

# AVB, Allgemeine Vertragsbestimmungen 2014 zum Mietvertrag

## **1. Gegenstand, Begriffe**

---

### **1.1 Gegenstand**

Gegenstand dieser Allgemeinen Vertragsbestimmungen sind der zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossene Mietvertrag und allfällige Nachträge.

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen haben Wirkung in Bezug auf die im Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

### **1.2 Begriffe**

Mieter, Familienwohnung, Zivilstandsänderungen.

#### **1.2.1 Mieter**

Mieter der Mietsache ist/sind die im Vertrag festgehaltene(n) natürliche(n) oder juristische(n) Person(en).

#### **1.2.2 Familienwohnung**

Familienwohnung wird die Mietwohnung genannt, die Ehegatten oder eingetragenen Partnern als Lebensmittelpunkt dient oder bestimmungsgemäss dienen sollte.

#### **1.2.3 Zivilstandsänderungen**

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen im Zivilstand innert 8 Tagen dem Vermieter mitzuteilen. Im Unterlassungsfall haftet er für den daraus resultierenden Schaden.

## **2. Dauer, Gebrauch des Mietobjektes und Beendigung des Mietverhältnisses im Allgemeinen**

---

### **2.1 Dauer des Mietverhältnisses**

Ohne anderslautende Vereinbarung gilt das Mietverhältnis als unbefristet.

### **2.2 Gebrauch des Mietobjektes**

Der Mieter hat das Mietobjekt selber zu gebrauchen.

### **2.3 Kündigungsfrist**

Die Kündigungsfrist beträgt für möblierte Zimmer 2 Wochen, für Wohnungen 3 Monate und für Geschäftsräume 6 Monate.

Haben die Parteien im Mietvertrag eine längere Frist vereinbart, so gilt diese längere Frist.

### **2.4 Kündigung, Kündigungstermin und Form der Kündigung**

Ist das Mietverhältnis unbefristet, kann es unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und Kündigungstermine beendet werden. Ohne spezielle Vereinbarung des Kündigungstermins kann das Mietverhältnis auf jedes Monatsende (ausgenommen auf den 31. Dezember) gekündigt werden.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Kündigungen per Fax oder per E-Mail erfüllen diese Formvorschrift nicht.

Die Kündigung durch den Vermieter ist dem/den Mieter(n) auf amtlichen Formularen mitzuteilen. Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen ist (Empfangsbedürftigkeit).

### **2.5 Kündigung von Familienwohnungen**

Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten oder eingetragenen Partnern unterzeichnet werden, ansonsten ist sie nichtig.

Kündigt der Vermieter eine Familienwohnung, ist das amtliche Kündigungsformular unter Wahrung derselben Fristen beiden Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern separat zuzustellen.

### **2.6 Vorzeitige Rückgabe**

Will der Mieter die Sache vorzeitig zurückgeben (sog. ausserterminliche Kündigung im Sinne von Art. 264 OR), ist dies frühestens auf Ende des Folgemonats möglich.

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen zahlungsfähigen und für den Vermieter zumutbaren Mieter vorschlägt und dieser einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen abschliesst. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Der Vermieter kann 3 Wochen für diesen Prozess beanspruchen.

Kann die Mietsache bei ausserterminlicher Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet der Mieter nebst dem Mietzins ebenfalls für die Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) bis zur Wiedervermietung, höchstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweitige Bewerber zu vermieten.

Die allenfalls notwendigen Insertionskosten inklusive elektronischer Medien und der administrative Aufwand des Vermieters gehen zulasten des ausserterminlich ausziehenden Mieters.

### **3. Mietzinsanpassungen**

---

#### **3.1 Bei unbefristeten Verträgen**

Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen sind mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zuzüglich 10 Tage auf einen vertraglichen Kündigungstermin mitzuteilen.

