

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

§ 1 Mietzins

- 1 Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag) zahlbar.
- 2 **Nicht** im Mietzins **inbegriffen** sind:
Allfällige auf dem Mietvertrag ausgeschiedene Heiz-/Nebenkosten sowie die unter Nebenkosten aufgelisteten Posten.
- 3 Ist eine feste Mietdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart, so folgt der Mietzins dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise. Bei Wohnungsmieten darf die jeweilige Mietzinserhöhung die Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

§ 2 Heiz- und Nebenkosten

- 1 Die Zahlungen für die Heiz- und Nebenkosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als **Akontozahlungen**, über die von der Vermieterschaft jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnung ist der Mieterin/dem Mieter spätestens fünf Jahre nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Saldobeträge werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.
- 2 Die in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung enthaltenen Positionen sind im Mietvertrag unter Nebenkosten detailliert ersichtlich.
- 3 Das Honorar für das Erstellen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung wird gemäss den im Mietvertrag gemachten Angaben entweder nach Aufwand oder pauschal oder in Prozenten der pro Jahr insgesamt angefallenen Heiz- und Nebenkosten berechnet.
- 4 Mangels anderer Vereinbarung werden die Heizkosten bei Mehrfamilienhäusern dort, wo zentrale Heizungs- oder Warmwasseranlagen vorhanden sind, nach dem dafür geltenden Abrechnungssystem «Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung» (VHKA) auf die Mieterinnen/Mieter aufgeteilt. In den übrigen Fällen wird anhand der Neben- und Betriebskostenanteile aufgeteilt. Handelt es sich bei der Mietsache um ein Stockwerkeigentum, so ist die für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft geltende Abrechnung verbindlich.
- 5 Nebenkosten, welche direkt der Mieterin/dem Mieter von einem Werk oder Amt (Stromverbrauch in den Mieträumlichkeiten, Kabelnetze etc.) in Rechnung gestellt werden und die im Verträge nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.
- 6 Beim Abschluss des Mietvertrages kann die Mieterin/der Mieter die letzte 12-monatige Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Vormieterin/des Vormieters einsehen.
- 7 Die Mieterin/der Mieter hat das Recht, eine detaillierte Abrechnung zu verlangen und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterschaft einzusehen oder durch eine bevollmächtigte Person einsehen zu lassen. Die Vermieterschaft ist nicht verpflichtet, detaillierte Belege an die Mieterschaft zu versenden oder auszuhändigen. Die Abrechnung gilt als genehmigt, wenn die Mieterin/der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen Einsprache erhebt.
- G 8 Die Mieterin/der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt (z.B. Coiffeursalon, Restaurant, Arztpraxis, Physiotherapieräume etc.). Die Vermieterschaft kann zur Bestimmung des effektiven Wasserverbrauchs den Einbau eines Unterzählers verlangen. Die Kosten für eine entsprechende Installation trägt die Mieterin/der Mieter.
- G 9 Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb der Mieterin/des Mieters verursacht werden, sind von der Mieterin/dem Mieter zu bezahlen, auch wenn sie bei der Vermieterschaft erhoben werden.

§ 3 Zahlungsverzug

- 1 Für jede Mahnung kann eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 20.— verlangt werden.
- 2 Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt die Mieterin/der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung, sofern eine vorgenommen wurde ansonsten zählt der Mietzins im Mietvertrag. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden der Mieterin/dem Mieter überbunden.
- 3 Ausstehende Mietzins- und Nebenkostenzahlungen werden gemäss OR Art. 257d in Verzug gesetzt.
- 4 Die Vermieterschaft bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen der Mieterin/dem Mieter in Rechnung zu stellen.
- G 5 Der Vermieterschaft steht an den beweglichen Sachen, die sich im Mietobjekt befinden und zu deren Einrichtungen oder Benutzungen gehören, ein Retentionsrecht zu. Er kann dieses im Umfang eines verfallenen Jahreszinses oder des laufenden Halbjahreszinses geltend machen.

