

# Allgemeine Vertragsbestimmungen

## 1. Heiz- und Nebenkosten

- a) Diese Kosten bilden einen Bestandteil des Mietpreises und werden in diesem Sinne von der Mieterschaft ausdrücklich anerkannt. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, erstellt die Vermieterschaft jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung, wobei Unterschiede zu Gunsten oder zu Lasten der Mieterschaft innert 30 Tagen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen sind. Die Rechnungsbelege können von der Mieterschaft eingesehen werden. Allfällige Nachforderungen der Vermieterschaft verirken, wenn die Abrechnung nicht spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungstermin zugestellt wird.
- b) Endigt das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, bildet für die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten folgende Tabelle die Grundlage:

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

Die übrigen Nebenkosten werden mit 1/12 je Monat berechnet.

Die Mieterschaft hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

## 2. Übernahme der Mietsache

Die Vermieterschaft ist verpflichtet, der Mieterschaft das vorgenannte Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben.

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

Fehlt ein Protokoll, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und dem Vermieter schriftlich zuzustellen. Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll von der Vermieterschaft nicht innert 10 Tagen seit Erhalt bestritten, gelten sie als anerkannt.

## 3. Gebrauch der Mietsache

- a) Die Mieterschaft verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, ob sie benützt wird oder nicht. Das Mietobjekt darf nur vertragsgemäss gebraucht werden. Die Hausordnung ist zu beachten; sie bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.
- b) Untermiete, Haustiere

Einer schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft bedürfen:

- die Untermiete  
Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn
  - die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
  - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmieters missbräuchlich sind;
  - der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Die Mieterschaft haftet der Vermieterschaft dafür, dass der Untermieter die Sachen nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Die Vermieterschaft kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

- die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinat) ist gestattet, sofern die Mieterschaft die Personalien des Konkubinatspartners schriftlich anzeigt und dieser auf Verlangen der Vermieterschaft in das Mietverhältnis eintritt;
- das Halten von Haustieren.

Die Abtretung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

## c) Heirat der Mieterschaft

Heiratet der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses, ist er verpflichtet, dies der Vermieterschaft schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der der Vermieterschaft aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst. Der Ehegatte des Mieters ist berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten. Eine entsprechende Erklärung ist der Vermieterschaft schriftlich mitzuteilen.

## 4. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Vermieterschaft

- a) Beabsichtigt die Vermieterschaft, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies der Mieterschaft so rechtzeitig mitzuteilen, dass diese bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.
- b) Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinshöhung zur Folge haben, kann die Vermieterschaft auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind der Mieterschaft mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat die Vermieterschaft die Mieterschaft angemessen zu entschädigen.
- c) Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.
- d) Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

## 5. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Mieterschaft

- a) Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug der Mieterschaft zu entfernen oder zu entschädigen sind.
- b) Fehlt die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft, kann diese beim Auszug der Mieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat die Mieterschaft keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen.
- c) Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Wiederherstellung oder die Entschädigungspflicht nicht aus und können die von der Mieterschaft auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder bauliche Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine erhebliche Wertvermehrung dar, so ist die Mieterschaft angemessen zu entschädigen.
- d) Die Installation von individuellen Parabol- und Aussenantennen ist grundsätzlich verboten. Die Vermieterschaft kann nach freiem Ermessen Ausnahmen bewilligen.

## 6. Unterhalt und Reparaturen

- a) Die Vermieterschaft ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss lit. b) bis f) hienach von der Mieterschaft zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet sie ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an. Ist dies nicht der Fall, so stehen der Mieterschaft die Rechte gemäss Art. 259a ff OR zu.
- b) Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat die Mieterschaft auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR 259). Die Ausbesse-

# Allgemeine Vertragsbestimmungen

rungspflicht der Mieterschaft besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch sie verursacht worden sind.

Als kleine Ausbesserungen gelten - unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag - insbesondere die Instandhaltung:

- der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
- der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
- der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
- der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rollläden und Zugalousien
- Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
- der Glasscheiben. Bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen
- von Brauseschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
- der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstopfen).

Als kleine Ausbesserung gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 150.--.