#### **3.2 Verträge mit mindestens 5-jähriger Dauer**

Ist der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen, gilt der Mietzins, ohne anderweitige schriftliche Abrede, als indexiert. Der Mietzins kann jährlich höchstens einmal dem letztbekanntesten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, nach der Formel:  $\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index} : \text{alter Index}$ . Die Mietzinserhöhung ist mindestens 30 Tage vor Inkrafttreten mit amtlichem Formular anzuzeigen. Für wertvermehrnde Aufwendungen und für die Anpassung der Betriebskostenbeiträge (Heiz- und Nebenkosten) sind Mietzinserhöhungen auch während

der festen Vertragsdauer möglich. Solche Mietzinserhöhungen sind unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit amtlichem Formular anzukündigen.

### **4. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand**

---

#### **4.1 Fälligkeit/Verzug**

Der Nettomietzins und die Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) sind nach mietvertraglicher Vereinbarung im Voraus zu bezahlen, d. h. sie müssen bis zum 1. des Monats auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein. Der Mieter gerät ohne Mahnung in Verzug.

#### **4.2 Kosten**

Mahnt der Vermieter einen fälligen bzw. verfallenen Mietzins, ist er berechtigt, Inkassokosten von CHF 30.– zuzüglich MwSt. pro Schreiben in Rechnung zu stellen.

#### **4.3 Zahlungsrückstand**

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) in Rückstand, steht dem Vermieter das ausserordentliche Kündigungsrecht nach Art. 257d OR zu.

### **5. Sicherheitsleistung**

---

Zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis kann der Vermieter eine Sicherheitsleistung verlangen. Eine solche Sicherheitsleistung ist bei einer vom Vermieter bezeichneten Bank auf einem Sperrkonto zu hinterlegen, das auf den Namen des Mieters lautet.

Die Sicherheitsleistung dient auch zur Sicherstellung allfälliger Betreibungs-, Gerichts- und Parteikosten des Vermieters.

### **6. Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten)**

---

Ist nichts anderes vereinbart, so wird über die Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) gemäss Art. 3.3 sowie Art. 3.4 des Mietvertrages nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, erstellt der Vermieter jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung, wobei ein Saldo zugunsten oder zulasten des Mieters innert 30 Tagen auszugleichen ist. Dem Mieter steht das Recht zu, nach Voranmeldung in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom Mieter anerkannt.

## 6.1 Heizkostenabrechnung

Es wird über sämtliche Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 und Art. 6 a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 abgerechnet. Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode können dem wegziehenden Mieter die anfallenden Kosten für das Zwischenablesen der Verbrauchszähler angelastet werden.

## 6.2 Nebenkosten

Es wird über die in Ziffer 3.4 des Mietvertrages erwähnten Nebenkosten abgerechnet:

- Allgemeinstrom
- Serviceabonnemente und Funktionskontrollen für die dem Mieter zur Verfügung stehenden Anlagen und Apparate wie:
  - Lift und Aufzüge
  - Minergieanlagen
  - Filteranlagen
  - Feuerlöscher und Feuerschutzeinrichtungen
  - Waschmaschine/Trockner
  - Geschirrspüler
  - usw.
- Gartenunterhalt
- Hauswartkosten (inkl. Arbeitgeberbeitrag von AHV, IV, EO, ALV, UVG, BVG, Spesen)
- Treppenhausreinigung
- Schneeräumung
- Abgaben und Gebühren für Kehrichtabfuhr
- Wasser inkl. Aufbereitung
- Abwasser
- Rückstellungen für die Entkalkung von Warmwasseraufbereitungsanlagen (Boiler)
- Meteorwasser
- Kanalisation
- Fernsehen, Radio und Kommunikation inkl. Urheberrechte
- Verwaltungshonorar

Weitere Nebenkosten können in Art. 3.4 des Mietvertrages ergänzt oder in besonderen Bestimmungen vereinbart werden.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung kann auf den Heiz- und Betriebskosten ein Verwaltungshonorar von 4 % erhoben werden.