§ 4 Kautio (Bank- oder Versicherungsgarantie)

- 1 Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Sicherheit in Form einer Kautio (Bank- oder Versicherungsgarantie) oder in Wertpapieren vereinbart. Die Kautio darf, bei Wohnungsmieten, im maximalen Ausmass von drei monatlichen Bruttomietzinsen verlangt werden. Bei Geschäftsmieten ist die Höhe der Kautio gemäss Mietvertrag zu leisten.
- 2 Leistet die Mieterin/der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder Wertpapieren, so muss die Vermieterschaft sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen der Mieterin/des Mieters lautet, hinterlegen (OR Art. 257e). Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat die Vermieterschaft innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber der Mieterin/dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.
- 3 Bringt die Mieterin/der Mieter zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis eine zugunsten der Vermieterschaft lautende Bank- oder Versicherungsgarantie bei, so ist diese von einem Schweizer Bank- oder Versicherungsinstitut auszustellen mit der Verpflichtung, auf erstes Verlangen der Vermieterschaft Zahlung zu leisten. Die Zahlungsverpflichtung ist unwiderruflich für die Dauer des Mietvertrages ab Mietbeginn bis ein Jahr nach Vertragsauflösung zu errichten. Wird der Vertrag mit fester Mietdauer nicht 6 Monate vor Vertragsablauf gekündigt, muss eine neue Bank- oder Versicherungsgarantie analog der neuen Mietdauer gemäss dazumaliger Absprache beigebracht werden.
- 4 Die Kautio (Bank- oder Versicherungsgarantie) ist bei Vertragsunterzeichnung durch die Mieter/den Mieter geschuldet. Die Mieterin/der Mieter hat der Vermieterschaft den Schaden zu ersetzen, welcher diesem durch eine verspätete Zahlung oder durch eine Nichtbezahlung resp. durch einen Rücktritt vom Vertrag entsteht.

§ 5 Mietzinsänderung

- 1 Die Vermieterschaft kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin ändern. Sie muss die Mietzinsänderung der Mieterin/dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom betreffenden Kanton genehmigten Formular mitteilen.
- 2 Mietzinserhöhungen können höchstens zweimal jährlich vorgenommen werden. Wer den Mietzins bei Kostensteigerungen wie Referenzzinsanstieg regelmässig erhöht, muss dementsprechend auch Kostensenkungen im gleichen Rhythmus weitergeben, sofern er nicht mit anderen Erhöhungsgründen verrechnen kann. In diesem Fall hat er der Mieterin/dem Mieter die Mietzinsberechnung im Detail mit Formular anzuzeigen.
- 3 Ist eine feste Mietdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart, so gilt der Mietzins als indexiert und kann jährlich den Änderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Mietzinserhöhung berechnet sich wie folgt:

$$\text{Formel: } \frac{\text{Basismietzins (bei Vertragsabschluss)} \times \text{neuer Index}}{\text{Basisindex (bei Vertragsabschluss)}} = \text{neuer Mietzins}$$

- 4 Mietzinsanpassungen bei indexierten Mieten (§ 5 Abs. 3) sind unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf einen Monatsersten anzuzeigen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der festen Vertragsdauer mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf bei Geschäftsmieten nicht unterschritten werden. Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen der Vermieterschaft können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