- c) Warmwasserboiler sind zu entkalken, wenn seit der letzten Entkalkung fünf Jahre vergangen sind; hierfür werden Rückstellungen zu Lasten der Nebenkosten vorgenommen.
- d) Übernimmt die Mieterschaft Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat sie die Wartungskosten zu übernehmen.
- e) Unterhalt und Reparaturen an Waschmaschine, Glätte- und Trocknungseinrichtungen (z.B. Tumbler) fallen zu gleichen Teilen zulasten der Mieter, gleichgültig ob sie die Anlagen benützen oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt die Vermieterschaft.
- f) Die Mieterschaft darf keine Reparaturen auf Rechnung der Vermieterschaft ausführen lassen. Art. 259b lit. b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung der Vermieterschaft untersagt.
- g) Die Mieterschaft hat Mängel, die sie nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterschaft zu melden. Unterlässt die Mieterschaft die Meldung, so haftet sie für den Schaden, der der Vermieterschaft daraus entsteht.

## 7. Besichtigungsrecht

Die Vermieterschaft behält sich zur Ausübung ihres Eigentums und Aufsichtsrechtes den Zutritt zur Mietsache in Anwesenheit der Mieterschaft vor. Die Vermieterschaft ist ohne schriftliche Zustimmung der Mieterschaft nicht berechtigt, das Mietobjekt zu betreten. Ist der Mietvertrag gekündigt, so besteht für die Mieterschaft die Pflicht, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterschaft zugänglich zu machen. Das gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft. Auf die Interessen der Mieterschaft ist Rücksicht zu nehmen. Über die Besichtigungstermine hat sich die Vermieterschaft mit der Mieterschaft rechtzeitig zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00-19.00 Uhr, samstags 10.00-12.00 Uhr.

## 8. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

- a) Will die Mieterschaft den Mietvertrag ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen, gilt folgendes:
  - Die Mieterschaft haftet für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen grundsätzlich bis zum vertraglichen Kündigungstermin.
  - Die vorzeitige Auflösung kann nur auf Monatsende erfolgen und muss der Vermieterschaft mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden.
- b) Grundsätzlich ist die Mieterschaft verpflichtet, gemäss Art. 264 OR in diesem Fall der Vermieterschaft mindestens einen zumutbaren, solventen neuen Mieter vorzuschlagen. Die Vermieterschaft wird dadurch von der Pflicht zur Suche eines Mietnachfolgers entlastet.

Will sich die Mieterschaft nicht um einen Mietnachfolger bemühen, so hat sie dies in der Mitteilung über den vorzeitigen Auszug ausdrücklich zu erwähnen. Die mit der vorzeitigen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und Bemühungen der Vermieterschaft bzw. der Verwaltung sind von der ausziehenden Mieterschaft zu übernehmen.

Die Mietinteressenten haben der Vermieterschaft ein unterzeichnetes Mietgesuch zuzustellen, das mindestens ihre Personalien und das Datum des gewünschten Mietantrittes enthält.

- c) Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterschaft, wobei ein solventer Mieter, der die gleichen objektiven Voraussetzungen wie die bisherige Mieterschaft erfüllt, nicht abgelehnt werden darf.
- d) Anerkennt die Vermieterschaft einen Mietinteressenten, so hat die ausziehende Mieterschaft ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.
- e) Will die Vermieterschaft einen Mietinteressenten nicht anerkennen, hat sie dies der ausziehenden Mieterschaft innert 14 Tagen seit Empfang des Mietgesuches schriftlich und unter Angabe der Gründe mitzuteilen. Nimmt die Vermieterschaft zu den Mietgesuchen nicht fristgerecht Stellung oder lehnt sie Mietinteressenten ohne triftigen Grund ab, so gilt die vorzeitig ausziehende Mieterschaft auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

## 9. Rückgabe des Mietgegenstandes

- a) Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- b) Die Rückgabe hat spätestens bis 12.00 Uhr des ersten die Auflösung des Mietverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen.
- c) Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen der Vermieterschaft oder deren Vertreter zurückzugeben.

Die zu Lasten der ausziehenden Mieterschaft gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten gemäss Ziffer 5 und 6 b-e müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.
- d) Verdeckte Mängel hat die Vermieterschaft der ausziehenden Mieterschaft sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 14 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom Mieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.
- e) Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor dem Kündigungstermin, so ist die Vermieterschaft berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch der Mieterschaft nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.
- f) Fehlende Schlüssel sind von der Mieterschaft zu ersetzen. Bei gesicherter Schliessanlage können Schlösser und Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden.

## 10. Haftpflichtversicherung

Die Mieterschaft ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft sowie die Police-Nummer vor dem Bezug der Mietsache der Vermieterschaft schriftlich mitzuteilen.

## 11. Gerichtsstand

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

Die Mieterschaft:

.....