

# Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

## § 1 Mietzins/Neben- und Betriebskosten/Kaution

1 Der Mietzins (Bruttomiete) ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (al Verfalltag), zahlbar. Erstmals ist er bei Unterzeichnung des Mietvertrages zu bezahlen. Für jede Mahnung kann eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 10.00 verlangt werden.

2 Die Zahlungen für die Neben- und Betriebskosten gelten – wenn nicht anderes vereinbart ist – als Akontozahlungen, über die vom Vermieter jährlich abzurechnen ist. Ohne andere Vereinbarung werden diese Kosten bei Liegenschaften mit zentraler Heizungs- und Warmwasseranlage und besonders dort, wo abgerechnet wird, nach dem vereinbarten Abrechnungsmodus aufgeteilt; in allen anderen Fällen erfolgt die Kostenaufteilung unter den Mietern zu gleichen Teilen. Handelt es sich bei der Mietsache um eine Stockwerkeigentums-Objekt, so ist die für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft geltende Abrechnung verbindlich.

3 Nicht im Mietzins enthalten und zulasten des Mieters gehen sämtliche auf der Titelseite bezeichneten Neben- und Betriebskosten.

4 Ist eine feste Mietdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart, so folgt der Mietzins dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise.

### Kaution

5 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren im maximalen Ausmass von drei monatlichen Bruttomietzinsen zu verlangen. Die Sicherheitsleistung muss bei einer Bank auf einem Sparkonto oder in Form eines Depots, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegt werden (Art. 257e OR).

## § 2 Kündigung/Meldepflicht

### Allgemeines

1 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungsfrist (minimale gesetzliche Fristen für Wohnungen 3 Monate und für Geschäfte 6 Monate) auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Der Mieter muss die Kündigung schriftlich, der Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter oder Vermieter eingetroffen ist.

2 Mietverträge mit fester Mietdauer können unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf das Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt diese Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit (Absatz 1) weiter.

3 Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerech ausgesprochen, so gilt sie als auf den nächstmöglichen zulässigen Termin erfolgt. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächstmöglichen zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.

### Kündigung von Familienwohnungen

4 Bei Familienwohnungen ist die Kündigung nur gültig:  
- Vermieterseits, wenn sie an beiden Ehegatten gesondert und mit separater Post zugestellt wird, und

- mieterseits, wenn sie von beiden Ehegatten unterzeichnet ist.

### Meldepflicht

5 Der Mieter ist verpflichtet, nach Vertragsunterzeichnung eintretende Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners usw.) sowie nach Mietbeginn erfolgende Änderungen der Zustelladresse seiner selbst oder seines Ehepartners (Trennung usw.) unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Im Unterlassungsfalle haftet er für den daraus entstehenden Schaden.

## § 3 Übergabe des Mietobjektes

1 Der Vermieter hat das Mietobjekt in gebrauchsfähigem (jedoch nicht neuwertigem), gründlich gereinigtem Zustand nach Massgabe des Ortsgebrauchs zu übergeben. Soweit die hierfür allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, hat sie der Mieter zu dulden. Für daraus resultierende Störungen des Mieters gilt § 4 Abs. 2.

2 Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Schlüsselverzeichnis ausgehändigt. Bei Verlust eines Schlüssels gehen die Kosten für den Ersatz und auch die Folgekosten zulasten des Mieters. Der Vermieter bestimmt und beschafft auf Kosten des Mieters die einheitlichen Namensschilder für Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

3 Der Mieter ist verpflichtet, allfällige Mängel dem Vermieter innert 10 Tagen seit Schlüsselübergabe schriftlich anzuzeigen (vgl. Formular „Zustands-Protokoll bei Mietbeginn“). Erfolgt keine Mängelanzeige, so wird angenommen, dass das Mietobjekt in vertragsgemäsem und mängelfreiem Zustand dem Mieter übergeben worden ist.

## § 4 Unterhaltungspflicht des Vermieters

1 Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemäsem Gebrauch zu unterhalten. Er hat diejenigen Reparaturen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden; § 6 bleibt vorbehalten.

2 Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Mieter deren Ausführung zu dulden. Kann hierbei auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen; allfällige Mehrforderungen hat der Mieter spätestens bei Bezahlung der nächstfolgenden Mietzinsrate geltend zu machen, da ansonsten Verzicht angenommen wird.

## § 5 Sorgfaltspflicht des Mieters

1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu unterhalten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

2 Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort dem Vermieter zu melden und diesen zur Abhilfe aufzufordern. Ermächtigt der Vermieter den

Mieter, Mängel selber beheben zu lassen, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.

3 Die Kosten der üblichen Serviceverträge für wohnungsinterne Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Zimmer-Ölöfen usw.), können zulasten des Mieters vom Vermieter bezahlt werden. Wo kein Servicevertrag abgeschlossen worden ist, wird bei Mietbeendigung zulasten des Mieters eine Revision der betreffenden Apparate vorgenommen.