§ 6 Kündigung

- 1 Falls nicht anderes vereinbart ist, ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von der Mieterin/vom Mieter oder von der Vermieterschaft unter Einhaltung der Kündigungsfrist (siehe Mietvertrag) auf die vereinbarten Kündigungstermine, ausgenommen auf den 31. Dezember gekündigt werden. Die Mieterin/der Mieter muss die Kündigung schriftlich, die Vermieterschaft mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der andern Vertragspartei eingetroffen ist.
- 2 Mietverträge mit fester Mietdauer können unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf das Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt diese Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit (§ 6 Abs. 1) weiter.
- 3 Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.
- 4 Wünscht die Mieterin/der Mieter das Mietverhältnis zu beenden, ohne die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine einzuhalten, so haftet sie/er für Mietzinszahlungen und übrige Mieterpflichten bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die mit der ausserteminalichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe sind von der ausziehenden Mieterin/vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.
- 5 Die Kündigung ist bei Familienwohnungen und eingetragenen Partnerschaften nur gültig:
 - Vermieterseite: wenn sie an beide Ehegatten/Partner/innen gesondert und auf einem vom Kanton genehmigten Formular zugestellt wird.
 - Mieterseite: wenn sie von beiden Ehegatten/Partner/innen unterzeichnet ist.Dies gilt auch bei eingetragenen Partnerschaften und bei Gemeinschaftswohnung.
- 5.1 Wer nach Erhalt der Kündigung feststellt, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, soll die Gegenpartei innert nützlicher Frist auf den Mangel aufmerksam machen.
- 5.2 Haben bei Gemeinschaftswohnungen mehrere Mieterinnen/mehrere Mieter den Mietvertrag unterzeichnet, so haften sie für ihre vertraglichen Pflichten solidarisch, soweit nichts anderes bestimmt wird.

§ 7 Meldepflicht bei Heirat, eingetragener Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod des Ehepartners

- 1 Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, eingetragene Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod des Ehegatten/Partners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehegatten/Partners (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist der Vermieterschaft mitzuteilen.
- 2 Im Unterlassungsfalle haftet die Mieterin/der Mieter für den daraus resultierenden Schaden.

§ 8 Übergabe des Mietobjektes

- 1 Die Vermieterschaft übergibt die Mieträume in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Soweit Mängel nicht beidseitig schriftlich festgehalten oder von der Mieterin/dem Mieter nicht innert 14 Tagen nach Mietbeginn der Vermieterschaft eingeschrieben schriftlich angezeigt werden gelten die Mieträume als mängelfrei angetreten. Um allfällige Mängel schriftlich festzuhalten erhält die Mieterin/der Mieter bei Vertragsunterzeichnung ein blanco Formular «Mängelliste» im Doppel.
- 2 Soweit die hiefür allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, hat sie die Mieterin/der Mieter zu dulden. Für daraus resultierende Störungen der Mieterin/des Mieters gilt § 9 Abs. 2.
- 3 Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Schlüsselverzeichnis ausgehändigt. Bei Verlust eines Schlüssels gehen die Kosten für den Ersatz und auch die Folgekosten zulasten der Mieterin/des Mieters. Die Vermieterschaft bestimmt und beschafft auf Kosten der Mieterin/des Mieters die einheitlichen Namensschilder für Sonne-rie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

§ 9 Unterhaltungspflicht der Vermieterschaft

- 1 Die Vermieterschaft hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemäsem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch die Mieterin/den Mieter erforderlich werden; § 12 bleibt vorbehalten.
- 2 Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Erneuerungen am Mietobjekt erforderlich, so hat die Mieterin/der Mieter deren Ausführung zu dulden.
- 3 Kann hierbei auf die Interessen der Mieterin/ des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch der Mieterin/des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter nach Abschluss der Arbeiten schriftlich eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen. Erachtet die Mieterin/der Mieter den Vorschlag der Vermieterschaft als ungenügend, so hat sie/er dies der Vermieterschaft innert 60 Tagen nach Erhalt des Vorschlages schriftlich mitzuteilen; andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterschaft als angenommen.

