

Allgemeine Bestimmungen

zum Mietvertrag für Wohnraum / Gewerbe (Vers. 6/15)

1. Übergabe der Mietsache u. Mängelrüge

1.1 Übergabe: Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Übergibt er nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen dem Mieter die Rechte nach Art. 258 und 259 ff. OR zu.

1.2 Schlüssel: Bei der Übergabe ist ein Schlüsselverzeichnis zu erstellen. Mindestens 2 Hauptschlüssel sind inbegriffen.

Zusätzliche Schlüssel kann der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten beim Vermieter bestellen. Gibt er die Schlüssel an einen Dritten weiter (z.B. Putzfrau, Freunde usw.), so hat er die Personalien/Adresse dem Vermieter mitzuteilen. Bei einem Auszug sind alle Schlüssel entschädigungsfrei zurückzugeben, auch selbstgekauft.

Die Verwaltung darf nicht gebrauchte Schlüssel bei sich deponieren, wenn der Mieter bei Mietbeginn nicht ausdrücklich widerspricht. Unabhängig davon wird vereinbart, dass der Vermieter und Hauswart für Notfälle einen Passepartout-Schlüssel (allgemeiner Zugangsschlüssel) besitzen darf.

Kommt im Verlaufe der Mietzeit ein Schlüssel abhanden, ist der Verlust dem Vermieter am gleichen Tag zu melden, da mit dem vorhandenen „1-Schlüssel-System“ auch der Briefkasten, der Kellerabgang und der Haupteingang geöffnet werden kann (Gefährdung aller Mieter und der Lokale). Die relativ teuren Folgekosten trägt der Mieter oder seine Haftpflichtversicherung (Schlüsselverlustdeckung integrieren). Die ursprüngliche Sicherheit muss wieder hergestellt werden (Auswechsell von betroffenen Schlössern und Zylindern).

1.3 Möbliert: Handelt es sich um ein teilweises oder ganz möbliertes Mietobjekt, so ist über das lose Mobiliar ein Inventar zu erstellen.

1.4 Startkostenbeitrag: Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Die Kosten trägt der Mieter. Es ist eine Startkostenpauschale von **einmalig Fr. 100.—** bei Unterzeichnung oder bei der Übergabe in bar fällig, z.B. für die Briefkastenbeschriftung, Klingelbeschriftungen (innen und aussen) und die Beschriftung der Info-Tafel im Treppenhaus.

1.5 Tafeln: Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung des Vermieters (→ Hausordnung). Bei der Montage sind zudem die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten.

1.6 Protokoll: Wenn möglich ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von den Parteien zu unterzeichnen ist. Der Mieter hat das Recht, ein vorhandenes Protokoll des Vormieters einzusehen.

Auf Wunsch einer Partei darf für die Abnahme oder Abgabe der Mietsache ein Dritter beauftragt werden (z.B. Mieterverband/Hausigentümergeverband). In diesem Fall bezahlen beide Parteien die Drittkosten je hälftig, wobei in der Regel der günstigere Dritte vorgezogen werden soll. Der Dritte muss konkret instruiert werden, das Mietobjekt unparteiisch abzunehmen.

Ohne Protokoll: Wird kein Protokoll erstellt oder wird es nicht gegenseitig unterzeichnet, so ist jeder berechtigt ein eigenes Protokoll (bei Schäden evtl. mit Fotos) zu erstellen und dem anderen innert 3 Werktagen zuzustellen, andernfalls stillschweigend der vertragsgemässe Zustand (ohne Mängel) als angenommen gilt.

Nachträgliche Mängel: Nachträgliche - insbesondere versteckte - Mängel können, trotz Zustandsprotokoll, sofort nach deren Feststellung auch später noch schriftlich angezeigt werden, besonders wenn sie nachweislich vor dem Einzug entstanden sein müssen.

Anerkennung: Werden nachträglich gemeldete Mängel oder einseitig erstellte Zustandsberichte nicht innert 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten sie stillschweigend als anerkannt.

1.7 Instandstellungsarbeiten: Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen. Bei erheblichen Störungen steht dem Mieter eine Mietzinsreduktion zu. Diese hat der Mieter gegenüber dem Vermieter vor Fälligkeit der nächsten Mietzinszahlung schriftlich geltend zu machen. Einigen sich die Parteien nicht, entscheidet auf Begehren des Mieters der Richter.