## § 6 Kleine Reparaturen

1 Die kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen *Reinigungen und Ausbesserungen* obliegen dem Mieter und sind fachgerecht auszuführen. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

2 Als kleinen Ausbesserungen in Sinne von Abs. 1 gelten – unabhängig von der Höhe des gemäss Abs. 3 pro Einzelfall geltenden Frankenbetrages – insbesondere:

- *das Ersetzen* von defekten
  - Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen
  - Kochplatten und Brennerpilzen
  - Scheiben, Gläsern und Spiegeln
  - Brausegriffen und –schläuchen
  - Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhahnen, Badebatterien, WC-Spülkasten usw.)
- *das Reparieren oder Ersetzen* von defekten
  - Aufzuggurten, Kurbeln und Bändern von Rolläden und Storen
  - elektrischen Schaltern und Steckern
  - Sonnerien, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
  - Türschlössern und –zylindern, Türklinken und Schlüsseln
  - Gas- und Wasserhahnen
  - Filtern in Ventilatoren aller Art
  - Heizkörper-Thermostatventilen
- *das Reparieren* von kleineren Defekten an
  - Herden, Kühlschränken, Geschirrspülmaschinen, Ventilatoren und weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten
  - Wärmezählern/Heizkostenverteilern/Wasserzählern
- *das Entkalken* von Boilern, Leitungen und sonstigen Warmwasser-Aufbereitungsapparaten, inkl. Ersatz der Rostschutzanoden
- *das Entstopfen* der Ableitungen von Schüttsteinen, Lavabos, Closets, Wascheinrichtungen, Badewannen und von allfälligen weiteren Ableitungen und Abläufen.

3 Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, für die pro Einzelfall der wie folgt festgelegten Betrag nicht überschritten wird:

- 1 % des Jahresmietzinses (netto), im Minimum jedoch Fr. 250.00.

## § 7 Veränderungen und Verbesserungen

1 Bei Vornahme durch den Mieter:

Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann der Vermieter bei Mietende verlangen, dass der Mieter die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt.

Vor der Vornahme einer vom Vermieter bewilligten Änderung/Verbesserung sollen die Parteien den vorherigen Zustand des Mietobjektes sowie Art und Umfang der Änderung/Verbesserung schriftlich festhalten und vereinbaren, wie dieselben bei Mietende zu behandeln sind und ob sich der Vermieter an den Kosten beteiligt. Mangels solcher Vereinbarung steht dem Mieter bei Mietende die Wahl zu, entweder die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch zu belassen oder auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herzustellen.

Übernimmt der Mieter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche der Mieter mit oder ohne Zustimmung des Vermieters auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. textile Bodenbeläge), so haftet der übernehmende Mieter für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

2 Bei Vornahme durch den Vermieter:

Beabsichtigt der Vermieter Änderungen oder Verbesserungen, die über § 4 hinausgehen, so hat er dem Mieter vorher schriftlich mitzuteilen: Art und Umfang der geplanten Änderung/Verbesserung, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten und deren Auswirkung auf die Benützung des Mietobjektes, wobei für Störungen des Mieters § 4 Abs. 2 gilt, ferner das voraussichtliche Ausmass einer beabsichtigten Mietzinserhöhung. Diese Mitteilung ist dem Mieter – ausser wenn Gefahr droht – mindestens zwei Monate vorher schriftlich zuzustellen.

Betrachtet der Mieter die mit der Änderung/Verbesserung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat er dies dem Vermieter innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen. Keine unzumutbare Störung liegt vor, wenn der Vermieter dem Mieter während der Dauer der Störungen ein angemessenes Ersatzobjekt anbietet und sämtliche Kosten des Aus- und Wiedereinzugs übernimmt.

## § 8 Verwendungszweck/Untermiete/Haustiere

1 Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszweckes, die Untervermietung, die Abtretung der Miete sowie das Halten von Haustieren nicht gestattet.

2 Eine erteilte Zustimmung kann vom Vermieter jederzeit unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

## § 9 Abwesenheit des Mieters und Besichtigungsrecht des Vermieters

1 Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für entstandene Schäden.

2 Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte (insbesondere Unterhalt und Verkauf) sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten.

#### § 10 Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

1 Die Miete endet *mittags 12.00 Uhr des letzten Tages* des Monats, auf dessen Ende gekündigt worden ist.

2 Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. Balkone, Keller- und Estrichräume, Fahrzeugplätze usw.) samt Apparaten im *gründlich gereinigtem Zustand* zurückzugeben.

3 Die Behebung allfälliger durch den Mieter verursachten *Beschädigungen* am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (§ 5 Abs. 1) ist, soweit die Parteien nicht anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zu Mängelbehebung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen.

4 Die *Feststellung allfälliger Mängel*, für die der Mieter verantwortlich gemacht wird, muss sofort nach der Wohnungsabnahme erfolgen. Mängel, welche bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, sind dem ausgezogenen Mieter sofort nach Entdeckung zu melden.

5 Auf Verlangen einer Mietpartei nimmt der kommunale *Wohnungsexperte* ein Protokoll über den Zustand der Wohnung auf.

#### § 11 Vorzeitiger Auszug/Heimlicher Auszug

1 Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht („vorzeitiger Auszug“), ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens beim Auszug dem Vermieter auszuhändigen. Der Vermieter ist ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen. Der Mieter haftet gem. Art. 264 OR für den Mietzins, die Nebenkosten und die weiteren Mieterpflichten bis zum Vertragsablauf.

2 Ist der Mieter mit dem Mietzins in Verzug und muss aus Umständen, wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung bei der Einwohnerkontrolle, Wegschaffen von Möbeln usw., geschlossen 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 den Mietzins, die Nebenkosten und die weiteren Mieterpflichten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zulasten des Mieters.

#### § 12 Versicherungen

1 Der Mieter ist zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

2 Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko, bezüglich sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Spülsteine, Lavabos, Closets, Badewannen usw. Er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwertversicherung abzudecken.

3 Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt lehnt der Vermie-

ter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl; er ist verpflichtet, seine Wohnungstüre in die Einbruchversicherung einzuschliessen.

#### § 13 Hausordnung

1 Gilt die „Hausordnung“ als integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages, so verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich zu deren Einhaltung. Insofern sie in gewissen Belangen den „Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag“ widerspricht, geht sie diesen vor.

#### § 14 Streitigkeiten und Gerichtsstand

1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind – die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten – vor Anrufung des Richters der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten zu unterbreiten.

2 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als *Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache*.