§ 10 Sorgfaltspflicht

- 1 Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sowie darin eingebaute Einrichtungen und Apparate (inkl. Entkalken des Boilers) in gutem und sauberem Zustand zu erhalten, und die ihm zum Gebrauch überlassenen Haushaltgeräte und -maschinen vorschriftsgemäss zu pflegen und zu warten.
- 2 Die Mieterin/der Mieter ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.
- 3 Die Mieterin/der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung der Vermieterschaft obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle sofort der Vermieterschaft zu melden und diesen zur Abhilfe aufzufordern. Nach erfolgloser schriftlicher Reklamation kann die Mieterin/der Mieter bei untergeordneten Mängeln, soweit sie nicht nach § 12 zu seinen Lasten fallen, deren Behebung auf Kosten der Vermieterschaft selber veranlassen, bei erheblichen Mängeln einen angemessenen Abzug am Mietzins beanspruchen. Ermächtigt die Vermieterschaft die Mieterin/den Mieter, Mängel selber beheben zu lassen, so ist die Vermieterschaft verpflichtet, der Mieterin/dem Mieter die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.
- 4 Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, das übernommene Inventar sowie die zum Mietobjekt gehörenden Bestandteile wie Schwimmbad, Cheminee, Gartengrill etc. fachmännisch zu unterhalten. Für Schäden, die auf nicht fachgerechten Unterhalt zurückzuführen sind, hat die Mieterin/der Mieter einzustehen.
- 5 Die Kosten der üblichen Serviceverträge für wohnungsinterne Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Zimmer-Ölöfen usw.), können zulasten der Mieterin/des Mieters von der Vermieterschaft bezahlt werden. Wo kein Servicevertrag abgeschlossen worden ist, wird bei Mietbeendigung zulasten der Mieterin/des Mieters eine Revision der betreffenden Apparate vorgenommen.
- 6 Bei Einfamilienhäusern verpflichtet sich die Mieterin/der Mieter, den zum Mietobjekt gehörenden Garten auf ihre/seine Kosten fachgerecht zu unterhalten sofern nichts anderes vereinbart ist. Insbesondere sind Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit fachgerecht zurückzuschneiden und alle übrigen Gartenarbeiten regelmässig vorzunehmen, so dass ein guter und gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft erhalten bleibt. Umgestaltungen des Gartens, wie Setzen oder Entfernen von Bäumen und Sträuchern, Vergrössern oder Verkleinern der Rasenfläche, Vornahme von Erdbewegungen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterschaft vorgenommen werden. Das Gartenareal darf nicht als Lagerplatz dienen. Der Gartenabraum ist regelmässig der Gartenabfuhr mitzugeben. Der Gartenertrag steht der Mieterin/dem Mieter zu.

§ 11 Meldepflicht für Mängel

- 1 Die Mieterin/der Mieter muss Mängel, die sie/er nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterschaft melden.
- 2 Unterlässt die Mieterin/der Mieter die Meldung, so haftet sie/er für den Schaden, der der Vermieterschaft daraus entsteht. (OR Art. 257g)

§ 12 Kleine Reparaturen

- 1 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mieterin/dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht der Mieterin/des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel unabhängig davon, ob sie durch sie/ihn verursacht worden sind.
- 2 Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Abs. 1 gelten unabhängig von der genauen Höhe des gemäss Abs. 3 pro Einzelfall geltenden Frankenbetrags – insbesondere **das Ersetzen** von defekten
 - Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in Wohnungen und Treppenhaus
 - Kochplatten und Brennerpilzen
 - Scheiben, Gläsern und Spiegeln
 - Brausegriffen und -schläuchen
 - Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhähnen, Badebatterien, etc.)**das Reparieren oder Ersetzen** von defekten
 - Aufzugsgurten, Kurbeln und Bänder von Rollläden und Storen
 - elektrischen Schaltern und Steckern
 - Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
 - Türschlossern und -zylinder, Türklinken und Schlüsseln
 - Gas- und Wasserhähnen
 - Filter in Ventilatoren aller Art
 - Heizkörper-Thermostatventile**das Reparieren** von kleinen Defekten an
 - Herden, Kühlschränken, Geschirrwashmaschinen, Ventilatoren und weitere der Mieterin/weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten sowie das Entkalken von Boilern, Leitungen und sonstigen Warmwasseraufbereitungsapparaten, inkl. Ersatz der Rostschutzanoden
 - Wärmezählern/Heizkostenverteilern/Wasserzählern
 - (beziehungsweise Entstopfen) der Ableitungen von Schuttsteinen, Lavabos, Closets, Waschkücheneinrichtungen und Badewannen sowie weiterer Abläufe, die der Mieterin/dem Mieter zur Verfügung stehen.
- 3 Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, für die pro Einzelfall die nach folgender Skala errechneten bzw. festgelegten Beträge nicht überschritten werden:
 - Fr. 150.— bei einem Jahresmietzins bis Fr. 15'000.—
 - 1% des Jahresmietzinses bei einem Jahresmietzins ab Fr. 15'001.—
- 4 Die Mieterin/der Mieter hat die Vermieterschaft über das Vorliegen von kleinen Mängeln zu orientieren. Sie/er ist nicht berechtigt, von sich aus, ohne Einwilligung der Vermieterschaft einen Fachmann zur Behebung des Mangels aufzubieten.

