
Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

Ausgabe September 2017

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

Die Übergabe erfolgt in der Regel am Mietbeginn ab 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag so hat die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag, ab 12.00 Uhr, zu erfolgen.

Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten und allfällige vertraglich übernommenen Inventargegenstände in gutem und sauberem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übergebenen Mietobjekte bzw. -einrichtungen besteht nicht. Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben wurde.

Übernimmt der Mieter beim Einzug vom Vormieter Spannteppiche oder andere Einrichtungen ist er verpflichtet, für die spätere Entfernung derselben und die allfällige Instandstellung insbesondere der sich darunter befindlichen Bodenbeläge sowie der Sockelleisten, besorgt sein.

Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu gestatten. Der Vermieter wird nicht schadenersatzpflichtig, wenn ihn kein Verschulden trifft.

2. Schlüssel

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall überdies berechtigt die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder ändern zu lassen, dies sowohl während als auch am Ende des Mietverhältnisses. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes - Sorgfaltspflicht

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache zu keinem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Ebenso ist der Mieter verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, regelmässig zu lüften (entsprechend der Jahreszeit) und vor Schaden zu bewahren. In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Der Vermieter kann sonst keine Gewähr für eine angemessene Beheizung übernehmen. Für die aus einer unsachgemässen Behandlung oder Reparatur des Mietobjektes entstehenden Schäden ist der Mieter haftbar.

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Der Mieter haftet für allfällige Beschädigungen der Bodenbeläge, insbesondere auch für Schuheindrücke (z.B. spitze Damenschuhabsätze). Der Mieter hat im Schadenfall die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, zu entrichten. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

4. Unterhalt und bauliche Änderungen

a) kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Dazu gehören insbesondere:

Ersetzen gesprungener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist, oder ein Spannungsriss vorliegt.

Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Eiswürfelbehältern, Gemüse- und Butterschalen sowie dazugehörige Klappdeckel des Kühlschranks, Spiegel, Brause und Schlauch der Dusche, WC-Brille und -Deckel, Ablaufdeckel von Bad und Lavabo, Entstopfen von Abwasserleitungen usw.).

Ferner Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstoren-Gurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern.

Periodisches Waschen der Fensterläden und regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.

Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.

Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch reinigen bzw. extrahieren zu lassen.

Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

b) Verbesserungen und Neuinstallationen

Umbauten und Neuinstallationen wie Einbau von Zentralheizungs-, Kalt- und Warmwasseranlagen, Küchen- und Badezimmer-Sanierungen oder umfassende Überholungen der Liegenschaft sind dem Mieter rechtzeitig zum Voraus anzuzeigen. Bei der Terminplanung hat der Vermieter auf die Interessen des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen.

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

Führen die Reparatur- und Umbauarbeiten oder die Neuinstallationen zu einer Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs der Mietsache, so stehen dem Mieter die Rechte aus OR Art. 259a - i zu.

Der Mieter ist verpflichtet, den Handwerkern und Lieferanten zur Ausführung der Bauarbeiten und zur Behebung von Garantiemängeln den ungehinderten Zutritt zu seinem Mietobjekt zu verschaffen.

Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter in jedem Fall zu.

5. Versicherungen

a) Privathaftpflichtversicherung

Dem Mieter wird der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden und einer Mobiliarversicherung empfohlen.

b) Glasbruch usw.

Der Mieter trägt das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie Lavabo, WC, Badewanne im Mietobjekt. Er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwert-Versicherung abzudecken.

c) Eingebraachte Sachen des Mieters

Für eingebraachte Sachen des Mieters sowie für den Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt, lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl. Der Mieter ist verpflichtet, seine Wohnungstüre in der Einbruchversicherung mitzuversichern.

6. Vorrichtungen des Mieters, Verbesserungen oder Veränderungen am Mietobjekt

a) Änderungen am Mietobjekt

Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies gleichzeitig mit der seinerzeitigen Zustimmung schriftlich vereinbart worden ist.

Die Pläne und Kostenvorschläge müssen dem Vermieter vorgelegt und von ihm unterzeichnet werden. Allfällige behördliche Bewilligungen hat der Mieter einzuholen. Er hat ausserdem die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen resp. deren Kosten zu tragen.

