

Allgemeine Bedingungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

In diesen Bestimmungen wird auf die weibliche Form «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Falls mit dem Vormieter ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

Der Vermieter gibt auf Verlangen des Mieters spätestens bei der Übergabe der Mietsache den Mietzins des Vormieters bekannt. Vorbehalten bleiben kantonale Bestimmungen über die Formularanzeige des Anfangsmietzinses.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

3. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

4. Unterhalt des Mietobjekts

A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Beachte auch Ziff. 8 (Hinterlegungsverfahren).

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen trifft der Mieter – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im Voraus. Dabei ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter zu dulden.

B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, sofern er diese ohne besonderes Fachwissen auszuführen vermag, und die Kosten Fr. 150.– nicht übersteigen (sog. kleiner Unterhalt).

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Luxuriöse Erneuerungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Mieters. Vorbehalten bleiben Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens vier Monate vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss erheblicher Bauarbeiten, die eine Mietzinserhöhung von über 15% der Nettomiete zur Folge haben, verpflichtet sich der Vermieter, das Mietverhältnis in den 3 Jahren nach Inkrafttreten der Mietzinserhöhung nur bei Vorliegen ausserordentlicher Gründe zu kündigen.

6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

A. Änderungen im Mietobjekt

Hat der Vermieter Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Stören, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, die ohne triftige Gründe nicht verweigert werden kann. Dies gilt auch für Apparate, die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

8. Hinterlegungsverfahren

Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird.

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.

9. Verrechnung

Mieter und Vermieter können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen.

10. Untermiete, Wohnpartner

(Art. 262 OR) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

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

11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter 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 Mietverhältnissen erfolgen.

13. 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. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert sechs Monaten 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.

14. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters 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 Haustieren (wie Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem andern Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden. Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

15. Mietzinsanpassung

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

B. Indexierung von Mietverträgen mit fester Vertragsdauer von mind. 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Landesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren (Ziff. 4.4.). Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, einmal jährlich Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 100% der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung (4.4.)

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzins erhöhungen für wertvermehrende Investitionen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer nur geltend gemacht werden sofern diese 10% der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

16. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- 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 (Art. 257a Abs. 2 OR).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter mindestens einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung zuzustellen.

Für Nebenkosten, die ortsüblich direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und im Vertrag nicht aufgeführt sind, hat dieser direkt aufzukommen.

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

Vorauszahlung: Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über den nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen.

Abrechnung: Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteilungsschlüssel.

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

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel innert 6 Monaten abzurechnen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten, so kann der Vermieter jedoch die Abrechnung nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei der Abrechnung innerhalb der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen:

| Anteilmässige Belastung in % | Heizung ohne Warmwasser | Heizung mit Warmwasser |
|------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Januar | 17.5% | 13.6% |
| Februar | 14.5% | 12.1% |
| März | 13.5% | 11.5% |
| April | 9.5% | 9.3% |
| Mai | 3.5% | 5.6% |
| Juni | 0.0% | 3.7% |
| Juli | 0.0% | 3.7% |
| August | 0.0% | 3.6% |
| September | 1.0% | 3.7% |
| Oktober | 10.0% | 9.5% |
| November | 13.5% | 10.7% |
| Dezember | 17.0% | 13.0% |
| Total | 100.0% | 100.0% |

Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere: die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe; 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 der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) können zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnet werden.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

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

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume: Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

17. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist in gutem und 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 Mietobjekts 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.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

18. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht vereiteln. Die für den Vermieter anfallenden Insertionskosten sind grundsätzlich durch diesen zu tragen.

19. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heiz- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 16C.

20. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

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.