bestimmten Betrag, über welchen nach Ablauf der Nebenkostenperiode abgerechnet wird.

Vorbehältlich einer anderen ausdrücklichen schriftlichen Regelung, gilt als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung der 30. Juni. Die vom Mieter geleisteten Beiträge (Akonto) werden mit den effektiven Kosten verrechnet.

Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode kann der Mieter keine Nebenkostenabrechnung verlangen. Dem wegziehenden Mieter wird diese, abgerechnet bis zum Vertragsablauf, nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt.

Die Nebenkostenabrechnung gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich mit eingeschriebenem Brief Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die sachdienlichen Belege, beginnt die 30-tägige Frist erst, nachdem er Einsicht nehmen konnte. Nachzahlungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung zu leisten. Der dreissigste Tag gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Macht der Mieter gemäss vorgehendem Absatz von seinem Einsichtsrecht Gebrauch, beginnt die Zahlungsfrist erst, nachdem er die sachdienlichen Belege einsehen konnte. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückerstatten.

Sofern in einer Liegenschaft der Energieverbrauch von Heizung und/oder Warmwasser individuell erfasst wird, ist nach dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) zu verfahren. Fehlen Wärmeerfassungsgeräte, sind die Heizungs- / Warmwasserkosten nach dem Rauminhalt oder der Wohnfläche aufzuteilen.

3.2.2. Nebenkosten pauschal

Sind die Nebenkosten durch Pauschalzahlungen zu begleichen, entfallen Rück- oder Nachzahlungen. Es wird keine Abrechnung erstellt.

3.2.3. Nebenkosten direkt zu Lasten des Mieters

Der Mieter hat die Nebenkosten direkt und fristgerecht zu bezahlen. Werden solche Kosten dem Vermieter in Rechnung gestellt, so übernimmt der Mieter die Kosten und bezahlt sie fristgerecht.

4. Übergabe des Mietobjektes und Mängelrüge

Die Übergabe des Mietobjektes (Bezug) erfolgt am im Mietvertrag vereinbarten Termin. Fällt jedoch 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 (Samstags eingeschlossen) um 14.00 Uhr.

Das Mietobjekt und allfällig vertraglich übernommenen Inventargegenstände sind dem Mieter in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand zu übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des Mietobjektes und der Inventargegenstände besteht nicht.

Erstellen der Vermieter und Mieter bei Übergabe kein gemeinsames Abnahme-/Übergabeprotokoll, das von beiden Parteien unterzeichnet wird, sind Beanstandungen über den Zustand spätestens innert 10 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Dasselbe gilt auch für Mängel, die der Mieter nach Unterzeichnung des Abnahme-/Übergabeprotokolls noch festgestellt hat. Unterbleibt eine solche Mitteilung, so gilt das Mietobjekt als vom Mieter ordnungsgemäss in gutem und mängelfreiem Zustand übernommen.

Sofern bei Neubauten das Mietobjekt funktionsfähig, die Liegenschaft bei Bezug der Mieträumlichkeiten jedoch noch nicht fertiggestellt ist, und Handwerker noch Arbeiten im Gebäudeinnern zu verrichten haben, hat der Mieter zu den ordentlichen Arbeitszeiten werktags (Samstags eingeschlossen), zu allen Räumen entsprechend Zutritt zu gewähren.

5. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter darf das Mietobjekt nebst allfälligem Zubehör und Inventar nur zum vertraglich vereinbarten Verwendungszweck gebrauchen. Jede Änderung der Benützung oder des Verwendungszwecks bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Beim Gebrauch des Mietobjektes hat der Mieter mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf Mitmieter, Hausbewohner sowie Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Art. 257f OR).

Von 22.00 bis 7.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr soll auf der ganzen Mietliegenschaft Ruhe herrschen. Vorbehalten bleiben weitergehende ortspolizeiliche Vorschriften. Im Übrigen gelten die „Richtlinien zur Wahrung der Hausordnung“. Existiert eine anderweitige Hausordnung, bildet

auch diese einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages und geht bei Widersprüchen den „Richtlinien zur Wahrung der Hausordnung“ vor. Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjektes hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren und alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Insbesondere sind unter Möbelstücke zweckmässige Unterlagen anzubringen und bei Aussenwänden ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden genügend Abstand einzuhalten (Luftzirkulation). Widrigenfalls haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehenden Schäden.