2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1 Gebrauch der Mietsache

2.1.1 Verwendung: Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vereinbarten Nutzungs-/Verwendungszweck. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Werden Abweichungen vereinbart oder geduldet, so können sie jederzeit unter Einhaltung einer 60-tägigen Frist entschädigungslos widerrufen werden.

2.1.2 Wohnung mit stillem Gewerbe: Eine Wohnung darf nur dann ganz oder teilweise gewerblich zweckentfremdet werden, wenn dies im Mietvertrag deklariert worden ist. Die Baubehörde muss die Umnutzung wo nötig bewilligen. Der Mietpreis ist neu zu ermitteln. Altern einzelne Elemente aufgrund der Umnutzung frühzeitig, sind diese durch den Mieter selber zu ersetzen. Die anderen Wohnungsmieter dürfen nicht gestört werden. Die in der Hausordnung beschriebenen Regeln müssen - wie bei einer Wohnung - eingehalten werden. Lärm- und Geruchsimmissionen sind zu vermeiden.

2.1.3 Sorgfalt: Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und sonst wie vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode (und bei Abwesenheit) darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt und die Räume müssen zwei- bis dreimal täglich 5-10 Minuten ganz gelüftet werden, aber auch nicht unnötig länger.

2.1.4 Haftpflichtversicherung: Der Mieter schliesst für die ganze Mietdauer eine Versicherung ab, mit Deckung von **Mieterschäden** und **Schlüsselverlust**, bei Lokalen mit Schaufenster zusätzlich mit **Schaufensterglas- und Vandalismus-Deckung**. Bei einer Dachwohnung muss ein möglicher Mieter-Wasserschaden (durch offene Dachfenster, offene Dachluke u.ä.) integriert sein.

2.2 Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

2.2.1 Zustand: Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauche geeigneten Zustand zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258, 259 ff. OR zu.

2.2.2 Zutritt bei Abwesenheit: Der Vermieter oder Hauswart darf sich ausdrücklich nur in einem Notfall selbstständig Zugang zum Mietobjekt verschaffen, z.B. im Schadenfall, oder um einen unmittelbaren Schaden oder eine Schadensvergrösserung abzuwenden.

Bei Ferien resp. Abwesenheit von mehr als 4 Tagen soll der Mieter den Hauswart aus Sicherheitsgründen informieren. Im Winter muss gelüftet werden können. Der Mieter hat dazu die nötigen Schlüssel einer Vertrauensperson in der Nähe, unter Mitteilung an den Vermieter, zu übergeben oder den Hauswart dafür anzufordern.

Zutritt bei Arbeiten: Werden Service, Arbeiten oder Ablesungen im Mietobjekt nötig, sind diese vom Vermieter mindestens 3 Tage vorher als Mitteilung am Anschlagbrett, im Briefkasten, per E-Mail oder per Telefon anzukündigen. (z.B. Entkalkung, Kaminfegerarbeiten, Ablesung der Wasseruhr/Wärmemessgerät, Reparatur u.ä.)

Widerspricht der Mieter dem freien Zutritt, muss er selber oder eine Vertrauensperson anwesend sein, andernfalls er für den möglichen Schaden und alle Umtriebe für erneutes Erscheinen haftet. Ein Wunschtermin steht dem Mieter während den üblichen Arbeitszeiten nicht automatisch zu, wenn die normale Rücksicht nicht genügt.

Widerspricht der Mieter nicht ausdrücklich, so gilt der Termin wie eine Zustimmung, bei der er selber oder ein Vertrauter beim Zutritt anwesend sein kann, aber nicht zwingend muss. Bleibt der Mieter dem Termin kommentarlos fern, gilt der Zutritt für den Schaffenden mit dem Passepartout-Schlüssel des Vermieters oder Hauswarts stillschweigend als genehmigt. In diesem Fall hat der Mieter dafür zu sorgen, dass Wertgegenstände vorher entfernt und gesichert werden und die nötigen Bereiche frei von Gegenständen zugänglich sind.

2.2.3 Im Falle einer blossen **Besichtigung** (z.B. nach einer Kündigung oder bei einer Schadensaufnahme) gelten die gleichen Zutrittsregelungen. (Siehe auch → Kündigung und Rückgabe der Mietsache)

2.2.4 Kleiner Unterhalt: Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen, Reinigungen und Ausbesserungen zu Lasten des Mieters. Diese Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle kleine Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind.