§ 13 Veränderungen und Verbesserungen

- 1 **Bei Vornahme durch die Mieterin/den Mieter:**
 - 1.1 Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterschaft gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann die Vermieterschaft bei Mietende verlangen, dass die Mieterin/der Mieter die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. Vor der Vornahme einer von der Vermieterschaft bewilligten Änderung/Verbesserung sollen die Parteien den derzeitigen Zustand des Mietobjektes sowie Art und Umfang der Änderung/Verbesserung schriftlich festhalten und vereinbaren, wie diese bei Mietende zu behandeln ist und ob sich die Vermieterschaft an den Kosten beteiligt. Hat sich die Vermieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht vorbehalten, so kann die Mieterin/der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen, sofern durch die von der Mieterin/vom Mieter vorgenommene Änderung/Verbesserung ein erheblicher Mehrwert an der Mietsache geschaffen wurde.
 - 1.2 Übernimmt die Mieterin/der Mieter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche sie/er mit oder ohne Zustimmung der Vermieterschaft auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet sie/er für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).
- G 1.3 Die Mieterin/der Mieter verpflichtet sich, alles zu unternehmen, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte zulasten des Grundstückes angemeldet werden oder gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort gelöscht werden. Die Mieterin/der Mieter haftet der Vermieterschaft für den ihr dadurch entstandenen Schaden. Zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten ist die Vermieterschaft berechtigt, von der Mieterin/dem Mieter zu verlangen, dass sie/er die voraussichtlichen Umbaukosten auf einem Sperrkonto hinterlegt oder durch eine Bankgarantie sicherstellt.
- 2 **Bei Vornahme durch die Vermieterschaft:**
 - 2.1 Beabsichtigt die Vermieterschaft Veränderungen oder Verbesserungen, die über § 9 hinausgehen, vorzunehmen, so hat sie der Mieterin/dem Mieter vorher schriftlich mitzuteilen: Art und Umfang der geplanten Änderung/Verbesserung, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten und deren Auswirkungen auf die Benützung des Mietobjektes, wobei für Störungen der Mieterin/des Mieters § 9 Abs. 2 + 3 gilt, ferner das voraussichtliche Ausmass einer beabsichtigten Mietzinserhöhung und die voraussichtliche Höhe einer allfälligen Mietzinsreduktion während der Dauer der Umbauarbeiten. Diese Mitteilung ist der Mieterin/dem Mieter - ausser wenn Gefahr in Verzug ist - mindestens vier Monate vorher schriftlich zuzustellen.
 - 2.2 Betrachtet die Mieterin/der Mieter die mit der Änderung/Verbesserung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat sie/er dies der Vermieterschaft innert 10 Tagen schriftlich mitzuteilen.

Keine unzumutbare Störung liegt vor, wenn die Vermieterschaft der Mieterin/dem Mieter während der Dauer der Störung ein angemessenes Ersatzobjekt anbietet und sämtliche Kosten des Aus- und Wiedereinzugs übernimmt.

