

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG

1. Vertragsdauer, Kündigung

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Parteien unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist jeweils auf Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnung der Familie nur durch beide Ehegatten gekündigt werden kann, auch wenn der Mietvertrag nur durch einen Ehegatten unterzeichnet wurde.

Kündigungen durch den Vermieter haben auf einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen.

2. Zahlungsbedingungen und Nebenkosten

Mietzins und Nebenkostenakonti, sowie Nebenkostenpauschalen sind im Voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag), zur Zahlung fällig. Der Mieter anerkennt die Mahngebühren des Vermieters in Höhe von CHF 30.00 je Mahnung.

Der Gas- und Stromverbrauch innerhalb der Mieträume geht zu Lasten des Mieters. Die im Mietvertrag besonders vereinbarten abrechnungspflichtigen Nebenkosten sind nicht im Nettomietzins inbegriffen und werden gegenüber dem Mieter zusätzlich abgerechnet. Bei Gemeinschaftsantennen-Anlagen bzw. Kabelfernsehen bezahlt der Mieter die vom Betreiber der Anlage erhobenen Gebühren. Die übrigen Kosten werden nach allgemein anerkannten Grundsätzen oder – falls die erforderlichen Einrichtungen vorhanden sind oder später eingebaut werden – nach Verbrauchsmessung verteilt.

Der Vermieter ist berechtigt, auf der gesamten Nebenkostensumme eine Verwaltungsgebühr von mindestens 3 % (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu belasten. Bei Nebenkostenpauschalen wird keine Abrechnung erstellt.

Die 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 Abrechnungstichtag mit dem Mieter abzurechnen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die allenfalls vereinbarte Akontozahlung an abrechnungspflichtige Nebenkosten keinen Rückschluss auf die tatsächlich anfallenden Nebenkosten zulassen und der Vermieter nicht verpflichtet ist, die allenfalls vereinbarte Akontozahlung an abrechnungspflichtige Nebenkosten unter Berücksichtigung der tatsächlich anfallenden Nebenkosten festzulegen.

3. Sicherheitsleistung

Die allenfalls vereinbarte Sicherheitsleistung des Mieters dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis und ist bei Vertragsunterzeichnung zu leisten. Die Sicherheitsleistung muss bei einer vom Vermieter zu bestimmenden Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegt werden (OR 257e). Wird die Sicherstellung nicht geleistet, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern.

4. Verwendungszweck, Untermiete, Solidarhaftung

Der Mieter darf das Mietobjekt nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Eine Änderung des Verwendungszweckes sowie die Abtretung der Miete ist nicht gestattet.

Untervermietung, auch von einzelnen Zimmern, die Aufnahme weiterer Personen sowie das Halten von Tieren bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Er kann die Bewilligung jederzeit widerrufen, wenn sich Übelstände ergeben, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, oder bei begründeten Reklamationen von Hausbewohnern oder Nachbarn. Im Übrigen gelten für die Untermiete die Bestimmungen von Art. 262 OR.

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

5. Übergabe der Mieträume

Der Vermieter übergibt die Mieträume in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Soweit Mängel nicht beidseitig schriftlich festgehalten oder vom Mieter nicht innert 10 Tages-Frist seit Mietantritt dem Vermieter schriftlich angezeigt werden, gelten die Mieträume als mängelfrei angetreten.

Können die vorgesehenen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen erst nach Mietantritt ausgeführt werden, so hat sie der Mieter zu dulden. Der Vermieter hat jedoch auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

Der Vermieter bestimmt die Beschriftung der Schilder (Hausglocke, Briefkasten usw.). Die Kosten sind vom Mieter zu tragen.

6. Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt

Änderungen an und in den Mieträumen, der Einbau von Anlagen, die Änderung bestehender Anlagen, das Anbringen von Parabolspiegeln, Storen, Firmenschildern oder Reklamevorrichtungen usw. sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Der Mieter muss Einrichtungen und Ausstattungen, die er selbst anbringt oder von seinem Vorgänger übernommen hat, bei Mietbeendigung auf Verlangen des Vermieters wieder entfernen und den ursprünglichen Zustand herstellen. Verbleiben solche Einrichtungen und Ausstattungen in den Mieträumen, stehen dem Mieter keine Ersatzansprüche zu.

Der Vermieter ist berechtigt, notwendige Reparaturen in den Mieträumen ungehindert vorzunehmen. Er hat dabei auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

Wertvermehrnde Verbesserungen und sonstige bauliche Änderungen in den Mieträumen hat der Vermieter dem Mieter mindestens drei Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

7. Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme (OR 257f und g)

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und deren Einrichtungen in gutem und sauberem Zustand zu halten und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Er ist für Beschädigungen, die nicht infolge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt entstanden sind, ersatzpflichtig. Unterhalts- und Reparaturarbeiten sind fachgerecht auszuführen zu lassen.