Als kleine Ausbesserungen im Sinne des kleinen Unterhaltes gelten, unabhängig von der genauen Höhe des Frankenbetrages:

- Periodische Reinigung der Fenster innen und aussen, Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rollläden, soweit dies gefahrlos möglich ist,
- Ersetzen zerbrochener, gesprungener oder stark zerkratzter Fenster, Spiegel, Glasflächen, Keramikplatten u.ä.
- Reparaturen an Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Türfallen, und ähnlichen Einrichtungen,

- Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen,
- Reinigen, vorbeugen, entstopfen von Siphons und Abläufen bis zur Hauptleitung,
- Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen, TV-/Telefon-Steckdosen und ähnlichen Einrichtungen,
- Ersatz von Brenner und Kochplatten am Gas- und Elektroherd,
- Ersatz von Aufzuggurten und Reparatur von Kurbeln an Rollläden und Storen,
- Ersatz von Brauseschläuchen und WC-Sitzen,
- Reparatur von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen.

Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für eine allfällige Schadenvergrösserung. Teile müssen original ersetzt werden und Qualitäten der bisherigen entsprechen.

2.2.5 Als kleiner Unterhalt gelten ferner alle Reparaturen, die **pro Einzelfall 1 % der Jahresmiete** (inkl. NK) nicht überschreiten.

2.2.6 Alleingebrauch von Geräten: Übernimmt der Mieter z.B. Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Boiler oder Waschautomaten/Tumbler, Kühlschränke, Schwedenöfen usw. zum alleinigen Gebrauch, so hat er für die Wartung auf eigene Kosten zu sorgen.

Bei Geräten, deren Wartungskosten oder Pauschalrücklagen der Nebenkostenabrechnung belastet sind, organisiert der Vermieter die Wartung, oder er übernimmt bei Vernachlässigung die dadurch entstandenen Schäden selber. Dies sind z.B. bei den Wohnungen:

- Entkalken der Boiler (auch beim Auszug keine Zusatzkosten)
- Klimaanlage (Dachwohnung im 4. Stock; ohne Kühlmittel)
- Waschautomat Tumbler Geschirrspüler

2.2.7 Aussen-Bepflanzungen oder -Dekorationen, dürfen dem Mieter periodisch anvertraut werden. Der mögliche Aufwand des Mieters ist mit CHF 20.--/Mt. im Mietpreis bereits berücksichtigt und abgegolten. Er muss sie ggf. gemäss Anweisung sorgfältig anbringen, unterhalten und entfernen. Zweck ist immer die allg. äussere Verschönerung der Liegenschaft (z.B. Blumentrog, Gewächse, Fahnen, Fastnachtslarven, Weihnachtskugeln usw.). Pflanzen muss der Mieter giessen und pflegen, nachkaufen und selber nachpflanzen (oder nachpflanzen lassen). Entstehen ihm vereinbarte Materialkosten, werden sie ihm in der Nebenkostenabrechnung vergütet (z.B. für den Wasserverbrauch, Pflanzennachkauf, evtl. Strom für Lichter u.ä.).

2.3 Meldepflicht für notwendige Reparaturen & Notfall

2.3.1 Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort dem Vermieter zu melden. **Im Notfall ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen (z.B. bei Wasserschäden) zu treffen, wenn dadurch Schäden vermieden oder verkleinert werden können.**

2.4 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- 2.4.1** Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Art. 259d und 259e OR bleiben vorbehalten.
- 2.4.2** Beabsichtigt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.
- 2.4.3** Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine unmittelbare Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.
- 2.4.4** Reparaturen können jederzeit auf Voranzeige hin vorgenommen werden.
- 2.4.5** Mieter, die ihr Mietobjekt trotz Voranzeige für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln unberechtigterweise nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden oder Kosten.

