

1. Bezug der Mietsache

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12:00 Uhr statt. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag, gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag (gilt auch für regionale Feiertage), verschiebt sich die Übergabe auf den ersten darauf folgenden lokalen Werktag. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion, wenn die Übergabe aus den vorerwähnten Gründen nicht am vertraglich vereinbarten Mietbeginn stattfinden kann.

2. Übergabe der Mietsache

- 1 Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag aufgeführten Mietobjekte zum vereinbarten Zeitpunkt in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand.
- 2 Bei Mietantritt wird mit dem Übergabeprotokoll auch das Verzeichnis der Schlüssel, welche übergeben werden, erstellt.
- 3 Soweit Mängel nicht in einem Protokoll aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich gemeldet werden, wird angenommen, die Mietsache sei in vertragsgemäsem und mängelfreiem Zustand übergeben worden.
- 4 Andererseits gilt eine durch den Mieter eingereichte Mängelliste als vom Vermieter akzeptiert, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach Erhalt dagegen Widerspruch erhebt. Der Mieter hat die Möglichkeit, auf der Mängelliste für einzelne bestimmte Mängel Vorbehalte anzufügen, wonach er auf die Behebung dieser Mängel bis auf weiteres verzichtet.
- 5 Allfällige Reparaturen und Renovationen, die nach Mietantritt durchgeführt werden, hat der Mieter nach rechtzeitiger Voranzeige zu dulden. Bei der Durchführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 6 Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

3. Gebrauch der Mietsache

- 1 Der Mieter darf die Mietsache nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Jede Änderung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 2 Der Mieter ist verpflichtet, bevor schwere Gegenstände/ Möbel aufgestellt werden, abzuklären, ob die Belastbarkeit der Böden den statischen Anforderungen genügt (z.B. für Safe, Aquarien, usw.)
- 3 Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache alle Sorgfalt anzuwenden und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zweckmässig und regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren.
- 4 Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei längerer Abwesenheit ist der Hauswart bzw. der Vermieter zu orientieren. Für Notfälle (z.B. bei Schäden, etc.) muss der Zutritt zur Wohnung gewährleistet sein.
- 5 Nur mit vorgängigem schriftlichen Einverständnis des Vermieters sind erlaubt:
 - gewerbliche Nutzung (generell, auch Teilnutzung)
 - Tätigkeit als Tageseltern und ähnliches im Mietobjekt
 - Untervermietung
 - Abtretung des Mietverhältnisses
 - dauernde Aufnahme erwachsener Personen

- Halten von Haustieren jeglicher Art
- Erteilen von Musikunterricht
- Installieren von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Geschirrwashmaschinen.

4. Unterhaltungspflicht und bauliche Änderungen a) des Vermieters:

- 1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten im übergebenen, den vertragsgemässen Gebrauch gewährleisteten Zustand während der Mietzeit zu erhalten (vorbehalten bleiben kleine Mängel gem. Ziff. 4b).
- 2 Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für den entstehenden Schaden, gleich wie der Vermieter für solchen Schaden haftet, wenn er dringende Reparaturen nicht ausführen lässt oder schuldhaft versäumt. In Notfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmung durch Rückstau oder ähnliches, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen, wenn dadurch der Schaden vermieden oder vermindert werden kann.
- 3 Bei baulichen Massnahmen im Generellen, insbesondere zur Behebung von Mängeln, verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten.
- 4 Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an den dazu gehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und an der Fassade Reparaturen und Renovationen unbehindert auszuführen.
- 5 Erneuerungen und wesentliche Änderungen am Mietobjekt dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Arbeiten am Mietobjekt sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Ausführung ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.
- 6 Das Durchleitungsrecht bei Sanierungen steht dem Vermieter jederzeit zu, ohne Einspruchsrecht des Mieters. Wird während der Umbauzeit der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt, steht dem Mieter eine angemessene Herabsetzung vom Mietzins oder sonstige Entschädigung zu.

b) des Mieters:

- 1 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters und sind durch ihn fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für einen Schaden oder eine Schadensvergrösserung.
- 2 Zu den kleinen vom Mieter zu übernehmenden Unterhalts- und Reparaturarbeiten gehören Arbeiten, die eine Person mit durchschnittlicher handwerklicher Begabung selber beheben kann. Insbesondere gehört dazu Ersatz/Austausch von Schmelzsicherungen, Leuchtmittel aller Art, das Entstopfen von Abflautungen und Siphons bis zur Hauptleitung (soweit nicht ein baulicher Mangel geltend gemacht werden kann).
- 3 Der Mieter ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung, normaler Abnützung oder höherer Gewalt sind, unter Berücksichtigung der Amortisationszeit schadenersatzpflichtig.
- 4 Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

5. Bauliche Veränderungen oder Verbesserungen durch den Mieter

- ¹ Bauliche und andere Veränderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art in und an der Mietsache sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- ² Bei Gartensitzplätzen ist das Erweitern des bestehenden Bodenplattenbelages nicht gestattet. Zusätzliche Bepflanzungen bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- ³ Die Zustimmung des Vermieters kann von Bedingungen, wie z.B. Unterbreiten von Plänen, Kostenvorschlägen, Abrechnungen sowie Übernahme von Unterhaltungspflichten, Mehrkosten usw. durch den Mieter, abhängig gemacht werden.
- ⁴ Der Vermieter hat das Recht zu verlangen, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts alle Mieterausbauten, die während der Mietdauer erstellt wurden, auf eigene Kosten ganz oder teilweise fachgerecht zurückbaut. Vorbehalten bleiben anderslautende Vereinbarungen. Verzichtet der Vermieter ganz oder teilweise auf den Rückbau der Mieterausbauten, gehen diese bzw. derjenige Teil der nicht zurückgebaut werden muss, entschädigungslos auf den Vermieter über. Der Mieter besitzt diesfalls kein Recht auf Wegnahme bzw. Demontage von Mieterausbauten bzw. Teilen davon.
- ⁵ Das Anbringen von Firmentafeln, Reklamen und Aussenantennen bedarf – unter Vorbehalt baupolizeilicher Bewilligung – des schriftlichen Einverständnisses des Vermieters.

6. Besichtigungsrecht

- ¹ Der Vermieter (oder dessen Stellvertreter) ist berechtigt, die Mietsache zu besichtigen, wenn er das Eigentumsrecht wahren oder die ihm obliegenden Reparaturen und Renovationen veranlassen will. Dies steht ihm in dringenden Fällen auch zu, wenn der Mieter abwesend ist. Der Vermieter zeigt die Besichtigung 24 Stunden zum voraus an.
- ² Die gleiche Voranmeldefrist gilt im Falle von Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen. Ausgenommen anderer Abmachungen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 10:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 19:00 Uhr und samstags zwischen 10:00 und 12:00 Uhr zu besichtigen. Der Mieter hat den Zutritt, auch wenn er abwesend ist, zu ermöglichen. Dauert die Abwesenheit mehr als einen Monat, ist dem Vermieter eine Kontaktperson bekannt zu geben, welche den Schlüssel zur Verfügung hält.

7. Versicherung des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, eine Mobiliar- und Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrecht zu erhalten und den Bestand einer solchen nachzuweisen. Der Name des Versicherers ist dem Vermieter bekanntzugeben.

8. Mitteilungspflicht

Dem Vermieter ist innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, wenn sich der Zivilstand oder die Adresse eines Ehepartners/Solidarhafters ändert. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht haftet der Mieter für den daraus entstehenden Schaden.

9. Kündigung

- ¹ Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen ist. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

- ² Ort der Zustellung: Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den/die Mieter, dessen Ehegatten oder den eingetragenen Partner gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an die zuletzt gemeldete Adresse zugestellt werden.
- ³ Kündigung der Familienwohnung: Dient das Mietobjekt dem Mieter als Familienwohnung, kann er das Mietverhältnis nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten/des eingetragenen Partners beenden. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken (Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung), gesondert an den Mieter und dessen Ehepartner/eingetragenen Partner zu richten.
- ⁴ Bei vorzeitiger Vertragsauflösung haftet der Mieter für Mietzins und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der Mieter ist verpflichtet, jeden Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwächst, so namentlich die mit der Wiedervermietung des Objektes verbundenen Insertionskosten. Ernennet der Mieter einen solventen Ersatzmieter, muss dieser zumutbar sein und in die Gemeinschaft der Liegenschaft passen.