- 2.3 Die Vermieterschaft teilt der Mieterin/dem Mieter den Umfang der Mietzinsreduktion, welche sie für die Dauer der Umbauarbeiten gewähren will, spätestens mit der Anzeige der Mietvertragsänderung (Mietzinserhöhung), welche mit der Veränderung oder Verbesserung begründet wird, schriftlich mit. Erachtet die Mieterin/der Mieter die angekündigte Mietzinsreduktion als ungenügend, so hat sie/er dies der Vermieterschaft innert 30 Tagen nach Erhalt der Anzeige der Mietvertragsänderung schriftlich mitzuteilen; andernfalls gilt der Vorschlag der Vermieterschaft als angenommen.

§ 14 Bau- und gewerblichpolizeiliche Bewilligungen

- G 1 Es ist Sache der Mieterin/des Mieters, die für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen einzuholen. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten gehen zu ihren/seinen Lasten. Wird dem Gewerbetreibenden wegen Selbstverschuldens eine benötigte Bewilligung entzogen, so haftet sie/er für den der Vermieterschaft entstandenen Schaden vollumfänglich.

§ 15 Anschriften, Reklame und Leuchtreklamen

- G 1 Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterschaft und an den von ihr bezeichneten Stellen angebracht werden. Die Installations- und Betriebskosten gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters. Allfällige behördliche Bewilligungen sind von der Mieterin/vom Mieter einzuholen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters. Bei Instandsetzung oder Änderungen der Fassade hat die Mieterin/der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Bei Mietbeendigung hat die Mieterin/der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Rechnung zu entfernen und für allfällige Beschädigungen an der Liegenschaft aufzukommen. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.
- G 2 Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

§ 16 Untermiete, Verwendungszweck, Haustiere

- 1 Die Mieterin/der Mieter kann mit Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterin/der Mieter hat vorgängig bei der Vermieterschaft unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Die Vermieterschaft kann die Zustimmung nur verweigern, wenn die Mieterin/der Mieter sich weigert, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben; die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind; der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Im Übrigen gelten für die Untermiete die Bestimmungen von OR Art. 262.
- 2 Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft sind eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszweckes und die Abtretung der Miete nicht gestattet.
- 3 Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet. Wird das Halten von Haustieren gestattet, so sind die Bestimmungen der Heimtierordnung einzuhalten. Keiner Zustimmung bedarf das Halten wenigen Wellensittichen, Kanarienvögeln, anderen Kleinvögeln, Schildkröten, kleineren Echsen und Amphibien.
- 4 Eine erteilte Zustimmung zur Untermiete, zur Abtretung der Miete und zum Veränderungszweck sowie die Duldung von Haustieren kann von der Vermieterschaft jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung oder Duldung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Missstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

§ 17 Abwesenheit der Mieterin/des Mieters und Besichtigungsrecht der Vermieterschaft

- 1 Bei Ortsabwesenheit hat die Mieterin/der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin/der Mieter der Vermieterschaft für entstandene Schäden.
- 2 Die Vermieterschaft oder deren Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte (insbesondere Unterhalt und Verkauf) sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten.

§ 18 Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

- 1 Der Mieterin/dem Mieter ist es nicht gestattet, ausserhalb des Mietobjektes Gegenstände abzustellen oder zu lagern. Insbesondere ist der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller sowie sonstigen allgemeinen Räumen freizuhalten und nicht mit Gegenständen zu verstellen. Gibt die Vermieterschaft hierzu die Erlaubnis, so haftet die Mieterin/der Mieter für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden.
- 2 Fahrzeuge jeglicher Art der Mieterin/des Mieters sowie seiner Besucher dürfen nur auf den von der Vermieterschaft bezeichneten Orten abgestellt werden.

