

## Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen 'Mieterin, Vermieterin' etc. verzichtet und stattdessen 'Mieter, Vermieter' etc. als Oberbegriff verwendet.

### 1. Übergabe des Mietobjektes und Mängelrüge

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand des Objektes bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter **innert 14 Tagen** nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, das Objekt sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

Handelt es sich um eine teilweise oder ganz möblierte Wohnung, so ist über das Mobiliar ein Inventar zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters in der Regel ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen.

### 2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

### 3. Gebrauchs- oder Zweckänderung des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede teilweise oder ganze Gebrauchsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Jede Änderung, insbesondere auch die

### 4. Gebrauch des Mietobjektes und Versicherung

Der Mieter ist gehalten, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, sauber zu halten, vor Schaden zu bewahren und insbesondere regelmässig zu lüften - auch wenn dieses nicht benutzt wird. Der Mieter ist verpflichtet, eine Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden abzuschliessen.

### 5. Unterhalt des Mietobjektes

#### A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen wie Wasserleitungsbruch etc.) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

#### B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Diese Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Mietdauer zutage tretenden, kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Zum kleinen Unterhalt gehören unabhängig vom genauen Frankenbetrag:

- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt

- Instandhalten der Installationen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschrankschrankanlagen, Fettfiltern von Küchenventilatoren, Spiegel, Schlauch und Brause der

Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters die längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören, untersagt.

- Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und -abdeckungen, Glühlampen, Leuchtstoffröhren und Sicherungen

- Ersatz von Rollläden- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien sowie Reparatur von Kurbeln an Rollläden und Storen

- Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, sowie Reparaturen an Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Türfallen und ähnlichen Einrichtungen

- Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen

- Periodisches Reinigen der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rollläden, soweit dies gefahrlos möglich ist, sowie die regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen

Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, für welche im Einzelfall nicht mehr als Fr. 190.-- aufgewendet werden müssen. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2005 = 100) von 103.70 Punkten für Oktober 2009. Erhöht sich dieser Index um 5 Punkte, erhöht sich der Betrag von Fr. 190.-- jeweils um Fr. 9.15.

Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Abzugsapparate, Geschirrwaschmaschinen, Tumbler oder Waschautomaten zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.

Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen usw. ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern, Bäume und Sträucher fachgemäss zu schneiden und alle übrigen Gartenarbeiten regelmässig vorzunehmen.

## 6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Bauliche Veränderungen, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind dem Mieter so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.

Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo etc.), Reparatur von sanitären Umstell- und Verschlussapparaten und ähnlichen Vorrichtungen sowie das Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfachere Reparaturen an Spülkästen

- Entstopfen von Siphons und allfälligen weiteren Abläufen bis zur Hauptleitung

## 7. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

### A. Änderungen am Mietobjekt

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hat der Vermieter einer Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies vereinbart worden ist.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

### B. Änderungen ausserhalb des Mietobjektes

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Firmentafeln, Plakate, Schaukästen, Antennen, Gartenhag, Sichtschutz u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. Bei Montage sind die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### C. Bauhandwerker-Pfandrecht

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

## 8. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Apparate (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.), die im Keller- bzw. Estrich-Abteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind.

## 9. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung der Mietzinsszahlungen durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht gemäss Ziffer 5A. nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenützttem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht **innert 30 Tagen** seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht

Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehenden Schaden.

## 10. Untermiete

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter hat dem Vermieter **vorgängig** die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

## 11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nicht gestattet.

## 12. Solidarhaftung

Haben mehrere Mieter den Mietvertrag unterzeichnet, haften sie für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

## 13. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.

Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

## 14. Besichtigungsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, nach vorheriger Absprache mit dem Mieter oder mindestens unter **24-stündiger Voranzeige** Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 19.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person im Haus oder in unmittelbarer Nähe zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

## 15. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher, eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

## 16. Mietzinsanpassungen

### A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitteilen.

### B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinserhöhung in % =

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

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

Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

### C. Staffelmiete

Die Parteien sind berechtigt, bei einer Vertragsdauer von mindestens 3 Jahren eine Staffelmiete zu vereinbaren. Eine Anpassung ist nur einmal pro Jahr möglich. Die Erhöhung ist dabei gleich anzuzeigen wie bei Verträgen auf unbestimmte Zeit.

