



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Wohnungsübergabe

- 1.1. Die Vermieterin übergibt dem/der Mieter/in zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnten Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit (ausgenommen Erstbezug) des übernommenen Mietobjektes beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.
- 1.2. Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der/die Mieter/in allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermieterin **innert 30 Tagen** nach Mietantritt (per Schlüsselübergabe) schriftlich mitzuteilen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.
- 1.3. Der/die Mieter/in übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkaste, Wohnungstüre usw.
- 1.4. Mit der Schlüsselübergabe gehen Nutzen und Gefahr an den/die Mieter/in über, vorbehaltlich abweichender Regelung im Mietvertrag (z.B. Mietzinszahlungspflicht, Bezugstermin, etc.).

2. Schlüsselübergabe

- 2.1 Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Laufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom/von Mieter/in spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine/ihre Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des/der Mieters/in abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des/der Mieters/in zu überlassen.

3. Gebrauch der Mietobjektes

- 3.1 Der/die Mieter/in gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.

4. Unterhalt des Mietobjektes

4.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

- Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu erhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom/von Mieter/in der Vermieterin schriftlich zu melden.
- Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der/die Mieter/in gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall kann er/sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden.
- Die Vermieterin 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. Dabei ist auf den/die Mieter/in Rücksicht zu nehmen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der/die Mieter/in zu dulden.

4.2 Unterhaltungspflicht des/der Mieters/in

- Dem/der Mieter/in obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, sofern er/sie diese ohne besonderes

Fachwissen auszuführen vermag, und die Kosten welche im Einzelfall **CHF 200.00** nicht übersteigen (sog. kleiner Unterhalt).

- Zum kleinen Unterhalt gehören die regelmässige Reinigung der Fenster (innen und aussen), Balkone/Loggia und/oder Terrassen samt Abläufen, ebenso der Unterhalt der zum Mietobjekt allfälligen gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, der Ersatz des Aktivkohle-Filters je nach Beanspruchung regelmässig ca. alle 3, 6, 9 oder 12 Monate, Ersetzen von defekten Schaltern/Steckdosen, Ersetzen von stark verschmutzten Backofenblech und Rosten, Schlauch und Brause der Dusche, etc.

5. Änderungen am Mietobjekt durch den/die Mieter/in

- 5.1 Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sofern nicht ausdrücklich etwas anders vereinbart wird, hat der/die Mieter/in, auch wenn ihm/ihr die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Der/die Mieter/in ist von der Rückbau- und Wiederherstellungspflicht nur befreit, wenn der/die Nachfolgemietter/in zur Übernahme der Änderungen bereit ist und er/sie sich wiederum für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.
- 5.2 Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der/die Mieter/in haftbar. Ebenfalls bewilligungspflichtig ist der Anschluss von Kühl- und Gefriergeräten an den Allgmeinestrom. Der Unterhalt aller vom/von Mieter/in getätigten Veränderungen liegt beim/bei Mieter/in.
- 5.3 Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Aushängeschilder, Plakate, Antennen, Parabolspiegel, Katzenleiter, etc.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

6. Untermiete

- 6.1 Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermietet werden. Der/die Mieter/in muss der Vermieterin vorzeitig die beabsichtigten Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des Untermieters bekannt geben. Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Untermiete verweigern, wenn ein Verstoß gegen Art. 262 Abs. 2 OR vorliegt oder die Bestimmungen zur Untermiete im Vermietungsreglement nicht eingehalten werden.

7. Nutzungsänderung

- 7.1 Dem/der Mieter/in sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.
- 7.2 Eine allfällige Bewilligung kann nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

8. Besichtigungsrecht

- 8.1 Die Vermieterin ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mieterverhältnissen erfolgen.

9. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Es wird auf die Artikel 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR verwiesen.

9.1 Kündigung

- Ein/e verheiratete/r Mieter/in kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des/der Ehegatten/in kündigen. Die Vermieterin hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den/die Mieter/in und an dessen Ehegatten/in zu richten.