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

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Alle Kosten, die aus den Veränderungen durch den Mieter beim Vermieter entstehen, insbesondere die Mehrprämie der Gebäudeversicherung sind vom Mieter zu tragen.

Verändert der Mieter die Mietsache vertragswidrig, ohne Zustimmung des Vermieters, hat er das Mietobjekt am Ende des Mietverhältnisses wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, resp. für diese Kosten aufzukommen.

Vom Mieter mit Zustimmung des Vermieters geschaffene erhebliche Mehrwerte, für welche die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht ausbedungen wurde, fallen bei Mietende entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters, anders lautende schriftliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

b) Veränderungen ausserhalb des Mietobjektes

Fassadenteile sind dem Mieter nicht mitvermietet. Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukasten, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

Die Kosten der Namensschilder für Briefkasten, Hausglocke, Lift, Wohnungstüre usw. gehen zu Lasten des Mieters. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, sind sämtliche Schilder durch einen vom Vermieter zu bestimmenden Fachmann ausführen zu lassen.

c) Geräte mit Wasseranschluss

Die Verwendung eigener Geräte mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) im Mietobjekt ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Ein allfälliger Mehrwasserverbrauch geht zu Lasten des Mieters. Dieser haftet für sämtliche Schäden, die durch die Verwendung solcher Geräte entstehen.

7. Verrechnung

Die Verrechnung von Forderungen, die nicht aus dem Mietvertrag stammen, ist ausgeschlossen.

8. Sicherheitsleistung des Mieters

Zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter spätestens 1 Woche vor Übergabe eine Sicherheit gemäss Art. 257e OR als Sparguthaben bei einer Schweizer Bank in Höhe von drei Monatsmieten. Alternativ kann der Mieter eine Mietkautionsversicherung bei einer Versicherung oder Swissscaution entsprechend dem Betrag von drei Monatsmieten abschliessen. Der Mieter ist sich bewusst, dass die Kautionsversicherung lediglich eine Bürgschaft z.G. des Vermieters darstellt.

Der Mieter muss die Sicherheitsleistung in Form einer Mietkautionsversicherung vor Übergabe der Wohnung geleistet haben (Eingang Originalzertifikat des Bürgen beim Vermieter). Leistet der Mieter die Sicherheit nicht rechtzeitig, kann die Vermieterin die Schlüsselübergabe verweigern und/oder vom Vertrag zurücktreten und Schadenersatz fordern.

Das Depot wird vom Vermieter am Ende der Mietzeit, nach ordnungsgemässer Rückgabe der Wohnung, Erledigung und Bezahlung sämtlicher durch den Mieter verschuldeten Reparaturen oder Renovationen und Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen seitens des Mieters zurückbezahlt. Der Vermieter behält sich das Recht vor, für die Nebenkostenabrechnung Rückbehalte anzuordnen. Das Depot kann vom Mieter nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Erhält der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von erheblichen Eigentumsansprüchen Dritter gegenüber dem Mieter, so ist er berechtigt, vom Mieter eine Barhinterlage oder ähnliche Sicherstellungen in der Höhe bis zu drei Monatszinsen zu verlangen.

9. Mietzins, Nebenleistungen und Mietzinszahlung

a) Mietzins mit Abrechnung über die Nebenkosten

Im Nettomietzins sind alle Nebenleistungen inbegriffen, soweit sie nicht separat aufgeführt werden.

b) Pauschalmietzins

Wird der Mietzins inklusive Heizungs- und Warmwasserkosten pauschal festgesetzt, so ist für die Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Durchschnittswerte abzustellen. Der Mieter hat das Recht, Ausgabenbelege einzusehen.

c) Mietzinszahlung

Der Vermieter stellt eine gebührenfreie Zahlungsart für die Begleichung von Forderungen aus dem Mietvertrag zur Verfügung. Mieter, die davon keinen Gebrauch machen, tragen die dadurch entstehenden Kosten wie PC-Gebühren, Bankspesen etc.

d) Mahngebühren

Der Mieter anerkennt, bei Zahlungsrückstand auch Mahngebühren in usanzgemässer Höhe zu schulden.

10. Nebenkosten

a) Akontozahlung und Abrechnung

Über die vereinbarten Akontozahlungen für Nebenkosten ist aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen abzurechnen. Als Stichtag für die Abrechnung gilt in der Regel der 30. Juni. Die Abrechnung und die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief beim Vermieter bestreitet. Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörigen Originalbelege beim Vermieter während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungstellung zu bezahlen.