Bei der Einbringung von schweren Gegenständen jeglicher Art, hat sich der Mieter beim Vermieter über die Konstruktion des Gebäudes zu informieren und insbesondere über die Tragfähigkeit der Böden zu vergewissern. Die Kosten einer allfälligen Expertise (Bauingenieur, Statiker, Akustiker usw.) gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters. Wird die zulässige Belastung überschritten, so hat der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden aufzukommen.

Die Räumlichkeiten sind in jedem Fall, ob sie benützt oder nicht benützt werden, zu lüften, rein zu halten und überhaupt vor Schaden zu bewahren. Die Heizung darf in keinem Raume, auch nicht bei Abwesenheit des Mieters, ganz abgestellt werden.

Bei vertraglich vereinbarter Benützung oder Mitbenützung von Transportanlagen jeglicher Art (z.B. Lift usw.) gelten die jeweils dort angeschlagenen Bestimmungen als integrierender Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages.

Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer frei zu halten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung/Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innert schriftlich angesetzter Frist nicht selbst Abhilfe schafft. Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

Ohne schriftliche Vereinbarung sind dem Mieter überdies untersagt:

- Abtretung der Miete (Übertragung des Mietverhältnisses);
- Annahme von Kostgängern sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören;
- Aufstellen von Tiefkühl- und anderen elektrischen Geräten in den Wohnungskellern oder ausserhalb des Mietobjektes;
- Musizieren, das den Rahmen der üblichen Hausmusik des Mieters und dessen Familiengemeinschaft übersteigt, insbesondere die Erteilung von gewerbmässigem Musikunterricht;
- Benützung des Mietobjektes zu teilweisen oder gänzlichen gewerblichen oder beruflichen Zwecken (z.B. Heimarbeit, Musikunterricht usw.);
- Anbringen von Fernseh-, Funk- und Radioantennen sowie Parabolspiegeln;
- Aufkleben oder Aufnageln von Bodenbelägen auf Parkettböden, wie Linoleum, PVC-Beläge, Spannteppiche usw.

Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann jederzeit unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen untersagt werden.

Verletzt der Mieter trotz erfolgter Abmahnung des Vermieters seine Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortführung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). Fügt der Mieter der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zu, so kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen (Art. 257f Abs. 4 OR).

6. Benützung von Hof, Vorplatz, Flächen, Einrichtungen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes

6.1. Grundsätzliches

Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist dem Mieter die Benützung von Plätzen, Flächen, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, die Durchfahrt, der Haus- und Kellergang sowie sonstige freie Flächen und Räume in keiner Weise mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Der Mieter haftet für jeden aus der Lagerung von Gegenständen ausserhalb des Mietobjektes entstandenen Schaden, selbst dann, wenn der Vermieter ausnahmsweise die Erlaubnis dafür erteilt hat.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angehörigen, Hilfspersonen sowie seiner Besucher (Autos, Motorräder, Fahrräder, Kinderwagen, Handkarren usw.) dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür bezeichneten Plätzen abgestellt werden.

6.2. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den hierfür bestimmten Orten und nur in zweckmässiger Weise deponiert werden.

Der Mieter muss die speziellen Weisungen des Vermieters bzw. der Behörden betreffend Abfallbeseitigung beachten. Insbesondere bei der Beseitigung flüssiger oder fester Abfälle sind die Bestimmungen über die Gewässerschutzgesetzgebung einzuhalten.

Erweist es sich als zweckmässig, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten zur Lagerung von Abfällen geeignete Behälter (Container usw.) anzuschaffen und deren Inhalt regelmässig fachgerecht entsorgen zu lassen.

7. Unterhalt des Mietobjektes

7.1. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR).

7.2. Unterhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (sog. kleiner Unterhalt: Art. 259 OR).

Die Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer des Mietverhältnisses entstandenen kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht, und die im Einzelfall den Betrag von Fr. 250.-- nicht übersteigen.

