

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG

1. Mietzins / Depot / Postgebühren

Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am 6. des laufenden Monats (als Verfalltag) zahlbar. Für jede Mahnung kann eine Bearbeitungsgebühr von CHF 30.00 verlangt werden. Ein Mietzinsdepot (bis zu drei Nettomonatsmietzinsen) dient zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Das Mietzinsdepot muss bei einer Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegt werden. (OR 257e). Das Mietzinsdepot kann auch in Form einer Bürgschaft oder Versicherung erbracht werden. Wird der Mietzins am Postschalter monatlich vom Mieter einbezahlt, ist der Vermieter berechtigt, die anfallenden Postgebühren dem verursachenden Mieter in Rechnung zu stellen.

2. Nebenkosten

Der Gas- und Stromverbrauch innerhalb der Mieträume geht zu Lasten des Mieters. Nicht im Mietzins inbegriffen sind allfällige auf der Titelseite ausgeschiedene Neben- und Betriebskosten. Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Empfang schriftlich beanstandet wird. Der Saldo wird innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Bei einem zwischenzeitlichen Auszug ist der Vermieter nicht verpflichtet, vor dem Abrechnungsstichtag mit dem Mieter abzurechnen.

3. Kündigung

Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist (minimale gesetzliche Fristen für Wohnungen 3 Monate, für Geschäfte 6 Monate) jeweils auf Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Der Vermieter muss dafür ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden. Mietverträge mit fester Mietdauer können unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfrist auf das Ende der festen Mietdauer gekündigt werden. Unterbleibt diese Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit weiter. Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerech ausgesprochen, so gilt sie als auf den nächstmöglich zulässigen Termin erfolgt. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächstmöglich zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.

4. Kündigung: Familienwohnung, eingetragene Partnerschaft, Gemeinschaftswohnung

Bei Familienwohnungen und eingetragenen Partnerschaften ist die Kündigung nur gültig wenn der Vermieter die Kündigung an beide Ehegatten/Partner gesondert zustellt oder bei einer Kündigung durch den Mieter, die Kündigung von beiden Ehegatten/Partnern unterzeichnet ist. Wer nach Erhalt der Kündigung feststellt, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, soll die Gegenpartei innert nützlicher Frist auf den Mangel aufmerksam machen. Haben bei Gemeinschaftswohnungen mehrere Mieter den Mietvertrag unterzeichnet, so haften sie für ihre vertraglichen Pflichten solidarisch. Bei Teilkündigung einer Mietpartei benötigt es die Mitunterschrift des Mitbewohners, des Bürgen oder anderer Vertragspartner.

5. Meldepflicht

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.

6. Übergabe des Mietobjektes

Der Vermieter übergibt die Mieträume in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Soweit die hierfür allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, hat sie der Mieter zu dulden. Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Schlüsselquittung ausgehändigt. Bei Verlust eines Schlüssels gehen die Kosten für den Ersatz und auch die Folgekosten zu Lasten des Mieters. Der Vermieter bestimmt und beschafft auf Kosten des Mieters die einheitlichen Namensschilder für Sonnerie, Briefkasten, Wohnungstüre, Lift etc. Der Mieter ist verpflichtet, allfällige Mängel dem Vermieter innert 10 Tagen seit Schlüsselübergabe schriftlich anzuzeigen. Erfolgt keine Mängelanzeige, so wird angenommen, dass das Mietobjekt in vertragsgemässen und mängelfreiem Zustand dem Mieter übergeben worden ist.

7. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemässen Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen auszuführen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden – ausgenommen Punkt 10.

8. Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sowie darin eingebaute Einrichtungen und Apparate (inkl. Entkalken des Boilers) in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

9. Kleine Reparaturen

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden Mängel unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind. Als kleine Ausbesserungen gelten alle Reparaturen, für die pro Einzelfall der Betrag von CHF 150.00 inkl. MwSt nicht überschritten wird. Der Mieter hat den Vermieter über das Vorliegen von kleinen Mängeln zu orientieren. Der Mieter ist nicht berechtigt, von sich aus, ohne Einwilligung des Vermieters einen Fachmann zur Behebung des Mangels aufzubieten.