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

Der Vermieter übernimmt die auf der vermieteten Sache haftenden Neben- und Betriebskosten, soweit sie im Nettomietzins inbegriffen sind. Der Vermieter ist berechtigt, Nebenkosten, soweit sie auf Seite 1 gemäss Nebenkostenaufstellung separat aufgeführt sind, nach Massgabe des Nebenkostenverteilers auf die Mieter zu verteilen.

Treten gegenüber dem Stand bei Mietbeginn Kostenerhöhungen ein, so ist der Vermieter berechtigt, sie auf die Mieter zu überwälzen. Die Berechnung des Aufschlages hat ebenfalls nach Massgabe des Nebenkostenverteilers zu erfolgen.

b) Besondere Nebenkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Mieter verursacht werden, sind auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden, vom Mieter zu bezahlen.

Serviceabonnements von Maschinen und Apparaten, die einem Mieter ausschliesslich zur Verfügung stehen, gehen zu Lasten des Mieters.

Der Stromverbrauch in der Waschküche geht, sofern nichts anderes abgemacht ist, zu Lasten des Mieters

11. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

Bei Mietverträgen, die auf 5 Jahre befristet oder auf eine Mindestdauer von 5 Jahren abgeschlossen sind, folgt der Mietzins den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise. Als Basisindexstand gilt der Zeitpunkt bei Vertragsabschluss.

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit dem amtlichen Formular zu eröffnen.

Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrnde Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

Beabsichtigt der Vermieter bei Mietverträgen ohne feste Dauer den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bekanntzugeben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden kann. Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.

12. Abtretung

Die Abtretung der Miete ist untersagt.

13. Untermiete

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, wobei der Mieter dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Dem Vermieter ist umgehend nach Zustandekommen des Vertrages die Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

14. Haustiere

Das Halten von grösseren Haustieren wie z.B. Katzen, Hunde, Papageien, Reptilien, etc. bedarf der schriftlichen Bewilligung des Vermieters und ist sodann auf Zusehens hin erlaubt.

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

Falls Sie Katzen haben und diese auf die Loggia gehen, haben Sie die Möglichkeit mit dem technischen Abwart Kontakt aufzunehmen. Wir werden dann die Loggia mit Befestigungshaken und einem Gitter ausrüsten. Den Mieter trifft ein Unkostenbeitrag von Sfr. 50.- Eine andere Art von Katzengitter ist nicht erlaubt.

15. Geländer und Brüstungen

Falls Sie auf der Loggia, am Geländer Pflanzenkisten anbringen wollen, bitten wir Sie mit dem technischen Abwart Kontakt aufzunehmen. Da die Befestigung am Geländer nicht ganz einfach ist, haben wir eine spezielle Vorrichtung herstellen lassen, um die Pflanzenkisten zu befestigen. Die Halterung der Blumenkisten kann man beim technischen Abwart zu einem Unkostenbeitrag von Sfr. 10.- pro Stück beziehen. Andere Befestigungen oder Halterungen sind nicht erlaubt.

Aus Gründen der Sicherheit ist es nicht gestattet, Blumenkisten oder weitere Gegenstände ausserhalb der Loggen resp. Des Geländers und den äusseren Fensterbänken und Brüstungen (Im Dachgeschoss) zu platzieren. Die Fensterbänke und Brüstungen wurden in hochwertigen Kupferabdeckungen erstellt, die auf keinen Fall beschädigt werden dürfen.

Wände der Loggia:

Die Wände der Loggia sind aus dämmendem, sehr sensiblem Material erstellt worden. Die Wand resp. Deren Oberfläche darf auf keinen Fall beschädigt werden. Aus diesem Grund dürfen keine Nägel eingeschlagen oder Löcher gebohrt werden.

Antenneninstallationen und mobilen Parabolspiegeln:

Das Befestigen oder Aufstellen von privaten Antenneninstallationen und mobilen Parabolspiegeln an Fassade, Loggien, Terrassen und Dach ist nicht gestattet.

16. Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige, Besichtigungen der Mietsache durchzuführen, welche zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. In dringenden Fällen auch in Abwesenheit des Mieters. Ferner ist der Vermieter oder dessen Vertreter berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08.00 und 19.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel dem Vermieter im Hause zur Verfügung zu halten.

Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Person im gleichen Haus oder in nächster Umgebung zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält.

17. Zivilschutzraum

Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken mitvermietet, so hat er dafür zu sorgen dass bei Bedarf der Raum seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Raum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden. Der Zugang zu Kontrollzwecken muss gewährleistet sein.

18. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem Mieter die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet.

Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden.

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters und seiner Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten Parkflächen abgestellt werden. Es ist nicht gestattet, elektrisch betriebene Fahrzeuge (Auto, Bike, etc.) an allgemein zugänglichen Steckdosen zu laden. Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden.

Allfällige Erlaubnisse des Vermieters gelten nur auf Zusehen hin. Sie sind ohne Begründung auf eine Frist von einem Monat widerruflich.

Für die Benützung der Personenaufzüge gelten die im oder beim Aufzug angeschlagenen Vorschriften, wie auch die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

19. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen (Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

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) Solidarische Haftung

Der Ehegatten haften während der gesamten Vertragsdauer solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag, einschliesslich allfälliger Mietzinserhöhungen und Ersatzansprüchen bei Beendigung des Mietverhältnisses.

d) Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 14 Tagen verpflichtet:

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

e) Auskunftsbevollmächtigung

Der/Die Mieter bevollmächtigt/en den Vermieter, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des/der Mieter/s einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

20. Kündigung

a) Ordentliche Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist schriftlich, eingeschrieben zu erfolgen. Der Vermieter hat dazu ein vom Kanton genehmigtes Formular zu verwenden. Die Kündigung ist rechtzeitig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Gegenpartei zugeworfen ist.

b) Ausserterminliche Kündigung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die entsprechende Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich zu erfolgen.

Der Mieter hat das Recht, einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter anzubieten. Ohne anders lautende Vereinbarung hat der Vermieter ebenfalls die Pflicht, zumutbare Vorkehrungen für eine vorzeitige Wiedervermietung zu treffen. Die mit der vorzeitigen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzliche Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Bei ausserterminlicher Kündigung ist eine minimale Frist von 30 Tagen einzuhalten, jeweils auf ein Monatsende.

21. Rückgabe der Mietsache

Die Miete endet mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist. Der Mieter hat die Mieträume (inkl. Loggien, Kellerräume, Fahrzeugplätze usw.) samt Apparaten und Inventargegenständen in normal gereinigtem sog. Besenreinem Zustand zurückzugeben. Der Vermieter übernimmt anstelle des Mieters die gründliche Reinigung. Der Mieter bezahlt die Reinigungskosten, welche sich aufgrund folgender Ansätze berechnen: Fr. 6.00 pro m² Wohnfläche und Fr. 1.50 pro m² Nebenräume wie Keller, Loggia, Balkon, Terrasse, Garage usw. Die Reinigungsrechnung wird mit der Kündigung zur Zahlung fällig. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Erfolgt der Auszug vor Beendigung der Mietzeit, so ist der Mieter zu einem ordentlichen Unterhalt des Mietobjektes verpflichtet. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten gemäss Ziffer 4a sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. 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 Erhalt zu melden (OR 267 a). Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Kann der Vermieter aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaftem Zustand usw.) das Mietobjekt nicht rechtzeitig einem Mietnachfolger übergeben, haftet der Mieter vollumfänglich für den dem Vermieter daraus entstehenden Schaden.

Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Der Vermieter muss später entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Sorgfalt nicht erkennbar waren, ebenfalls sofort dem Mieter melden.

22. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer

23. Besondere Vereinbarungen

Sie sind schriftlich zu treffen. Soweit besondere Vereinbarungen den allgemeinen Bestimmungen widersprechen, gehen sie diesen vor.

Zusatzklausel Neubau

24. Mietbeginn

Das Gebäude, in welchem das Mietobjekt liegt, befindet sich zurzeit im Bau. Die Fertigstellung ist auf den **31. Dezember 2018** geplant. Als Mietbeginn ist unverbindlich und ohne Gewähr der **01. Februar 2019** vorgesehen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung kann aber bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrags noch nicht mit Sicherheit auf oben genanntes Datum hin bestimmt werden, weshalb auch der Mietbeginn noch nicht verbindlich auf den **01. Februar 2019** festgelegt werden kann.