Zum kleinen Unterhalt gehört unter anderem:

- Instandhalten und wenn nötig Ersetzen von Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Kuchenbleche und Roste, Kühschränkeinrichtungen, Spiegel, Gläser, Duschbrause und Schläuche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo);
- Reinigen und Entstopfen sämtlicher Abläufe und Ablaufleitungen in den gemieteten Räumlichkeiten (inklusive Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenabläufe);
- Periodisches Entkalken der Einzelboiler (alle 3 Jahre);
- regelmässige Reinigung des Mietobjektes, insbesondere Sauberhalten von Fenstern, Fensterrahmen, Sonnenstoren, Storen, Rollläden und Terrassen;
- Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen;
- Ersetzen von Filtern von Abluftsystemen, wie z.B. in Küche, WC, Dusche und Bad;
- Reparieren oder Ersetzen von defekten Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen;
- Reparieren oder Ersetzen von Türklinken, Schrank-, Tor- und Türschlössern und -schlüsseln;
- Gehört eine Wasch-, Geschirrwashmaschine, ein Tumbler oder eine andere Maschine zum Mietobjekt, ist der Mieter zum Abschluss eines Serviceabonnements verpflichtet. Wird ein solcher Vertrag vom Vermieter abgeschlossen, können dem Mieter die Kosten in Rechnung gestellt werden;

Sofern zum Mietobjekt eine Garage, ein Einstell- oder Abstellplatz gehört, ist die Reinigung inklusive Schneeräumung auch des Garagen- oder Einstellplatz-Vorplatzes, sowie des Abstellplatzes Sache des Mieters. Er hat auch für Reinigung und Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschäden zu bewahren. Seitens des Vermieters wird jede Haftpflicht für allfällige Frost- und Wasserschäden ausdrücklich wegbedungen.

Gehört ein Innencheminée, Schwenkofen oder eine andere Feuerstelle zum Mietobjekt, ist der Mieter für die regelmässige Wartung und Reinigung durch den Kaminfeger verantwortlich.

Sämtliche dem Mieter obliegenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt werden. Für die aus einer unsachgemässen Behandlung, Reparatur am Mietobjekt oder Nichtbeachtung vertraglicher Vereinbarung entstehenden Schäden ist der Mieter haftbar.

7.3. Meldepflicht des Mieters

Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter sofort schriftlich melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht (Art. 257g OR).

8. Abwesenheit des Mieters

Das Mietobjekt muss auch bei Abwesenheit durch den Mieter ordnungsgemäss unterhalten werden.

Abwesenheiten sind dem Vermieter bekannt zu geben. Der Mieter hat dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist.

Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für den entstandenen Schaden.

9. Fehlende Schlüssel

Fehlen während der Mietdauer oder bei Mietende Schlüssel, so ist der Vermieter berechtigt, Schlüssel und Schloss respektive die Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Der Mieter darf Schlüssel nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters anfertigen lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter bei Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

10. Zutritts- und Besichtigungsrecht des Vermieters

Der Mieter muss dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten gestatten, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für Unterhalt, Reparaturen, Renovationen, Verkauf oder Wiedervermietung notwendig ist, ansonsten er schadenersatzpflichtig wird.

Besichtigungen sind dem Mieter mindestens 48 Stunden im Voraus anzuzeigen und können an Werktagen (Samstags eingeschlossen) jeweils zwischen 9.00 und 19.00 Uhr erfolgen. Bei der Besichtigung hat der Mieter grundsätzlich anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen.

Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen.

In dringenden Fällen, vor allem bei drohendem Schaden, ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters möglich.

11. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes (Art. 262 OR) ist nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Das Gesuch des Mieters hat schriftlich unter Beilage des vollständigen beabsichtigten – d.h. noch nicht abgeschlossenen – Untermietvertrages zu erfolgen.

Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages umgehend eine Kopie des unterzeichneten Vertrages zuzustellen. Der Mieter ist überdies verpflichtet, dem Vermieter auf Verlangen jederzeit eine Kopie des aktuellen Untermietvertrages auszuhändigen.

12. Tierhaltung

Ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist das Halten von Tieren verboten.

Die schriftlich erteilte Zustimmung kann unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden oder begründete Reklamationen vorliegen.