## 6.3 Kostenverteiler der Betriebskosten

Die Verteilung erfolgt nach Verbrauchszählern und/oder nach einem Prozentschlüssel; gegebenenfalls im Verhältnis der beheizbaren Raumvolumen. Endet das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, bildet für die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten folgende Tabelle die Grundlage:

Monat	Heizung ohne WW	Heizung mit WW
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 %
	100,0 %	100,0 %

Die übrigen Nebenkosten werden mit 1/12 je Monat berechnet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

## 7. Übergabe

### 7.1 Mietsache

Bei der Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit der Übergabe der Mietsache beim Vermieter schriftlich gerügt werden. Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll vom Vermieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt bestritten, gelten sie als anerkannt.

### 7.2 Namensschilder, Beschriftung

Für die Beschriftung an Hauseingang, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. dürfen nur die dafür vorgesehenen Einfassungen benützt werden. Der Vermieter besorgt auf Kosten des Mieters die entsprechenden Schilder. Andere Beschriftungen, Reklametafeln usw. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebracht werden. Allfällige amtliche Bewilligungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

## 8. Gebrauch der Mietsache

### 8.1 Verwendungszweck und Untermiete, Tierhaltung

Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem Zweck gebrauchen, der im Mietvertrag festgelegt ist. Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Einer **vorgängigen schriftlichen** Zustimmung des Vermieters bedarf Folgendes:

- Jede Ausdehnung oder Änderung des Verwendungszwecks
- Die Untervermietung – auch von einzelnen Zimmern; der Untermietvertrag ist dem Vermieter vorzulegen
- Die dauernde Aufnahme von Personen, soweit diese nicht zur Familiengemeinschaft gehören
- Die Haltung von Haustieren, Reptilien und Grossaquarien. Paarweise gehaltene Meerschweinchen und ähnliche Kleintiere bedürfen keiner Bewilligung
- Jegliche bauliche Änderungen (inkl. Renovationsarbeiten und das Aufstellen einer eigenen Waschmaschine, vgl. auch Ziffer 10)
- Das Aufstellen von Parabolspiegeln, Sichtschutzwänden, Katzentreppen, Katzennetze etc.
- Das Aufstellen von Stromverbrauchern (Entfeuchter, Tiefkühlgeräte usw.) in Kellern und Allgemeinräumen, sofern das Gerät nicht über den Wohnungszähler des Mieters angeschlossen ist
- Eine gewerbliche Nutzung (auch stilles und nicht störendes Gewerbe) von Wohnungen

Die vom Vermieter erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn berechtigte Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen oder dem Vermieter ernstliche Nachteile entstehen.

Die Abtretung und Übertragung (vorbehältlich Art. 263 OR) des Mietvertrages sind ausgeschlossen.

Die Benützung der Wasch- und Trockeneinrichtungen, Autoeinstellplätze und dgl. durch Dritte ist untersagt.

### 8.2 Sorgfaltspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und deren Einrichtungen mit aller Sorgfalt zu behandeln und in gutem und sauberem Zustand zu halten und vor Schäden zu schützen, unabhängig davon, ob er sie benützt oder nicht. Er ist für Beschädigungen, die nicht infolge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt entstanden sind, ersatzpflichtig. Bei Mieträumen ist der Mieter verpflichtet, diese Räume angemessen zu beheizen und mind. zweimal täglich für einige Minuten querzulüften (kein Dauerlüften!). Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (Pilzbefall von Wänden und Decken usw.) ist der Mieter vollumfänglich haftbar.

### 8.3 Schäden

Auftretende Mängel oder Schäden hat der Mieter, soweit er gemäss Art. 11 nicht selbst zu deren Behebung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für den Schaden, der durch die unterlassene Meldung eingetreten ist.

### 8.4 Abwesenheit des Mieters

Bei längerer Abwesenheit des Mieters muss die Wohnung zugänglich bleiben. Die Schlüssel sind einer Vertrauensperson im Haus oder in unmittelbarer Nähe bzw. dem Vermieter oder dem Hauswart in versiegeltem Umschlag zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, vor der Abreise bekannt zu geben, wo sich die Schlüssel befinden.