2.5 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- 2.5.1 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.** Die Zustimmung hat sich darüber zu äussern, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen und Veränderungen vor dem Auszug des Mieters wieder zu entfernen oder zu entschädigen sind.
- 2.5.2 Bei verwirrenden, lückenhaften oder fehlenden Regelungen gilt:** Der Vermieter darf jederzeit die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen oder auf Kosten des Mieters veranlassen. Jede bauliche Veränderung muss durch den ausgewiesenen Berufsfachmann erfolgen und geht automatisch in das Eigentum des Vermieters über. Er hat dann die Entscheidungsge-

walt, ob die Veränderung über das Mietverhältnis hinaus beibehalten werden darf und soll oder ob und wann der Ursprungszustand vom Mieter auf seine eigenen Kosten wieder hergestellt werden muss. Der Mieter darf daher eine Veränderung auch nicht ohne Zustimmung des Vermieters rückgängig machen. Ohne klare Abmachung werden zu keiner Zeit Kosten oder Werte vom Vermieter erstattet.

2.5.3 Bei Investitionen ab CHF 2'000.-- verlangt der Vermieter zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten, dass die voraussichtlichen Rechnungskosten (Offerte) auf einem Sperrkonto oder durch ein Bardepot beim Vermieter sichergestellt werden.

2.5.4 Farben: Ohne andere schriftliche Vereinbarung verlangt der Vermieter generell, dass beim Auszug alle Wände und Decken in Weiss (resp. im Ursprungszustand) angestrichen sein müssen.

2.5.5 Übernahme von Veränderungen vom Vermieter: Wenn der Mieter vom Vermieter Veränderungen jeglicher Art übernimmt oder akzeptiert, und der Vermieter diese Übernahme duldet, so gilt dies nur auf Zusehen hin, bis zu einem Widerruf. Der Mieter übernimmt damit automatisch auch eine entschädigungslose Wiederherstellungspflicht, spätestens 10 Tage vor dem Ende seiner eigenen Mietzeit.

2.6 Untermiete, Abtretung Mietvertrag, Tierhaltung usw.

2.6.1 Schriftlichkeit: Ohne eine im Voraus eingeholte, schriftliche Einwilligung des Vermieters ist es untersagt, die Mietsache ganz oder teilweise...

- in Untermiete weiterzuvermieten;
- einem Dritten zu versprechen oder abzutreten;
- mit einer sogenannten Ablösesumme/Schlüsselgeld (u.ä.) zu verbinden oder sich anders Geld oder Gegenwerte für die Mietsache oder zur Verfügung gestelltem Inventar, das dem Mieter nicht gehört, versprechen zu lassen.

2.6.2 Vertragskopie: Der Vermieter prüft wohlwollend. Ihm sind die Bedingungen eines Untermietvertrages vor Vertragsschluss mit dem Untermieter als Kopie auszuhändigen. Sie dürfen im Vergleich zur Hauptmiete nicht missbräuchlich sein. Dem Vermieter dürfen daraus keine wesentlichen Nachteile entstehen. Es sind ihm alle üblichen Unterlagen vorzulegen, die vom Mieter auch erwartet wurden (z.B. Betreuungsauszug, Arbeitgeberkontakt, Passkopie usw.).

2.6.3 Stimmt der Vermieter einer Untermiete schriftlich zu, so haftet der Mieter dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selber gestattet ist und dass er die Hausordnung und alle Vertragsdetails und Beilagen kennt und einhält. Der Vermieter oder Hauswart kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten und ihn zurechtweisen.

2.6.4 Auf Zusehen: Eine allfällige Zustimmung wird auf Zusehen hin erteilt. Dem Vermieter steht es zu, jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechend angemessenen Frist, seine schriftliche Zustimmung auf ein Monatsende begründet zu widerrufen, sofern Auflagen oder die Vertragsbedingungen mit der Hausordnung verletzt werden oder wenn sich andere Übelstände ergeben.

2.6.5 Abtretung an einen Nachmieter: Für die Abtretung gilt prinzipiell der Abschnitt → Kündigung und → Vorzeitiger Auszug.

2.6.6 Ohne anderslautende gesetzliche Regelung und schriftliche Zustimmung des Vermieters wird dem Mieter im Mietobjekt untersagt:

- Das Halten oder aufnehmen von Tieren;
- die Erteilung von Musikunterricht;
- das Rauchen, resp. es wird vereinbart, dass im Mietobjekt und im ganzen Haus nicht geraucht wird (Nichtraucherhaus).
- Bei Wohnungen, die längere Aufnahme erwachsener Personen in einer Wohnung, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in jedem Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen, ohnehin, wenn sie einen Schlüssel erhält.