Terminliche Abweichungen begründen weder einen Schadenersatzanspruch des Mieters noch ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag. Entsprechend kommt es zu einer Anpassung des frühestmöglichen Kündigungstermins (1 Jahr nach Mietbeginn).

Die Parteien vereinbaren, dass der Vermieter dem Mieter eine Verzögerung des Mietbeginns spätestens 4 Monate im Voraus schriftlich mitteilt. Andernfalls kann der Mieter vom rechtzeitigen Mietantritt ausgehen.

25. Bodenheizung

Das Mietobjekt ist mit einer Bodenheizung ausgerüstet. Es dürfen nur bodenheizungstaugliche Teppiche verwendet werden, welche keine zu grosse Isolationswirkung aufweisen. Es dürfen keine Nägel, Schrauben und dergleichen in die Böden getrieben werden, weil die Heizleitungen angebohrt werden könnten. Für ungenügende Heizwirkung sowie Schäden aller Art, die auf eine Missachtung dieser Bestimmungen zurückzuführen sind, haftet der Mieter.

Die Heizleistung sowie die Temperaturregulierung ist beschränkt; dessen ungeachtet werden die üblichen Werte eingehalten und können in diesem Bereich auch vom Mieter reguliert werden. Im Weiteren nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass es im Bereich der grossen Fensterflächen möglicherweise zu einem spürbaren Kälteabfall (Abwind) kommen kann. Dies ist für das gewählte Heizsystem normal; entsprechend stellt dies keinen Mangel dar.

26. Spezielles bei Erstbezug infolge Neubau

Im Zusammenhang mit dem Erstbezug bei einem Neubau nimmt der Mieter von folgenden Punkten, welche zum normalen Betrieb einer neu erstellten Liegenschaft gehören, Kenntnis:

- In Mieträumen von Neubauten muss während einer gewissen Zeit mit erhöhter Luftfeuchtigkeit (Bauaustrocknung) gerechnet werden. Der Mieter hat während dieser Zeit auf eine häufigere regelmässige kurze Querlüftung der Räume zu achten.
- In den Kellerräumen muss ebenfalls während einer gewissen Zeit mit erhöhter Luftfeuchtigkeit (Bauaustrocknung) gerechnet werden. Der Vermieter übernimmt in diesen Räumen während dem gesamten Mietverhältnis keine Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen an eingelagertem, feuchtigkeitsempfindlichem Gut wie Textilien, Pelze, Leder, Papier, Karton, Elektronik, etc.
- Technische Einrichtungen wie Heizung, Lüftung, etc. können in der Regel erst unter Betrieb korrekt eingestellt (Feinabstimmung) werden.
- Der Vermieter verfügt über eine zweijährige Garantie zur Beseitigung von Baumängeln. Entdeckt der Mieter während den ersten 2 Jahren einen entsprechenden Mangel, so hat er diesen innert 5 Tagen seit Entdeckung schriftlich dem Vermieter zu melden. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Garantiemängel, welche die Gebrauchsfähigkeit des Mietobjektes nicht wesentlich beeinflussen, in der Regel zusammengefasst nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist behoben werden. Der Mieter hat bis zur Behebung solcher Garantiemängel keinen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung.
- Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Umgebungsarbeiten (Fertigbelag Zuwege / Gartenanlagen / Bepflanzung / Spielplätze) bei Bezug der Mieteinheit eventuell noch nicht vollständig fertiggestellt sind, da diese Arbeiten witterungsabhängig sind. Der Mieter hat bis zur gesamten Fertigstellung keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.

Bei Abschluss eines Mietvertrages vor Bauvollendung gelten bezüglich Ein- und Ausbauten sowie Installationen die dazumal aktuellen Pläne und Baubeschriebe des Vermieters. Änderungen seitens des Vermieters bleiben jederzeit vorbehalten und haben nur dann eine Überprüfung des Mietzinses zur Folge, wenn der Nutzwert der Wohnung massgeblich positiv oder negativ beeinflusst wird. Bei einer solchen Überprüfung ist auf den objektiven Nutzwert der Wohnung und nicht auf eine subjektive Nutzwertenerwartung des Mieters abzustellen.