### 8.5 Benützung ausserhalb des Mietobjektes

Ohne anderweitige Vereinbarung ist dem Mieter die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- und sonstigen Betriebszwecken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der entsprechenden Benützung entstehenden Schaden und hat auf erste Aufforderung innert zumutbarer Frist den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### 8.6 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten zu den vorgesehenen Zeiten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden. Vorbehalten bleiben behördliche oder gesetzliche Bestimmungen.

### 8.7 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Hausgenossen, Angestellten, Kunden oder Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden. Im Weiteren wird auf Ziffer 12 verwiesen.

### 8.8 Missachtung der Hausordnung und Bestimmungen des Mietvertrages

Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters oder einer zu seiner Familiengemeinschaft gehörenden Person zu Klagen Anlass, ist der Vermieter nach schriftlicher Mahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt vorbehalten.

## 9. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter

---

### 9.1 Renovation mit Mietzinsaufschlag

Beabsichtigt der Vermieter, bauliche Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter so mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 10 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu beenden. Bei befristeten Mietverhältnissen ist eine Ankündigungsfrist von 3 Monaten einzuhalten. Ein Kündigungsrecht für den Mieter entsteht dadurch nicht.

### 9.2 Renovation ohne Mietzinsaufschlag

Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat der Vermieter den Mieter angemessen zu entschädigen.

### 9.3 Beseitigung von Mängeln und Schäden

Arbeiten am Mietobjekt, die zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind, können jederzeit vorgenommen werden.

### 9.4 Zugang zum Mietobjekt

Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

## 10. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

---

### 10.1 Schriftliche Zustimmung durch den Vermieter

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dabei ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen sind und ob der Vermieter beim Auszug eine Entschädigung schuldet.

Spricht sich die Zustimmungserklärung des Vermieters nicht über die Wiederherstellung oder die Entschädigung aus, ist der Mieter verpflichtet, beim Auszug den ursprünglichen Zustand auf Verlangen des Vermieters fachgerecht wiederherzustellen. Der Mieter hat in keinem Fall Anspruch auf eine Entschädigung.

### 10.2 Ohne Zustimmung durch den Vermieter

Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters, kann dieser jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Verzichtet er auf die Wiederherstellung, hat der Mieter in keinem Fall Anspruch auf eine Entschädigung.

### 10.3 Plombieren von TV-Anschlüssen, Aufhebung von Telefonfestnetzanschlüssen

TV-Anschlüsse können nur nach Massgabe der Bestimmungen der Kabelnetzbetreiber und der Fernmeldegesetzgebung plombiert werden. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Plombierungsbestätigung der Kabelnetzbetreiber unverzüglich vorzulegen und hat die entsprechenden Nebenkosten bei verspäteter Meldung zu bezahlen, bis diese erfolgt ist. Die Plombierungs- und Entplombierungskosten hat der Mieter zu bezahlen. Lässt der Mieter den Festnetzanschluss aufheben und ist nach Massgabe der Bestimmungen des Festnetzbetreibers eine Wiederaufschaltungsgebühr geschuldet, haftet der Mieter für diese Kosten und ist verpflichtet, die Aufhebung spätestens innert 30 Tagen dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat auf den Zeitpunkt der Beendigung der Mietzeit die Wiederaufschaltung zu veranlassen.

## 11. Unterhalt und Reparaturen

---

### 11.1 Vertragsgemässer Gebrauch

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss Ziffer 11.2 bis 11.6 vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er ohne Verzug, nicht dringende innert angemessener Frist an.