10. Veränderungen und Verbesserungen

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 eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. 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, so haftet der Mieter für den ursprünglichen

Zustand des Mietobjektes. Beabsichtigt der Vermieter Veränderungen/Verbesserungen die über Punkt 9 hinausgehen, vorzunehmen, so hat sie dem Mieter vorher schriftlich mitzuteilen (Art, Umfang, Beginn, Dauer, Auswirkungen auf das Mietobjekt, voraussichtliche Mietzinserhöhungen und Mietzinsreduktionen).

11. Untermiete, Verwendungszweck

Der Mieter kann mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Mieter hat dies unter Vorlage der notwendigen Angaben vorab zu beantragen. Der Vermieter kann eine Untermiete verweigern wenn der Mieter die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gibt, die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind oder dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen. Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

12. Abwesenheit des Mieters, Besichtigungsrecht

Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist (Schlüssel beim Hauswart oder einer kurzfristig erreichbaren Vertrauensperson hinterlegen). Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für entstandene Schäden. Der Vermieter und seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen, sowie zur Prüfung des Zustandes, an Werktagen nach vorheriger Anmeldung tagsüber zu betreten.

13. Gefahrtragung, Versicherungen

Der Mieter trägt die Gefahr für Beschädigung oder Verlust seiner Fahrhabe aus irgendwelchen Gründen, insbesondere durch Feuer, Wasser, Einbruch oder Diebstahl. Der Abschluss einer Hausratversicherung wird dem Mieter empfohlen. Der Mieter ist ab Mietbeginn zum Abschluss einer Privat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

14. Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

Die Miete endet mittags um 12.00 Uhr des letzten Tages, auf dessen Ende gekündigt worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt hat der Mieter die Mieträume mit allen Schlüsseln (auch solchen, die er auf eigene Kosten anfertigen liess) zu übergeben. Die Behebung der durch den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann der Vermieter für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen. Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und hinsichtlich Mängel, für deren Behebung er den Mieter haftbar machen will, innert 3 Werktagen schriftlich Mängelrüge erheben. Der Vermieter hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Wohnungsrückgabe geltend zu machen, ansonsten wird Verzicht angenommen.

15. Reinigungspauschale

Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. Balkon, Keller- und Estrichräume) in normal gereinigtem (besenreinem) Zustand zurückzugeben. Der Vermieter übernimmt anstelle des Mieters die gründliche Reinigung der Mieträume. Hierfür bezahlt der Mieter dem Vermieter eine Entschädigung von CHF 6.00 pro m² Mietfläche (Balkon,

Keller, Estrich CHF 1.50 pro m²). Die Zahlung der Reinigungspauschale kann vom Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses angefordert werden, ist vom Mieter aber spätestens einen Monat nach Mietbeendigung zu bezahlen. Bei nachfolgenden Sanierungsarbeiten oder Umbauten entfällt die Reinigungspauschale anteilmässig für jene Räume, die saniert oder umgebaut werden.

16. Vorzeitiger Auszug / Vorzeitige Rückgabe

Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht und die Schlüssel beim Auszug dem Vermieter aushändigt, so ist er ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen. Wird die Wohnung zu diesem Zweck mehr als 3 Werktage beansprucht, so ist für die Dauer der Beanspruchung kein Mietzins geschuldet. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder –termin einzuhalten, so ist der Mieter von den Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn jemand vorgeschlagen wird, der als neuer Mieter für den Vermieter zumutbar ist. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

17. Heimlicher Auszug

Ist 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 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 und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

18. Kabelfernsehen und –radio

Der Mieter kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob er einen bestehenden Anschluss benutzen oder plombiert haben will. Mit seinem Entscheid auf Mietbeginn legt der Mieter den so genannten Normalzustand fest. Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann der Mieter nur auf einen Kündigungstermin, unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen und unter Übernahme der entstehenden Kosten begehren.

19. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien unterwerfen sich für allfällige Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis dem endgültigen Urteil des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten am Ort der gemieteten Sache.

Ausgabe April 2018

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in den Texten in diesen Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.