Wird etwas stillschweigend geduldet, so erfolgt dies auf Zusehen hin. Dem Vermieter steht es zu, diese Duldung jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist, zu untersagen.

2.7 Hausordnung

2.7.1 Die allgemeine Rücksichtnahme und Toleranz ist eine Grundpflicht jeden Mieters. Die Hausordnung regelt die «kleinen Pflichten», aber auch das Untereinander aller Mieter reglementarisch. Sie kann vor Gefahren warnen, informierend wirken oder konkret vorschreiben.

2.7.2 Im Gegensatz zum Mietvertrag mit den allgemeinen Bestimmungen, kann die Hausordnung der jeweiligen Situation im Haus jederzeit neu angepasst werden. Ist eine Anpassung jedoch unzulässig oder zum plötzlichen, erheblichen Nachteil eines Mieters ausgelegt, so wird sie erst auf den nächsten Kündigungstermin hin gültig und kann zuvor begründet angefochten werden.

2.7.3 Die Hausordnung ist Vertragsbestandteil. Der Mieter soll die Aktualität periodisch prüfen: Im Internet unter: www.immoperle.ch/nks11

Sie kann im Zeitungsständer des Treppenhauses deponiert sein oder sonst beim Vermieter jederzeit neu verlangt werden. Schriftliche Bekanntmachungen - z.B. am Anschlagbrett - sind gleichfalls gültig.

2.8 Besichtigungsrecht

2.8.1 Dem Vermieter oder seiner Vertretung steht zur Wahrung des Eigentumsrechtes das Recht für Besichtigungen und Kontrollen zu. Er hat den Mieter unter Grundangabe mindestens 3 Tage vorher zu informieren. Der Vermieter darf für diesen Zweck Begleitpersonen mitnehmen, z.B. Handwerker, Sachverständiger, Miet- oder Kaufinteressenten. (Siehe → [Zutritt bei Abwesenheit](#))

2.8.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter die Besichtigung durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters, zu ermöglichen. Er hat das Mietobjekt dafür in einem vertragsgemässen (gepflegten und ordentlichen) Zustand zu präsentieren. Über den Termin hat sich der Vermieter mit dem Mieter zu verständigen. Prinzipiell und bei Uneinigkeit gelten folgende Zeiten:

Werktags 09:00–11:00 Uhr, 17:00–19:00 Uhr
Samstags 10:00–12:00 Uhr.

3. Mietzins, NK, Sicherheitsleistung

3.1 Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

3.1.1 Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.

3.1.2 Mietzins und Nebenkosten sind gemäss Aufstellung auf Seite 1 des Vertrages auszuschneiden. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

3.1.3 Nebenkosten sind das Entgelt für die Betriebskosten. Detailliert aufgeführt in der Beilage «Nebenkostenabrechnung» vom Vorjahr. Im Internet aktuell einsehbar unter: www.immoperle.ch/nks11

3.1.4 Nebenkosten für den persönlichen Kehrriech, privaten Strom, Telefon, Internet u.ä., werden direkt dem Anbieter geschuldet (in den Nebenkosten üblicherweise nicht inbegriffen).

3.2 Mietzinsänderungen und andere Vertragsänderungen

3.2.1 Für Mietzins- und andere Vertragsänderungen gelten prinzipiell die gesetzlichen Bestimmungen.

3.2.2 Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins und/oder die Nebenkosten zu verändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Veränderung bekanntzugeben und diese zu begründen. Die vereinbarte Kündigungsfrist ist einzuhalten.

Die Mitteilung hat auf dem amtlichen Formular zu erfolgen und muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Mieters sein. Die Vertragsänderung gilt spätestens am letzten Tage einer Post-Abholfrist als zugestellt (siehe auch Punkt 4.1.4).

3.2.3 Beim Wohnungsmietvertrag: Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes gilt für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz vom Bund, der alle 3 Monate aktualisiert veröffentlicht wird. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken.

Bei Veränderung des Referenzzinssatzes kann der Wohnungsmieter oder Vermieter diese zum Anlass für eine Mietzinsanpassung nehmen, **mit Wirkung frühestens auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.**

Angepasst und berechnet werden dann üblicherweise nicht nur der Referenzzinssatz, sondern immer auch gleichzeitig der Unterhalt mit der Kostensteigerung und die Teuerung. Veränderungen sind daher theoretisch alle 3 Monate möglich, selbst wenn sich beispielsweise der Referenzzinssatz gar nicht bewegt, sondern nur die Kostensteigerung für den Unterhalt oder die Teuerung.