Mängel oder Schäden hat der Mieter, soweit er sie gemäss Ziffer 8 nicht selbst zu beheben hat, unverzüglich dem Vermieter zu melden. Im Unterlassungsfalle haftet er für den dadurch entstehenden weiteren Schaden.

8. Kleine Reparaturen, kleine Unterhalts- und Wartungsarbeiten

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten gehen im Rahmen folgender Kostengrenzen zu Lasten des Mieters:

- 2 % des Jahres-Nettomietzinses bei einem Jahres-Nettomietzins bis CHF 8'000.00
- CHF 160.00 bei einem Jahres-Nettomietzins zwischen CHF 8'000.00 und CHF 16'000.00
- 1 % des Jahres-Nettomietzinses bei einem Jahres-Nettomietzins ab CHF 16'000.00

Folgende Reparaturen und Unterhaltsarbeiten obliegen - ungeachtet der Kostenhöhe - dem Mieter:

Die Instandhaltung der elektrischen Schalter und Steckdosen, der Glocken, der Gegensprechanlage, der Telefon-, Radio- und TV-Anschlüsse, der Türschlösser und Türklinken, der Gas- und Wasserhähnen; das Ersetzen von Aufzugsgurten an Rollläden und Storen, von Dichtungen an sanitären Armaturen, von Brausegriffen und -schläuchen, von Glasscheiben und Spiegeln, von Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen, von Fettfiltern in Küchenventilatoren; ferner das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung.

Bei Apparaten und Einrichtungen, die der regelmässigen Wartung bedürfen, wie z.B. Boilern, Durchlauferhitzern, Geschirrspülmaschinen, Abzugsvorrichtungen usw., gehen die Kosten für die periodischen Service- und Reinigungsarbeiten zu Lasten des Mieters, auch wenn die Arbeiten vom Vermieter in Auftrag gegeben werden.

9. Betreten der Mieträume

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.

Auf Verlangen des Vermieters und bei längerer Abwesenheit ist der Mieter verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel beim Hauswart oder bei einer kurzfristig erreichbaren Vertrauensperson zu hinterlegen.

10. 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.

11. Rückgabe der Mieträume

Die Miete endet mittags um 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, 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. Bei vorzeitigem Auszug ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume für Instandstellungsarbeiten entschädigungslos zu beanspruchen.

Der Mieter besorgt die Schlussreinigung selbst. Er verpflichtet sich damit, die Mieträume und deren Einrichtungen gründlich gereinigt zurückzugeben.

Die Behebung der vom Mieter verursachten Schäden in den Mieträumen oder an der Liegenschaft, sowie kleine Reparaturen und Unterhalts- bzw. Wartungsarbeiten gemäss Ziffer 8 hievor, sind bis zum Auszugstage vorzunehmen. Danach ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Beschädigungen und Mängel auf Kosten des Mieters beheben zu lassen.

Mängel und Schäden, für die der Mieter aufzukommen hat und die er nicht anerkannt hat, sind diesem sofort nach Schlüssel-Rückgabe bzw. sofort nach Entdeckung zu melden (OR 267a).

12. Vorzeitiger Auszug

Gibt der Mieter das Mietobjekt vorzeitig zurück, haftet er für den Mietzins, die Nebenkosten, und die weiteren Mieterpflichten, und er hat für die dem Vermieter entstehenden Mehrkosten für die Weitervermietung aufzukommen. Er kann dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter vorschlagen.

Für die bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin fällig werdenden Mietzinse und Nebenkosten hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters vor dem Auszug Zahlung oder Sicherheit zu leisten.

Ist der Mieter mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus den Umständen (wie Kündigung der Arbeitsstelle, Wegschaffen von Möbeln) geschlossen werden, dass er das Mietobjekt heimlich aufgegeben hat, so kann der Vermieter über die Mieträume verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung; Räumungskosten gehen zu seinen Lasten.

13. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehepartners (z.B. bei Trennung) innert Monatsfrist schriftlich dem Vermieter mitzuteilen.

14. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen bedürfen der schriftlichen Form.

15. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache. Die Schlichtungsbehörde wird von beiden Parteien bis zu einem Streitwert von CHF 500.00 als Schiedsgericht im Sinne von OR Art. 274a, Buchstabe e, anerkannt.