### 11.2 Reinigung und Ausbesserungen am Mietobjekt

Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Mietsache zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

### 11.3 Wartungskosten bei Anlagen

Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Lüftungs- und Filteranlagen, Geschirrwaschmaschinen, Steamer, Mikrowellen, Waschautomaten, Tumbler oder ein(en) Cheminée(ofen) zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten und die Kosten der Serviceabonnemente sowie bei Rückgabe der Mietsache die Funktionskontrolle zu übernehmen.

#### 11.4 Kleinere Ausbesserungen

- Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziffer 11.2 gelten, unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag, insbesondere das Instandhalten und/oder Ersetzen:
- Der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
  - Der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
  - Der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
  - Der Gurte, Seile, Kurbeln oder der Fernbedienungen von Storen, Rollläden und Zugalousien
  - Von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
  - Der Glasscheiben (bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen)
  - Von Brauseschläuchen und WC-Brillen sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
  - Durch Reinigen und Entstopfen der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung sowie der Balkon- und Terrassenabläufe
  - Durch Reinigen bzw. Ersetzen der Abzugs- und Kohlefilter
  - Defekter und verbogener Kochherdplatten
  - Durch Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen inklusive Behältnissen

Als kleine Ausbesserungen gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu 1% des Jahresnettomietzinses, mindestens aber bis zu einem Betrag von CHF 200.– (Basis Baukostenindex Oktober 2010 von 100 P.).

#### 11.5 Entkalken der Warmwasserboiler

Der Vermieter ist berechtigt, Warmwasserboiler periodisch (in der Regel alle 2–4 Jahre), jedenfalls beim Mieterwechsel, auf Kosten des Mieters entkalken zu lassen (vgl. auch Ziffer 6.2).

#### 11.6 Unterhalt von gemeinsamen Einrichtungen

Unterhalt und Service an gemeinsamen Wasch- und Trocknungseinrichtungen gehen zulasten des Mieters, gleichgültig, ob er die Anlagen benützt oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt der Vermieter unter Vorbehalt einer Mietzinserhöhung wegen Mehrleistungen oder Kostensteigerungen.

#### 11.7 Reparaturaufträge durch den Mieter

Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.

#### 11.8 Notfälle

In Notfällen (z. B. Wasserleitungsdefekt, Rückstau) ist der Mieter verpflichtet, die sofort notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu vermeiden oder zu verkleinern. Auf drohende Gefahren, Wasserschäden usw. hat der Mieter den Vermieter unverzüglich aufmerksam zu machen, sonst haftet er für alle aus der Verspätung entstandenen Schäden (Art. 257g Abs. 2 OR).

### 12. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen

---

#### 12.1 Miete und Haftung

Fahrzeughalter sind verpflichtet, innerhalb der Überbauung des Vermieters eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, sofern solche verfügbar sind; für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden in der Regel separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Überbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Besucherparkplätze sind für Besucher bestimmt, die sich für wenige Stunden bei Mietern oder in der Liegenschaft aufhalten. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigungen von Fahrzeugen aller Art, deren Bestandteile und Einrichtungen, auch wenn diese auf hierfür gemieteten Plätzen abgestellt und ordnungsgemäss abgeschlossen waren.

#### 12.2 Ordnung und Einhaltung der Vorschriften

Der Mieter haftet für Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch ihn gemieteten Garagen-, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern; bei entsprechenden Vorfällen ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Binde- und Reinigungsmitteln zu behandeln. Nötigenfalls sind die zuständigen Behörden und die Verwaltung durch den Mieter zu benachrichtigen.

#### 12.3 Reinigung

Sofern die Reinigung nicht einem Hauswart übertragen ist, hat der Mieter die Reinigung und Lüftung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung auch des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes selber vorzunehmen. Jede Haftpflicht des Vermieters für Frost- und Wasserschäden sowohl an der Mietsache wie auch an den eingestellten Fahrzeugen und Gegenständen wird ausdrücklich abgelehnt.

## **13. Schlüssel**

---

### **13.1 Übergabe**

Dem Mieter werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll oder Quittung abgegeben.