Kurzfristige Schwankungen widersprechen dem Sicherheitsbedürfnis für eine stabile Miete, weshalb der Vermieter normalerweise nicht alle 3 Monate unaufgefordert anpasst. Tut er es mehr als 24 Monate nicht (nach Ablauf einer allfälligen Mindestmietdauer), und verlangt es auch der Mieter nicht, so sichert er diesem Mieter hiermit zu, für die gleiche Zeit oder den gleichen Betrag nichts an der Miete zu verändern, wenn die Referenzzinssatzanzeige (mit den Unterhaltskosten und der Teuerung) in die Gegenrichtung zeigt. Andere Gründe ausgenommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses geht die Zusage verloren, sie kann nicht auf Dritte übertragen werden.

3.2.4 Beim gewerblichen Mietvertrag oder einer Wohnung, die vertraglich gewerblich genutzt wird, gelten die Bedingungen des Referenzzinssatzes nicht, es sei denn, sie sind darin ausdrücklich gewünscht. Ansonsten können andere Vereinbarungen getroffen werden.

3.2.5 Mietzins erhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können jederzeit (bei Wohnung und Gewerbe) und auch während einer festen oder Mindestvertragsdauer geltend gemacht werden.

3.3 Nebenkosten

3.3.1 Die Heizungskosten werden nach Massgabe der Wärmemessuhren an den Radiatoren und den Ablesungen und Berechnungen einer spezialisierten Firma und der Verwaltung, auf die Mieter verteilt.

3.3.2 Die Wasserkosten zahlt jeder Mieter mit einem eigenen Boiler nach seinem individuellen Verbrauch. Einerseits zahlt der Mieter direkt über seine Stromabrechnung (Boiler-Nachtaufheizung), andererseits über die individuelle Wasseruhr, die einmal jährlich abgelesen wird.

3.3.3 Für die Verteilung aller anderen **Betriebskosten** wird der Verteilungsschlüssel (Beilage) angewendet. Auch: www.immoperle.ch/nks11

3.3.4 Bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode sind die Betriebskosten nach Anzahl Monaten aufzuteilen, wenn sie anders nicht zu eruieren sind.

3.3.5 Die Nebenkosten sind alljährlich detailliert abzurechnen. Der Vermieter hat dem Mieter die Abrechnung innerhalb von 6 Monaten nach dem im Mietvertrag genannten Abrechnungsschichttag zuzustellen.

3.3.6 Der zwischen der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

3.3.7 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so kann der Mieter die Abrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

3.4 Verrechnung und Sicherheitsleistung

3.4.1 Ansprüche des Mieters – z.B. infolge Mängel der Mietsache – dürfen nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Herabsetzung der Miete geltend machen will.

3.4.2 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld zu verlangen (Depot). Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung innert 30 Tagen seit Erhalt bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen und ihm dies belegen.

Die Bank darf die Sicherheitsleistung nur mit der Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens 3 Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3.4.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

3.4.4 Der Vermieter hat über die erhaltene Sicherheit innert spätestens 4 Monaten nach Auszug des Mieters abzurechnen. Mit Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet werden.

3.4.5 Wird vom Vermieter nicht innert der Frist von 4 Monaten Abrechnung erstattet oder werden von ihm die Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, nicht innert 6 Monaten nach dem Abrechnungsdatum gerichtlich eingeklagt, darf die geleistete Sicherheit nicht mehr zurückbehalten werden und ist zurückzuerstatten.

3.5 Hinterlegung des Mietzinses

3.5.1 Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

- Er muss dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist, welche sich u.a. nach dem Umfang der auszuführenden Reparatur richtet, zur Behebung des Mangels ansetzen. Mit dieser Fristansetzung hat er die Androhung zu verbinden, dass er nach unbenütztem Fristablauf die Mietzinse, welche künftig fällig werden, hinterlegen wird;

- die eigentliche Hinterlegung selbst hat der Mieter dem Vermieter erneut schriftlich anzukündigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit erster Mietzinsfälligkeit bei der Schlichtungsbehörde geltend macht.

