



# Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Einfachheitshalber wird auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» etc. verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

## 1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Mietbeginns ab 12.00 Uhr statt. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den darauf folgenden lokalen Werktag.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Mieter **innert 14 Tagen** seit der Übergabe dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei in protokolliertem Zustand übergeben worden.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. Können Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen erst nach Mietantritt ausgeführt werden, so hat der Mieter diese zu dulden. Der Vermieter hat jedoch auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

## 2. Schlüssel

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

## 3. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung, insbesondere die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften; d.h. mehrfach täglich kurz und stossweise. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

## 4. Unterhalt des Mietobjektes

### A. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die dem Mieter obliegt (siehe unten Abs. B). Vom Vermieter zu behebende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden und dürfen nicht eigenmächtig in Auftrag gegeben werden. Unterlässt der Mieter dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit, soweit möglich und zumutbar, selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Der Vermieter hat dem Mieter die Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen und auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Verweigert der Mieter den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

## B. Unterhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.

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

Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.

Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstostoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind, weil sie bei schlechter Witterung ausgestellt wurden.

Dem Mieter obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen.

Zum **kleinen Unterhalt** gehören, unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag, insbesondere

- das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschränkeinrichtungen, Geschirrspülereinheiten, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufverschlüsse von Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Keramikochfelder, Kochplatten und Brenner bei Gasherden, etc.);
- das Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Sicherungen, Lampen und -abdeckungen;
- das Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstorengurten bzw. -kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.;
- das Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankecharnieren und -schlössern;
- das regelmässige Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- **sowie alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.**

## 5. Zahlungsrückstand

Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist von 30 Tagen angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist. Mit der Mahnung kann dem Mieter angedroht werden, dass bei Nichtbeachtung der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung von einer 30-tägigen Frist (Art. 257d OR) auf das folgende Monatsende gekündigt werden kann. Die Einleitung von zusätzlichen betriebsrechtlichen Schritten bleibt vorbehalten.

## 6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter

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. Solche Arbeiten sind auch während einer Erstreckung ohne Zustimmung des Mieters zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, welche den Gebrauch des Mietobjektes beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

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.

## 7. Änderungen durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen in und am Mietobjekt bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel u.Ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen.

Stellen durch den Vermieter schriftlich genehmigte und vom Mieter veranlasste und bezahlte Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert dar, kann der Vermieter diese durch finanzielle Abgeltung des Mehrwertes übernehmen. Es besteht jedoch grundsätzlich kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden, sofern dies schriftlich vereinbart wird.

Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihm. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat der Mieter vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.), welcher den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstellung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

## 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. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen. Das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller- oder Estrichabteil am Allgemeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat zudem ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen.

Der Vermieter ist in diesen Fällen berechtigt, dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser bzw. Strom zu verrechnen.

## 9. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter **48-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 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Beabsichtigt der Mieter das Mietobjekt für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

## 10. Untermiete

Der Mieter darf das Mietobjekt nur mit schriftlicher 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 hat dem Vermieter **vorgängig** die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekannt zu geben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine entsprechende Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer, sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

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

Die unentgeltliche Überlassung des Mietobjekts an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## 11. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Kanarienvogel und Zierfische dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen im Mietobjekt ist nicht gestattet.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach einmaliger schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten widerrufen werden.

Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

## 12. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

### A. Unbefristete Verträge

Der Vermieter kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung **mindestens zehn Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen und begründen (Art. 269d OR).

### B. Verträge mit Mindestdauer/Befristete Verträge

Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen oder während mindestens fünf Jahren seitens Vermieter unkündbar, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

$$\text{Mietzinsänderung in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Nebenkostenpauschalen oder -akontozahlungen.

Anpassungen des Mietzinses oder der Nebenkosten sind dem Mieter unter Einhaltung einer **30-tägigen Frist** auf ein Monatsende in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

## 13. Nebenkosten

### A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

Nebenkosten, welche dem Mieter direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt worden sind, sind durch den Mieter direkt zu bezahlen, auch wenn solche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Im Übrigen sind Nebenkosten nur geschuldet, soweit sie **ausdrücklich vereinbart** wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege).

### B. Pauschalbeträge

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

### C. Akontobeiträge

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

### D. Abrechnung

Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen.