Wird eine Tierhaltung vom Vermieter stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann vom Vermieter ohne Angabe von Gründen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen widerrufen werden.

13. Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt

Bauliche und andere Änderungen oder Erneuerungen im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht vorgenommen werden.

Sämtliche aufgrund von Änderungen oder Erneuerungen anfallenden Kosten, Abgaben und Gebühren (Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, Prämienanpassungen der Gebäudeversicherung usw.) gehen zu Lasten des Mieters.

13.1. Unerlaubter Mieterbau

Nimmt der Mieter Änderungen oder Erneuerungen der Mietsache ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters vor, steht dem Vermieter das Recht zu, auf Kosten des Mieters die teilweise oder vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nebst Ersatz allfälligen Schadens zu verlangen. Der Vermieter kann seinen Wiederherstellungsanspruch jederzeit ohne Angabe von Gründen geltend machen.

Durch den unerlaubten Mieterbau verletzt der Mieter die Eigentumsrechte des Vermieters. Der Mieter riskiert dadurch eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Im Weiteren kann eine solche Eigentumsverletzung eine strafbare Sachbeschädigung (Art. 144 StGB) im Sinne des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0) darstellen.

Bei Verzögerung muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Verzögert sich der Einzug des neuen Mieters aufgrund unterlassener oder verspäteter Wiederherstellung, so haftet der Mieter für den dem Vermieter entstandenen Schaden.

Sollte der Vermieter auf die ganze oder teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten, so steht dem Mieter kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter zu.

13.2. Erlaubter Mieterbau

Stimmt der Vermieter der Veränderung der Mietsache schriftlich zu, so gilt als vereinbart, dass der Vermieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen kann.

Der Vermieter kann vom Mieter vor Ausführung von Bauarbeiten für den Mieterbau einen Finanzierungsnachweis und überdies, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten, eine Sicherstellung der voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie verlangen.

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus Änderungen irgendwelcher Art am Mietobjekt entstehen.

Bei der Ausführung von Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benutzer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktionen oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

14. Anschriften und Reklame

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, einheitliche Tür-, Briefkasten-, Milchkasten- sowie Sonnerieschilder anzubringen. Ohne gegenseitige Vereinbarung werden die Schilder durch den Vermieter bestellt. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Der Mieter darf Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Antennen, Schaukästen, Anschläge und dergleichen nur nach vorgängiger schriftlicher

Zustimmung des Vermieters und nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen anbringen. Sämtliche Kosten inklusive Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auch auf Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen auf seine Kosten einzuholen.

Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassaden, anderer Wände oder der Umgebung hat der Mieter auf eigene Kosten die Vorrichtungen fachmännisch zu entfernen und wieder anzubringen.

Ohne anderweitige ausdrückliche schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet. Vorbehältlich einer anderen ausdrücklichen schriftlichen Regelung hat der Mieter bei Mietende die Vorrichtungen (Anschlüsse usw.) fachmännisch auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Für allfällige Beschädigungen an der Liegenschaft hat der Mieter aufzukommen.

15. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe samt Ausgang darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalls, bei welchem das Treppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Tür zur Feuer- resp. Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen von Gegenständen jeglicher Art in den Fluchtwegen ist ausdrücklich verboten.

16. Beendigung des Mietverhältnisses

16.1. Befristetes Mietverhältnis

Das befristete Mietverhältnis endet ohne Kündigung automatisch mit Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 OR).

Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist am Tag nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer um 10.00 Uhr. Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt, fachgemäss instand gestellt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben.

Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

16.2. Unbefristetes Mietverhältnis

Das unbefristete Mietverhältnis endet durch Kündigung. Die Kündigung muss schriftlich und vom Vermieter unter Verwendung des amtlichen Kündigungsformulars erfolgen. Die Kündigung muss am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei oder bei der Post abholbereit sein.

Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist um 10.00 Uhr desjenigen Tages, der dem Kündigungstermin – bei Einhaltung der Kündigungsfrist – folgt. Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt, fachgemäss instand gestellt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben.