### **13.2 Verlorene Schlüssel**

Abhanden gekommene Schlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder zu Wohnungsabschlusstüren verloren, werden Zylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

### **13.3 Nachschlüssel**

Nur der Vermieter ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen. Nachschlüssel sind dem Vermieter am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

## **14. Haftpflichtversicherung**

---

Der Mieter ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft sowie die Policen-Nummer vor dem Bezug der Mietsache dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

## **15. Zutritt des Vermieters**

---

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, das Mietobjekt an Werktagen nach Voranmeldung zu betreten. Ist der Vertrag gekündigt, so ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters entschädigungslos zugänglich zu machen. Das Gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft.

Befinden sich Verbrauchszähler für die individuelle Heizkostenabrechnung innerhalb des Mietobjektes, so ist dem mit der Ablesung beauftragten Spezialisten Zugang zu gewähren.

## **16. Rückgabe der Mietsache**

---

### **16.1 Zeitpunkt der Rückgabe**

Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe hat spätestens bis 12.00 Uhr des ersten auf die Auflösung des Mietverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen.

### **16.2 Rückgabezustand Mietobjekt**

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben. Die zulasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungs- und Kontrollarbeiten müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

- A. Zur Befestigung von Gegenständen verwendete Nägel, Schrauben, Haken, Dübel etc. sind sorgfältig zu entfernen.
- B. Entstandene Löcher, Tapetenschäden, Beschädigungen an Fussböden usw. sind technisch und ästhetisch fachmännisch auszubessern.
- C. Teppiche sind durch eine Fachperson extrahieren zu lassen (Sprühextraktionsverfahren).
- D. Sämtliche Haushaltgeräte (Waschmaschine/Trockner, Geschirrspüler usw.) sind durch eine Fachfirma überprüfen (Funktionskontrolle) und instand setzen zu lassen.
- E. Cheminéés und Öfen sind vom Kaminfeger reinigen zu lassen.

Bei der Wohnungsabnahme sind dem Vermieter die entsprechenden Nachweise für die Positionen C bis E zu übergeben. Der Mieter trägt diese Kosten.

Sind die erforderlichen Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten nicht oder nicht ordnungsgemäss durchgeführt oder legt der Mieter die entsprechenden Nachweise für die Positionen C bis E nicht vor, kann sie der Vermieter ohne weitere Mahnung auf Kosten des Mieters veranlassen.

Bei der Rückgabe des Mietobjektes ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.

### **16.3 Verdeckte Mängel**

Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom ausziehenden Mieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.

### **16.4 Renovationsarbeiten bei Rückgabe vor dem Kündigungstermin**

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache vor dem Kündigungstermin, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über eine allfällige Mietzinsreduktion einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht dem Mieter jedoch nicht zu, falls solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

## 17. Schlussbestimmungen

---

### 17.1 Schriftform

Der Mietvertrag gilt erst als abgeschlossen, wenn dieser sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen AVB zum Mietvertrag von beiden Parteien unterzeichnet sind.

### 17.2 Änderungen und spätere Vereinbarungen

Änderungen wie insbesondere Ergänzungen, spätere Vereinbarungen und Nachträge zum Mietvertrag sowie deren Aufhebung bedürfen der Schriftform. Genügen sie dieser nicht, so sind sie nichtig. Dies gilt auch für die Aufhebung des vorliegenden Schriftlichkeitsvorbehaltes.

### 17.3 Besondere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen sind auf einem Zusatzblatt festzuhalten und bedürfen der Unterschrift der Parteien.

### 17.4 Gesetzliche Bestimmungen

Enthalten der Mietvertrag, Nachträge oder die Allgemeinen Vertragsbestimmungen keine Regelung, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechtes, insbesondere die Art. 253 ff. OR.

### 17.5 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von den Parteien als **Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes vereinbart.**

Ort, Datum:

---

Der/die Vermieter(in)/Verwalter(in):

Der/die Mieter(in):