9.2 Meldepflicht

Bei den folgenden Veränderungen ist der/die Mieter/in zur schriftlichen Meldung innert 3 Monaten verpflichtet:

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

10. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

- 10.1 Bei unbefristeten Mietverträgen kann die Vermieterin Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Sie muss dem/der Mieter/in die entsprechende Anpassung mindestens 10 Tag vor Beginn der Kündigungsfrist mittels Verwendung des vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.
- 10.2 Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen oder während mindestens 5 Jahren vermietenseits unkündbar, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.
- 10.3 Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkostenpauschalen oder -akontozahlungen.
- 10.4 Anpassungen des Mietzinses oder der Nebenkosten sind dem/der Mieter/in unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten mittels Verwendung des vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.

11. Nebenkosten

11.1 Allgemeines

- Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie z.B. Heizkosten, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hauswartung und ähnliche Betriebskosten, sowie 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.
- Die Nebenkosten können als Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart werden. In beiden Fällen werden sie mit dem Mietzins erhoben.
- Nebenkosten, welche direkt dem/der Mieter/in von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen zu bezahlen.

11.2 Pauschalbeiträge

- Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschalbeiträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem/der Mieter/in steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

11.3 Akontobeiträge

- Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vereinbart, erfolgt einmal pro Jahr eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten. Die daraus resultierenden Nachforderungen und Rückerstattungen gelten als vom/n Mieter/in anerkannt, wenn er/sie diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Vermieterin bestreitet.
- Der/die Mieter/in hat Einsicht in die dazugehörigen Belege bei der Vermieterin während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
- Verlässt der/die Mieter/in während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er/sie keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung.
- Der Verteilschlüssel für die Abrechnung der Nebenkosten wird von der Vermieterin festgelegt.

12. Rückgabe des Mietobjektes

- 12.1 Das Mietobjekt ist in gutem und sauber gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt, zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens um 12 Uhr zu erfolgen.
- 12.2 Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des/der ausziehenden Mieters/in vornehmen lassen, wenn diese unzureichend sind oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässen Gebrauch der Mietsache Schaden entstanden ist. Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der/die Mieter/in einzustehen hat, diesem/dieser sofort melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie diese dem/der Mieter/in sofort melden.

13. Ausserterminliche Kündigung

- 13.1 Will der/die Mieter/in das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen und Kündigungstermine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselübergabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten, vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.
- Der/die Mieter/in kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie eine/n für die Vermieterin zumutbare/n Nachmieter/in vorschlägt, der/die zumutbar (insbesondere hinsichtlich der Mieterstruktur der Liegenschaft) und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, dieser/diese den Statuten und Reglementen entspricht und zahlungsfähig ist.
 - Der/die Nachmieter/in hat der Vermieterin das Bewerbungsformular, einen Auszug (nicht älter als 3 Monate) aus dem Betreibungsregister und eine Kopie der Identitätskarte oder Ausländerausweises einzureichen. Die Vermieterin hat vom Vorliegen dieser Dokumente an rund 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der/die Nachmieter/in für die Vermieterin unzumutbar und nicht solvent ist, bleibt der/die Mieter/in für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bis zum nächsten ordentlichen Kündigungszeitpunkt haftbar. Der Entscheid, den/die vorgeschlagene/n Nachmieter/in zu akzeptieren, obliegt der Geschäftsstelle. Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein/e vorgeschlagene/r Nachmieter/in abgelehnt, muss die Vermieterin dies dem/der Mieter/in unverzüglich mitteilen. Die Vermieterin kann die Kosten für die Wiedervermietungen der Wohnung (z.B. Insertionskosten) dem/der Mieterin weiterverrechnen.

14. Haustiere

- 14.1 Ohne Zustimmung der Vermieterin dürfen Kleintiere (wie Hamster, Kanarienvögel, Zierfische) in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren oder exotischen Haustieren (wie Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Tierhaltung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

15. Mietvertrag, Vermietungs- und Parkierungsreglement, Hausordnung

- 15.1 Werden Mietvertrag, Vermietungs- und Parkierungsreglement und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Abmahnung innerhalb der von der Vermieterin angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen.

16. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

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