## 17. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

### A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

### B. Verteilung der Nebenkosten

Die Heizkosten sind nach Massgabe des Heizkostenverteilers auf die Mieter zu verteilen. Besteht kein solcher, so erfolgt die Verteilung nach Quadratmeter oder Kubikinhalt der beheizbaren Räume. Dasselbe gilt für die Warmwasseraufbereitungskosten, sofern kein individueller Zähler eingerichtet ist. Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach der folgenden Tabelle mit anerkannten Erfahrungswerten bezüglich Heizintensität auf die einzelnen Kalendermonate aufzuteilen:

Anteilsmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	18,5	13,6
Februar	15,0	12,1
März	14,0	11,5
April	9,5	9,3
Mai	1,5	5,6
Juni	0,0	3,7
Juli	0,0	3,7
August	0,0	3,6
September	0,0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	14,0	10,7
Dezember	17,5	13,0
	-----	-----
	100,0%	100,0%

Vorbehalten bleiben andere Tabellen, welche die Wohnortlage berücksichtigen (z.B. Gradtag-Tabellen, welche von der mittleren Jahrestemperatur des betreffenden Ortes ausgehen) sowie geringfügige, durch die EDV-Verarbeitung sich ergebende Abweichungen.

Für die Verteilung der anderen **Betriebskosten** ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler bei Mietvertragsabschluss vereinbart wurde.

Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Betriebskosten nach Anzahl Monaten aufzuteilen.

Die Abonnementsgebühren für TV-Anschlüsse sind in jedem Fall nach der Anzahl von Anschlüssen zu verteilen.

### C. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Rück- oder Nachzahlungen entfallen.

### D. Akontobeiträge

#### - Vorauszahlung

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

#### - Abrechnung

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin und jährlich abzurechnen. Der Vermieter hat **innert 6 Monaten** ab dem vereinbarten Termin die Abrechnung zu erstellen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe. Unterbleibt trotz eingeschriebener Abmahnung durch den Mieter die Abrechnung, so gelten 18 Monate nach Stichtag alle Nachforderungen an den Mieter für die fragliche Abrechnungsperiode verwirkt.

Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht **innert 30 Tagen** seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, beginnt die 30tägige Frist erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege eingesehen hat.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung.

### Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

sowie

- den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt;

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

#### **Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten**

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen;

#### **Energiebezug aus einer ausgelagerten Zentrale**

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten (neben Energie- und Betriebskosten auch Abschreibung der Anlage, Verzinsung der Erstellungskosten, Reparaturen und Rückstellungen) in Rechnung stellen.

#### **Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume**

Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser;

### **18. Sicherheitsleistung**

Der Vermieter darf vom Mieter als Depot höchstens drei Monatsmietzinse verlangen. Die Sicherheitsleistung ist bei einer Bank auf ein Sparkonto oder Depot zu hinterlegen und zum jeweiligen Sparheft-Zinsfuss der örtlichen Kantonalbank zu verzinsen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

### **19. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen**

#### **A. Kündigung**

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

#### **B. Zustelladresse**

Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

#### **C. Meldepflicht**

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- beziehungsweise wegziehenden Ehegatten;
- veränderte Nutzung der Wohnung.

Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der dem Vermieter aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst.

#### **D. Auskunftsbevollmächtigung**

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

### **20. Ausserterminliche Kündigung**

Der Mieter kann die Sache auf ein Monatsende zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und den übrigen Mietpflichten, es sei denn, der Vermieter verfüge vorzeitig in einer die Benützbarkeit einschränkenden Weise über das Mietobjekt (weiteres siehe Art. 21 Abs. 6 dieser allgemeinen Bestimmungen). Er ist von diesen Pflichten nur befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Mieter hat dem Vermieter die Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des gewünschten Mietantrittes schriftlich bekannt zu geben.

Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit, in der **Regel 30 Tage**, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern.

Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Beim vorzeitigen Auszug hat der Mieter dem Vermieter durch Übergabe eines Schlüssels den Zutritt zu den Mieträumen zur Besichtigung und für den Fall von ausserordentlichen Vorkommnissen zu ermöglichen.

### **21. Rückgabe des Mietobjektes**

Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, und bei möblierten Mietobjekten mit allen Inventargegenständen bis spätestens am Tag nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist, um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauf folgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten gemäss Ziff. 5B dieser allgemeinen Bestimmungen müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Der Mieter hat unmittelbar vor seinem Auszug auf seine Rechnung allfällige Geschirr- und Wohnwaschmaschinen zu entkalken und durch den Servicedienst auf einwandfreie Funktion zu kontrollieren und wenn nötig instandstellen zu lassen. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem **sofort** melden. Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung zu melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolles zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über eine allfällige Mietzinsreduktion einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

## **22. Schlussabrechnung**

Die Schlussabrechnung hat innert vier Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 17D.

## **23. Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung**

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

## **24. Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.