§ 19 Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

- 1 Die Miete endet mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist. Fällt dieser letzte Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, so endet die Miete am nächstfolgenden Werktag (auch Samstag). Die gesetzliche Notfrist des § 214 Ziffer 2 EG zum ZGB bleibt sinngemäss vorbehalten, wenn die Mieterin/der Mieter die Inanspruchnahme der Notfrist sofort mitteilt und den Nachweis erbringt, dass sie/er am neuen Wohnort nicht einziehen kann.
- 2 Die Behebung der durch die Mieterin/den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (§ 10 Abs. 2) ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt die Mieterin/der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach,

so ist die Vermieterschaft berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten der Mieterin/des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterschaft für Umtriebe, die sich die Mieterin/der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.

- 3 Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen, sind vor Auszug durch die Mieterin/den Mieter revidieren zu lassen (z.B. Einzelöfen, Einzelboiler, Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen, Tumbler etc.).
- 4 Die Vermieterschaft muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die die Mieterin/der Mieter einzustehen hat, dieser/diesem sofort melden. Die Vermieterschaft muss später entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, ebenfalls sofort der Mieterin/dem Mieter schriftlich melden.
- 5 Die Vermieterschaft hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Wohnungsrückgabe rechtlich geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.
- 6 Auf Verlangen einer Mietpartei nimmt der kommunale Wohnungsexperte ein Protokoll über den Zustand der Wohnung auf.

§ 20 Vorzeitiger Auszug / Vorzeitige Rückgabe

- 1 Wenn die Mieterin/der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht ("vorzeitiger Auszug") und die Schlüssel beim Auszug der Vermieterschaft aushändigt, so ist diese ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.
- 2 Gibt die Mieterin/der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist sie/er von den Verpflichtungen gegenüber der Vermieterschaft nur befreit, wenn jemand vorgeschlagen wird, die/der als neue Mieterin/als neuer Mieter für die Vermieterschaft zumutbar ist. Diese/dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss die Mieterin/der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Vermieterschaft muss sich anrechnen lassen, was sie an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

§ 21 Heimlicher Auszug

- 1 Ist die Mieterin/der Mieter mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung beim Kontrollbüro, Wegschaffen von Möbeln etc. geschlossen werden, dass die Mieterin/der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die Vermieterschaft über das Mietobjekt verfügen. Die Mieterin/der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungs- und Lagerungskosten gehen zu Lasten der Mieterin/des Mieters.

§ 22 Versicherungen

- 1 Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zu Lasten der Vermieterschaft bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Die Vermieterschaft übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer allfälligen Haushaftpflicht- und Gebäudewasserschaden-Versicherung.
- 2 Die Mieterin/der Mieter ist ab Mietbeginn auf ihre/seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflicht-Versicherung verpflichtet.
- 3 Die Mieterin/der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Spülsteine, Lavabos, Closets, Badewannen usw. Sie/er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwertversicherung abzudecken.
- 4 Für eingebrachte Sachen der Mieterin/des Mieters sowie für der Mieterin/dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt lehnt die Vermieterschaft jede Haftung ab. Die Mieterin/der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl; er ist verpflichtet, seine Wohnungstüre in die Einbruchversicherung einzuschliessen.

§ 23 Kabelfernsehen und Radio

- 1 Die Mieterin/der Mieter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob sie/er einen bestehenden Anschluss ans Kabelfernseh- und Radionetz benutzen oder plombiert haben will. Mit ihrem/seinem Entscheid auf Mietbeginn legt die Mieterin/der Mieter den so genannten Normalzustand fest.

Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann die Mieterin/der Mieter nur auf einen Kündigungstermin unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 20 Tage und unter Übernahme der entstehenden Kosten begehren.

§ 24 Zusätzliche Allgemeine Bestimmungen für Garagen, Abstellplätze, Einstellplätze etc.