16.3. Kündigung der Familienwohnung

Die gemeinsame Wohnung von Ehegatten oder eingetragenen Partnern kann nur von beiden Parteien gemeinsam gekündigt werden. Ist lediglich ein Ehegatte oder eingetragener Partner Mietpartei, so bedarf die Kündigung des Mieters die schriftliche Zustimmung des anderen Ehegatten bzw. eingetragenen Partners.

Der Vermieter muss die Kündigung bzw. das amtliche Kündigungsformular zwingend an beide Ehegatten oder eingetragenen Partnern separat zustellen (Art. 266n OR).

Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an die zuletzt gemeldete Adresse gehen.

16.4. Vorzeitige Vertragsauflösung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine vorzeitig aufzulösen, so hat er dies dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Der Mieter haftet für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Gesetz oder Vertrag endet oder beendet werden kann (Art. 264 OR). Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist dies der – unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungsfrist – nächstmögliche Kündigungstermin; bei befristeten Mietverhältnissen der Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer.

Der ausziehende Mieter muss sämtliche Kosten, welche dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwachsen, so insbesondere auch die mit der Wiedervermietung des Mietobjektes verbundenen Kosten (z.B. Inserate usw.) ersetzen.

Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 OR).

Ist der Mieter mit dem Mietzins im Verzug und muss aus den Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung bei der Einwohnerkontrolle, Wegschaffung von Möbeln usw. angenommen werden, dass der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann der Vermieter über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für Mietzins und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung. Allfällige Räumungs- und Reinigungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

Bei vorzeitigem Auszug muss das Mietobjekt mit dem dazugehörigen Inventar sofort vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückgegeben werden. Werden vom Mieter noch Gegenstände zurückgelassen, deren Beschaffenheit und Anzahl aber für die Absicht des dauernden Verlassens der Räume spricht, so hat der Vermieter das Recht, schon vor der endgültigen Räumung Instandstellungsarbeiten vorzunehmen. Für den Mieter erwächst daraus

weder ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses noch auf Schadenersatz. Bezieht jedoch der Vermieter inzwischen einen Mietzins, so hat er ihn dem abtretenden Mieter zurückzuerstatten.

17. Rückgabe des Mietobjektes

Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag (Samstage eingeschlossen) bis spätestens 10.00 Uhr zu erfolgen.

Das Mietobjekt mit dem dazugehörigen Inventar ist vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten am Mietobjekt inklusive Umgebungsanlage sind rechtzeitig zu beginnen, so dass sie spätestens auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes beendet sind.

Sämtliche textilen Bodenbeläge sind bei Auszug aus dem Mietobjekt durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tiefenreinigen/Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Rückgabe der entsprechende Beleg vorzulegen.

Betreffend zum Mietobjekt gehörende Apparate und Einrichtungen sind dem Vermieter bei der Rückgabe Belege über die Funktionstüchtigkeit vorzuweisen, sofern bei Mietantritt eine solche ebenfalls vorgenommen wurde.

Müssen für die Instandstellungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handwerkeraufträge bewilligen oder auf Kosten des Mieters erteilen kann. Ausbesserungsarbeiten dürfen ohne Einverständnis des Vermieters nicht vorgenommen werden.

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache verspätet, so schuldet der Mieter den Mietzins und haftet für weiteren Schaden gemäss Art. 103 Abs. 1 OR.

Räumt der Mieter das Mietobjekt auf den Ablauf der Mietzeit nicht oder nicht vollständig, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch auf Kosten des Mieters durch Ausweisung und polizeiliche Räumung vollstrecken lassen.

Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort, d.h. innert 2 bis 3 Tagen, melden. Vermieter und Mieter erstellen gemeinsam ein Abnahmeprotokoll, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Der Vermieter muss nachträglich entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, dem Mieter sofort nach Entdeckung melden.

18. Risiko und Versicherungen

Der Mieter ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer verpflichtet. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Spülsteine, Lavabos, Klosetts, Badewannen usw. Er ist verpflichtet, auch diese Risiken zu versichern.

Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen. Ansonsten ist es ausschliesslich Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie Mieterbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

19. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Es gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt der Ort der gemieteten Sache als Gerichtsstand.

Mietrechtliche Streitigkeiten sind grundsätzlich zunächst der Schlichtungsbehörde vorzutragen (vgl. Art. 197 ff. ZPO).