10. Rückgabe der Mietsache

- ¹ Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der bei Mietantritt im Protokoll festgehaltenen vorhandenen Mängel, vollständig geräumt, einwandfrei gereinigt (Teppiche extrahiert), fachgemäss instandgestellt und mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer um 12:00 Uhr zurückzugeben. Grundsätzlich sind die Räume im gleichen Zustand zu übergeben, wie sie bei Mietantritt übernommen wurden.
- ² Fällt die Rückgabe auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten und/oder regionalen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12:00 Uhr zu erfolgen.
- ³ Beim Auszug des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses können beide Parteien vereinbaren, dass die Rückgabe der Mietsache vor dem vertraglichen Termin erfolgt. Ist der Mieter gemäss vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmung zur Mietzinszahlung auch nach seinem Auszug verpflichtet, so wird er durch die Rückgabe der Mietsache von dieser Pflicht nicht befreit.
- ⁴ Nach Rückgabe der Mietsache oder nach Ablauf der Mietdauer, hat der Mieter weder das Recht, sich in den Mieträumen aufzuhalten, noch anderweitig über diese zu verfügen.
- ⁵ Die vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes beendet sind. Sind solche Arbeiten bei vorzeitiger Rückgabe noch ausstehend oder nicht beendet, so hat der Vermieter das Recht, die Abnahme zu verweigern.
- ⁶ Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, dem Mieter sofort melden. Waren solche Mängel bei der übungsgemässen Untersuchung während der Rückgabe vom Vermieter nicht erkennbar, so kann er diese Mängel auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Diese Mängel sind dem früheren Mieter sofort zu melden.

⁷ Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue und zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Beim Auszug des Mieters sind dem Vermieter alle Schlüssel ohne Entschädigung zu überlassen.

11. Mietzins

- ¹ Der Mietzins und allfällige Heiz- und Nebenkosten sind zum Voraus spätestens per Ersten jeden Monats zu bezahlen.
- ² Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheit in der Höhe von höchstens drei Brutto-Mietzinsen zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter die Rückerstattung der Sicherheit verlangen, sofern der Vermieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht hat. In gegenseitigem Einvernehmen können Mieter und Vermieter auch eine Bürgschaft als Sicherheit vereinbaren.
- ³ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin anpassen. Er ist verpflichtet, Erhöhungen auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen.

12. Heiz- und Nebenkosten

- ¹ Die Heiz- und Nebenkosten werden jährlich separat abgerechnet.
- ² Über die Heiz- und Nebenkosten, für welche Akonto-Zahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Auf diese Abrechnung darf ein Verwaltungshonorar nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze berechnet werden. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung zugestellt.
- ³ Der während der Heizperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, ausserterminlichen Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.
- ⁴ Bei zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses werden die Heizkosten gemäss Zählerablesung oder nach folgendem Schlüssel verteilt:

Monate	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	–	3.7%
Juli	–	3.7%
August	–	3.6%
September	1.0%	3.7%
Oktober	10.0%	9.5%
November	13.5%	10.7%
Dezember	17.0%	13.0%
	100.0%	100.0%

Nebenkosten $\frac{1}{12}$ pro Monat

⁵ Nachforderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gelten als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Erhalt beim Vermieter schriftlich angefochten oder bestritten werden. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

13. Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme

- ¹ Der Mieter ist verpflichtet, die Sache sorgfältig zu gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
- ² Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen.
- ³ Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter fristlos kündigen.

14. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand gilt in allen Streitigkeiten, die aus diesem Vertragsverhältnis entstehen, der Ort der gelegenen Sache.

15. Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).