- 1 **Unterhaltungspflicht und Haftung der Mieterin/des Mieters**
 - 1.1 Die Mieterin/der Mieter hat das Mietobjekt (samt Vorplatz) periodisch zu reinigen.
 - 1.2 Sie/er haftet für jeden Schaden, den sie/er oder eine Drittperson mit seinem Fahrzeug verursacht. Schäden sind unverzüglich der Vermieterschaft und/oder der/dem Geschädigten zu melden.
 - 1.3 Die Haftung der Mieterin/des Mieters erstreckt sich auch auf Beschädigungen des Bodens, gleichgültig ob sie durch Auslaufen von Öl, Säuren oder unsachgemässes Aufbocken des Fahrzeuges entstanden sind.
- 2 **Haftung der Vermieterschaft**
 - 2.1 Die Vermieterschaft haftet nur im Rahmen seiner gesetzlichen Haftpflicht als Hauseigentümer. Sie trägt in diesem Rahmen die Kosten einer allfälligen Haftpflichtversicherung.
 - 2.2 Sie haftet nicht für Beschädigungen an Fahrzeugen durch Dritte, für das Abhandenkommen von Fahrzeugen und Gegenständen (Diebstahl), für Feuer und Explosionsschäden, welche durch eingestellte Fahrzeuge und

Gegenstände verursacht werden, sowie für die missbräuchliche Verwendung durch Drittpersonen.

3 Verkehr und Rücksichtnahme

- 3.1 Bei Einstellhallen ist die allgemeine Verkehrsregelung bei der Ein- und Ausfahrt sowie bei der Zirkulation einzuhalten.
- 3.2 Auf der Ein- und Ausfahrt zu Garage, Einstell- oder Abstellplatz ist im Schrittempo zu fahren.
- 3.3 Auf die Anwohner ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

4 Beschriftung

- 4.1 Die Mieterin/der Mieter trägt die Kosten für das Anbringen und Entfernen einer eventuell vorhandenen Markierung (Autonummer usw.).

5 Waschplatz

- 5.1 Waschen und Reinigen des Fahrzeuges ist nur dort gestattet, wo hierfür speziell ein Waschplatz vorgesehen ist. Fahrzeuge von Drittpersonen dürfen nicht gewaschen werden. Waschplätze sind nach Gebrauch zu reinigen.
- 5.2 Das Waschen an Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist untersagt.

6 Ordnung

- 6.1 Die Mieterin/der Mieter hat die feuerpolizeilichen Vorschriften einzuhalten.
- 6.2 Rauchen oder Warmlaufenlassen des Motors ist verboten.
- 6.3 In offenen Einstellhallen ist die Ablage von Gegenständen ohne besonderes Einverständnis der Vermieterschaft nicht erlaubt.
- 6.4 Service- und Reparaturarbeiten sind in Einstellhallen und in Garagen verboten.
- 6.5 Tore zum Mietobjekt sind bei jeder Witterung zu schliessen.
- 6.6 Die Vornahme von baulichen Veränderungen am Mietobjekt ist untersagt.

7 Sicherheit

- 7.1 Die Aufbewahrung von explosiven, feuergefährlichen, übelriechenden oder sonst wie ungeeigneten flüssigen oder festen Materialien, gleichgültig, ob sie sich im oder ausserhalb des Fahrzeuges befinden, ist nicht gestattet. Auslaufendes Motorenöl greift den Betonboden an. Falls ein Heruntertropfen nicht ganz verhindert werden kann, hat die Mieterin/der Mieter einen geeigneten Schutz anzubringen. Kleine, einmalige Ölsuren sind mit Sägemehl zu bestreuen.

§ 25 Streitigkeiten und Gerichtsstand

- 1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind – die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten – vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten.
- 2 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt (gemäss Art. 23 GestG) als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

Für die Miete gelten die Bestimmungen dieses Vertrages. Änderungen oder Ergänzungen sind durch Nachträge zu diesem Mietvertrag zu vereinbaren. Bestandteil des Mietvertrages bilden ferner sämtliche, auf dem Mietvertrag aufgeführten Beilagen.

Legende:

G = zusätzlich für Geschäftsmietverträge