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

4. Kündigung / Rückgabe des Mietobjektes

4.1 Kündigung

4.1.1 Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endigt ohne Kündigung. Ist eine Partei an der Weiterführung des Mietverhältnisses interessiert, so hat sie dies der Gegenpartei bis spätestens 6 Monate vor Ablauf anzuzeigen.

Bei Einigung über die Weiterführung resp. Erneuerung des Mietverhältnisses sind die Parteien verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschliessen.

4.1.2 Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungs-Fristen und -Termine aufgelöst werden. Ist eine minimale Mietdauer vereinbart, so kann der Mietvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist erstmals auf das Ende der minimalen Mietdauer aufgelöst werden. Unterbleibt eine Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit weiter, bis eine Kündigung erfolgt.

4.1.3 Der Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, der Vermieter (bei Wohnungen) mit amtlichem Formular, zu kündigen. Beim Gewerbe kündigt der Vermieter mit eingeschriebenem Brief. Die Kündigung ist rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der anderen Vertragspartei ist (siehe dazu auch 4.1.4).

Bei Familienwohnungen kann der Mietvertrag mieterseits nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten beendet werden. Der Vermieter hat die Kündigung gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten zu richten. Sie gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugeht.

Ist ein Mietvertrag nur von einem Ehegatten unterzeichnet, dienen die Räumlichkeiten aber beiden Ehegatten als gemeinsame Familienwohnung, so ist im Falle der eheschutzrichterlichen Trennung der Ehe, Auflösung der Ehe durch Tod oder Scheidung der andere Ehegatte ohne weiteres gegenüber dem Vermieter berechtigt, in das laufende Mietverhältnis zu den vorliegenden Vertragsbedingungen einzutreten.

4.1.4 Nächstmöglicher Termin: Wird eine Kündigung nicht frist- und termingerecht ausgesprochen, so gilt sie auf den nächstmöglichen Termin. Die von der Kündigung betroffene Partei soll der kündigenden Partei diesen nächstmöglichen Termin sofort schriftlich mitteilen.

4.1.5 Eine eingeschriebene Sendung gilt als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt, resp. entgegen genommen wird, spätestens jedoch am letzten Tag der von der Post gesetzten (normalerweise 7-tägigen) Abholfrist.

4.1.6 Die Bestimmungen des Obligationenrechts über den sofortigen, bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Vertrag und über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages (Art. 257d, 257f, 258, 259b, 261, 266g-OR) bleiben vorbehalten. Bei einer Familienwohnung ist die Erklärung des Vermieters, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit amtlichem Formular je separat an den Mieter und dessen Ehegatten zu richten. Geht diese Erklärung vom Mieter aus, so ist sie nur bei schriftlicher Zustimmung des Ehegatten gültig.

4.1.7 Das Mietverhältnis endet mittags, 12.00 Uhr, nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag, oder ortsüblichen Feiertag (vgl. Ziff. 1.1), so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

4.2 Vorzeitiger Auszug

4.2.1 Bei vorzeitigem Auszug hat der Mieter dem Vermieter durch einen eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den vorzeitigen Auszugstermin mitzuteilen.

4.2.2 Der Mieter haftet bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten (→ Art. 264 OR).

4.2.3 Ersatzmieter: Der Mieter kann sich selber um einen gleichwertigen Ersatzmieter bemühen. Er soll seine Bemühungen im Schreiben an den Vermieter mitteilen und ggf. eine geeignete Werbung vorlegen. Findet er einen solventen Mieter, so muss dieser der Struktur der anderen Hausbewohner und des Mietobjektes entsprechen und die gleichen Vorbedingungen durchgehen, erfüllen und alle Dokumente vorlegen.

4.2.4 Schadensminderung: Kann der Vermieter keine genügende Bemühung des Mieters ausmachen oder ist die Frist kurz, so ist der Vermieter verpflichtet, den möglichen Schaden zu mindern, indem er sich selber in geeigneter Weise um die Wiedervermietung bemüht.

4.2.5 Aufwendungen des Vermieters: Der Vermieter trägt seine eigenen Aufwendungen und Werbekosten selber, wenn er diese ohnehin kurz später gehabt hätte, z.B. wenn der Auszug «nur» 1-3 Monate vorverlegt wurde. Bei einem mutmasslich zusätzlichen oder doppelten Vermietungsaufwand, schuldet der Mieter dem Vermieter die effektiven Aufwendungen.