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 Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

### E. Verteilung der Nebenkosten

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten 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  $\frac{1}{3}$  für Zwei- bis Dreifamilienhäuser,  $\frac{1}{2}$  für Vier- bis Achtfamilienhäuser,  $\frac{2}{3}$  für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

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

### F. Anrechenbare Nebenkosten

#### F1 Heizung und Warmwasser

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind 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 (vgl. F3).

## F2 Betriebskosten

Allfällige unter dem Titel Betriebskosten separat aufgelisteten Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

## F3 Verwaltungsaufwand für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten

Der Vermieter darf seinen Aufwand für die Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozenten der Abrechnungssumme im Rahmen der üblichen Ansätze oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belasten.

### G. Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für: Reparatur und Erneuerung der Anlagen, Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

## 14. Kündigung

Der Mietvertrag kann von beiden Parteien in der dafür vorgeschriebenen Form und unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und -terminen gekündigt werden. Die Kündigung muss eingeschrieben versandt und auf Verlangen begründet werden. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Ist der Mietvertrag befristet, endet das Mietverhältnis nach Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

### A. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Wird die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar bewohnt, muss der Vermieter beiden Ehegatten bzw. Partnern separat – jedem mit dem amtlichen Formular – kündigen. Die Kündigung durch den Mieter muss vom Ehegatten bzw. Partner mitunterzeichnet werden.

### B. Ausserterminliche Kündigung

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der vereinbarten Frist, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen. Dieser muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, verpflichtet. Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich **spätestens 30 Tage** vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselerückgabe für die Erfüllung des Mietvertrags bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

## 15. Rückgabe des Mietobjektes

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 und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauf folgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet werden. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

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

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Verweigert der Mieter seine Mitwirkung am oder die Unterzeichnung des Rückgabeprotokolls, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Der Vermieter muss dem Mieter diejenigen Mängel, für welche dieser einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz übungs-gemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt. Werden nachträglich gemeldete Mängel durch den Mieter innert zehn Tagen seit Erhalt der Mitteilung nicht bestritten, gelten sie als anerkannt.

#### 16. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht gemäss Ziffer 4.A. 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 bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

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 hat.

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

#### 17. Nutzungsänderung

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie der zuständigen Behörde die teilweise oder vollumfänglich gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht in derselben untersagt.

Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen widerrufen werden.

#### 18. Gefahrtragung/Versicherung

Der Mieter trägt die Gefahr für die Beschädigung oder den Verlust der Fahrhabe aus irgendwelchen Gründen, insbesondere durch Feuer, Wasser, Einbruch oder Diebstahl. Der Abschluss einer Hausratsversicherung wird dem Mieter empfohlen.

Der Mieter ist ab Mietbeginn zum Abschluss einer Privat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet, mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer. Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

#### 19. Zustelladresse

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

#### 20. Änderung im Zivilstand/in der registrierten Partnerschaft: Meldepflicht

Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist der/sind die Mieter verpflichtet, den Vermieter darüber innert 30 Tagen schriftlich zu informieren, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen.

Dasselbe gilt für Änderungen bei registrierten Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften.

Im Unterlassungsfall haften die Mieter für einen allfälligen Schaden und anerkennen, dass der Vermieter diesen mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

#### 21. Auskunftsbevollmächtigung

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

#### 22. Verletzung Mietvertrag/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. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt unter derartigen Umständen ausdrücklich vorbehalten.

#### 23. Teilnichtigkeit

Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume ganz oder teilweise unzulässig, unwirksam oder sonst aus einem Grund nicht vollstreckbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume im Übrigen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in guten Treuen zusammenzuwirken, um eine solche Bestimmung durch eine andere, dem damit gewollten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommende Bestimmung, zu ersetzen.

#### 24. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

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

# Hausordnung

Meldungen über Verstösse gegen diese Hausordnung nimmt der Vermieter nur in schriftlicher Form entgegen.

## 1. Rücksichtnahme

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Der Mieter ist dafür besorgt, dass sich die Mitbewohner der Hausordnung unterziehen.

## 2. Reinigung

Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen zu beseitigen.

Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich und die Schneeräumung usw. zuständig ist, ist sie von den Mietern zu besorgen. Ohne anders lautende Abmachungen übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses (inklusive Fenster) im Bereiche seines Mietobjektes. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der entsprechenden Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss.

Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache aller Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.

## 3. Gemeinsame Räume

Wo Waschküche, Waschautomat, Trockenraum und Bügelzimmer vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem vom Vermieter festzulegenden Plan statt, der den berechtigten Interessen der Mieter Rechnung trägt.

Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen.

Wäsche darf nur an den dafür vorgesehenen Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.

## 4. Zu unterlassen ist:

- das Ausschütten und Ausklopfen von Behältnissen, Decken usw. aus den Fenstern sowie von Terrassen und Balkonen; Teppiche vor 7.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr auszuklopfen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit grundsätzlich zu unterlassen;
- das Füttern von Vögeln via Fenster oder Balkon;
- das unbeaufsichtigte Laufen lassen von Hunden, Katzen und anderen grösseren Haustieren (die Haustierhaltung bedingt eine schriftliche Bewilligung durch den Vermieter);
- das Musizieren vor 8.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte wie z.B. Radio, Fernseh-, Musikgeräte und Musikinstrumente etc. müssen so eingestellt bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke);
- die Benützung von Waschmaschinen, Tumblern zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr und das starke Ein- und Auslaufenlassen von Wasser zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr;
- das Aufhängen von Wäsche in der Wohnung (Feuchtigkeitsschäden);
- das Waschen von nicht im eigenen Haushalt anfallender Wäsche;
- harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohlenabfälle, hygienische Binden und Wegwerfwindeln, Katzenstreu usw. in das WC zu werfen;
- Kehrichtsäcke im Hausgang stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in dieselben deponiert werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden.;
- Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen zu deponieren. Zu unterlassen ist es, schwere Gegenstände wie Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlagen über Treppen und Böden zu transportieren;
- das Aufstellen von ungesicherten Gegenständen, wie Blumentöpfe etc., auf Fenstersimsen sowie Balkon- und Terrassenbrüstungen;
- das Befahren der Fusswege, des Rasens und der Rabatten mit Motorfahrzeugen, Velos etc.;
- das Parkieren durch Mieter auf Besucherparkplätzen.

**5. Grillieren**

Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Allfällige feuerpolizeiliche Vorschriften und Verbote sind zu beachten. Bei berechtigten Reklamationen behält sich der Vermieter vor, das Grillieren generell zu untersagen. Für Dachwohnungen kann der Vermieter eine separate Regelung aufstellen.

**6. Sicherheit**

Die Haustüre ist während der Nachtzeit zu schliessen.

**7. Lift**

Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen sind dem Hauswart oder der Verwaltung sofort zu melden. Die Anlage soll mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden.

**8. Lärm**

Es wird auf die Lärmschutzverordnung oder gegebenenfalls auf die lokalen Lärmschutzreglemente sowie auf die Polizeiverordnung verwiesen.

**9. Abstellplätze**

Velos, Mofas und Kinderwagen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen.

Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden.

**10. Garten und Hof**

Für die Benützung der Gartenanlagen und des Hofes sind die Weisungen der Verwaltung oder des Hauswartes zu befolgen. Sofern der Unterhalt und die Reinigung der Umgebung Sache der Mieter ist, wird eine spezielle Gartenordnung aufgestellt.

**11. Heizung**

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Wohn- und andere Räume sind während der Heizperiode nur kurze Zeit zu lüften. Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden.

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.

**12. Schwere Gegenstände**

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen.

**13. Sonnenstoren**

Sonnenstoren und Rollläden sollen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden (Mieterhaftung im Falle von Verwitterungsschäden und Verschmutzung).



Herausgeber und Copyright  
© Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft SVIT – [www.svit.ch](http://www.svit.ch)  
Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag  
für Wohnräume – Version 1/08



Die Unterzeichneten bestätigen hiermit, je ein Exemplar der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume sowie der Hausordnung erhalten und gelesen zu haben. Sie erklären sich mit deren Inhalt einverstanden.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der **Schriftform**. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort/Datum: [ \_\_\_\_\_ ]

Der Vermieter/Vertreter

Der Mieter

[ \_\_\_\_\_ ]

[ \_\_\_\_\_ ]

Ehepartner  Solidarhafter  registrierter Partner  
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

[ \_\_\_\_\_ ]