20. Besondere Vereinbarungen

Allfällige besondere Abmachungen, Mietzinsreserven, Schlüsselverzeichnis, Inventar usw., werden in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag für Wohnungen schriftlich festgehalten. Sie gelten als integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages.

21. Schlussbestimmungen / Schriftvorbehalt

Dieser Mietvertrag enthält alle getroffenen Abmachungen. Änderungen oder spätere Vereinbarungen über das Mietverhältnis haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich (Art. 16 OR) und soweit erforderlich mit dem amtlichen Formular erfolgen.

RICHTLINIEN ZUR WAHRUNG DER HAUSORDNUNG

Das Zusammenleben mehrerer Parteien in einem Mehrfamilienhaus setzt gegenseitige Rücksichtnahme voraus. Um allen ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen, gelten nachfolgende Richtlinien:

1. Aus Sicherheitsgründen sind die Mieter angewiesen die Haustüre, sobald es dunkel geworden ist, zu schliessen.
2. Die Mietparteien nehmen gegenseitig Rücksicht durch Vermeidung von Ruhestörungen aller Art, insbesondere durch entsprechendes Einstellen der Stereoanlage, des Radios und Fernsehers.
3. Für das Teppichklopfen und das Wäscheaufhängen stehen besondere Plätze, Räume und Vorrichtungen zur Verfügung.
4. Für die Benützung der Waschküche sowie Trockenstellen in- und ausserhalb des Gebäudes besteht eine separate Benützungsordnung.
5. Zur Vermeidung von Lärm und Sachbeschädigungen bei Unwetter ist den Fenstern, Jalousieläden und Storen erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken, sei es durch deren Schliessen, Einziehen oder Befestigen.
6. Der Eintritt der Frostzeit bedingt, dass sämtliche Räume, in welchen sich Heizelemente und Wasserröhren befinden, von der kalten Luft abgeschlossen werden. Eine wirkungsvolle Lüftung der Räumlichkeiten erfolgt durch kurzes Öffnen möglichst vieler Fenster (Querlüftung, Durchzug).
7. Treppenhäuser und Vorplätze wirken nur in gereinigtem Zustand ansehnlich. Sofern nicht ein Hauswart damit beauftragt ist, wird die Reinigung der Freitreppen, Hausgängen und Kellertreppen durch die jeweiligen Parterremieter übernommen. Für die Reinigung der Stockwerktreppen und des Dachbodens sind die Etagenmieter zuständig.

In der Regel ist für die Stockwerktreppen eine allwöchentliche Reinigung geboten, für Dachboden und Kellerräume eine vierteljährliche. Ist eine Vertragspartei abwesend oder zieht diese vor dem Termin aus, so obliegt es gleichwohl derselben, für ausreichende Reinigung besorgt zu sein.

8. Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, dass der Verursacher von Verunreinigungen für deren Beseitigung besorgt ist.
9. Für das Aufstellen von Kehrichtsäcken und -gefässen am Abfuhrtag – sofern dasselbe nicht auf öffentlichem Grund erfolgt – stehen besondere Plätze zur Verfügung.
10. Zur Vermeidung von unangenehmen und störenden Geruchsauswirkungen wird auf das Aufbewahren von übelriechenden Sachen in der Wohnung, im Keller, auf dem Dachboden oder in der Winde durch die Vertragspartner verzichtet.
11. Die Mietparteien sind dafür besorgt, dass Treppenhaus, Hausflur und andere gemeinsame Räume ungehindert benützt werden können.
12. Im Verhältnis mit den Mitmietern gilt gegenseitige Rücksichtnahme, Toleranz und Höflichkeit als oberster Grundsatz.
13. Im Übrigen wird auf die geltenden Vorschriften der Polizeiverordnung hingewiesen.
14. Existiert eine anderweitige Hausordnung, bildet auch diese einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages und geht bei Widersprüchen den „Richtlinien zur Wahrung der Hausordnung“ vor. Eine aktuelle Version der Hausordnung befindet sich im Treppenhaus der Liegenschaft.
15. Zusatzvereinbarungen bleiben vorbehalten.