4.2.6 Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Will der Vermieter einen Mietinteressenten

nicht anerkennen, so hat er dies dem ausziehenden Mieter innert 14 Tagen seit Mitteilung des Mietinteressenten, eingeschrieben unter Angabe der Gründe, mitzuteilen. Nimmt der Vermieter zu angebotenen Mietinteressenten nicht fristgerecht Stellung oder lehnt er solche ohne triftigen Grund ab, so gilt der vorzeitig ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

4.2.7 Gewerblicher Mietvertrag: Wurde der gewerbliche Mietpreis mit einer Mindest- oder Festmietdauer von wenigstens 3 Jahren geschlossen und dann nicht eingehalten, so wird eine Mietzinsdifferenz geschuldet, wie wenn der Vertrag auf die kürzere Zeit abgeschlossen worden wäre.

4.2.8 Andere Vereinbarung: Die Parteien können über die Folgen des vorzeitigen Auszuges anderslautende schriftliche Vereinbarungen treffen. Solche Vereinbarungen dürfen jedoch erst nach der Mitteilung des vorzeitigen Auszugstermins abgeschlossen werden.

4.3 Auszug aus einer Wohngemeinschaft (informativ)

Wenn ein einzelnes Mitglied aus einer WG mit einem gemeinsam unterzeichneten Mietvertrag vorzeitig ausziehen will, z.B. vor Ablauf einer Mindestmietdauer oder ohne die normale Kündigungsfrist einzuhalten, ist das nur dann möglich, wenn die verbliebenen Mieter und der Eigentümer den Vertrag im gemeinsamen Einvernehmen abändern. Das setzt voraus, dass alle Beteiligten - Mieter, Vermieter und evtl. Ersatzmieter - damit einverstanden sind. Folgendes könnte festgehalten werden:

Es wird vereinbart, dass einer der Mieter innerhalb der Mindestmietdauer einen Ersatzmieter bringen darf und dann von der Verpflichtung vorzeitig befreit wird, wenn...

- der Ersatzmieter die Verpflichtungen für den Vormieter übernimmt und auch das Depot leistet;
- die verbleibenden Mieter mit dem Ersatzmieter und dem Wechsel prinzipiell einig und einverstanden sind;
- ein Ersatzmieter die gleichen Voraussetzungen hat (z.B. ins Haus zu den anderen Mietern passt, berufstätig ist und ein festes Einkommen hat, Nichtraucher ist, keine Betreuung hat u.ä.).

Der Ersatzmieter zahlt den Starkostenbeitrag (Klingelanschrift usw.) neu.

4.4 Rückgabe der Mietsache

4.4.1 Der Zeitpunkt der Abnahme (Rückgabeprozess) hat spätestens 2 Stunden vor Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen.

4.4.2 Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln, Inventargegenständen und Gebrauchsanweisungen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben.

Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Abschnitt «Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt» müssen auf den Rückgabetermin **fertig ausgeführt und auch der «kleine Unterhalt» sauber abgeschlossen und Gebrauchsgegenstände wie WC-Bürsten, Filter, Batterien von Fernbedienungen, Rauchmeldern usw. ersetzt sein.**

Prinzipiell gelten die gleichen Bedingungen wie bei der Übernahme (→ siehe Übergabe der Mietsache und Mängelrüge).

4.4.3 Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Eine Mietzinsreduktion oder andere Ersatzwerte stehen dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden. Bei früherem Beginn einigen sich die Parteien schriftlich, andernfalls keine Reduktion geschuldet wird.

4.4.4 Der Ersatz fehlender Schlüssel ist vom Mieter zu bezahlen. Bei geschütztem Schliessplan (1 Schlüssel für mehrere Schlösser) müssen alle betroffenen Schlösser/Zylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden (→ siehe 1.2 Schlüssel).

5. Gerichtsstand

5.1.1 Sollten in diesen Bestimmungen unzulässige oder gesetzwidrige Formulierungen stehen, so sind diese Teile zu streichen, ohne dass es die gültigen Teile tangiert.

5.1.2 Für Streitigkeiten aus dem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache.

Ort/Datum: _____

Der/die Mieter/Vertretung

Der Vermieter/Vertretung