

## Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag (AVB)

---

### 1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1 Grundlagen dieses Vertrages bilden, soweit nicht abweichende Bestimmungen aufgenommen sind, die einschlägigen Artikel des Schweiz. Obligationenrechtes, insbesondere der achte Titel, OR Art. 253 bis Art. 274g (Änderungen vom 15. Dezember 1989), sowie die zugehörige bundesrätliche Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990.

1.2 Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen ist der zwischen VermieterIn und MieterIn bzw. SolidarpartnerIn abgeschlossene Mietvertrag. Diese Allgemeinen Bestimmungen haben Wirkung in bezug auf die in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

1.3 Begriffe: MieterIn, SolidarpartnerIn, Familienwohnung.

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

1.3.2 SolidarpartnerIn ist der/die im Vertrag festgehaltene MitbenutzerIn der Mietsache, bei Verheirateten der/die EhepartnerIn. Der/die SolidarpartnerIn hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der/die MieterIn und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.3.3 Familienwohnung wird die Mietwohnung genannt, die Verheirateten als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient (siehe auch die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses). Wohnungen von Konkubinatspaaren werden Familienwohnungen gleichgestellt.

1.3.4 Der/die MieterIn und der/die mitunterzeichnende SolidarpartnerIn ist verpflichtet, die nach Vertragsunterzeichnung eintretenden Änderungen im Zivilstand sowie Adressänderungen inner 8 Tagen dem/der VermieterIn mitzuteilen. Im Unterlassungsfall haftet er/sie für den daraus resultierenden Schaden.

### 2. Beginn, Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses im allgemeinen

2.1 Ohne anderlautende Vereinbarung gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

2.2 Die Kündigungsfristen für Wohnungen betragen 3 Monate, jene für Geschäftsräume 6 Monate, wo nicht längere Kündigungsfristen vereinbart wurden.

Dieselben Kündigungsfristen gelten für die im Zusammenhang mit den Mietobjekten gemieteten Nebenobjekte wie Keller, Archiv- und Lagerräume usw.

2.3 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom/von der MieterIn oder VermieterIn unter Einhalten der vorstehenden Kündigungsfristen auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden; vorbehalten bleiben andere getroffene Abmachungen. Der/die MieterIn muss die Kündigung schriftlich, der/die VermieterIn mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers / der Empfängerin ist.

2.4 Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterzeichnet werden, ansonsten ist sie nichtig. Kündigt der/die VermieterIn einem Ehepaar eine Familienwohnung, ist das amtliche Kündigungsformular unter Wahrung derselben Fristen beiden Ehepartnern gesondert, mit eingeschriebenem Brief, zuzustellen.

2.5 Will der/die MieterIn von der Ausnahme der ausserterminlichen Kündigung Gebrauch machen, so ist diese frühestens auf Ende des der Kündigung folgenden Monats zulässig.

2.6 Gibt der/die MieterIn die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er/sie von seinen/ihren Verpflichtungen gegenüber dem/der VermieterIn nur befreit, wenn er/sie einen für den/die VermieterIn zumutbare(n) MieterIn vorschlägt. Andernfalls muss der/die MieterIn den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264, Abs. 1 und 2 OR).

2.7 Der/die VermieterIn ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweilige Bewerberinnen zu vermieten; die allenfalls notwendigen Insertionskosten gehen zu Lasten des/der ausserterminlich ausziehenden Mieters/Mieterin.

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

2.9 Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet den/die MieterIn nicht von seinen/ihren Verpflichtungen gemäss Art. 2.5 bis 2.8 AVB.

### 3. Indexierte Mietverträge

Ist der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen, gilt der Mietzins, ohne anderweitige schriftliche Abrede, als indexiert.

Der Umfang und der Modus für jeweilige Mietzinsanpassungen werden in besonderen Bestimmungen geregelt.

### 4. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand

4.1 Der Bruttomietzins ist jeweils im voraus gemäss Mietvertrag Art. 3 bis zum 1. des Monats zu bezahlen.

4.2 Bei Zahlungsrückstand des Mieters / der Mieterin wird eine Mahnfrist angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist; zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten. Mit der Mahnung kann dem/der MieterIn zudem angedroht werden, dass bei Nichterfüllen der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das dann folgende Monatsende gekündigt werde.

4.3 Bei Zahlungsrückstand des Mieters / der Mieterin ist der/die VermieterIn berechtigt, für jede erfolgte Mahnung dem/der MieterIn die Bearbeitungskosten in Rechnung zu stellen.

### 5. Sicherheitsleistung, Schuldanerkennung, Verrechnung von Gegenansprüchen

5.1 Der/die MieterIn anerkennt jeden verfallenen Mietzins inkl. Heiz- und Nebenkosten als vollstreckbare Schuld.

5.2 Zur Sicherstellung des Mietzinses und anderer aus dem Vertrag sich ergebender Verbindlichkeiten kann vom/von der MieterIn eine Sicherheitsleistung eingefordert werden. Eine solche Sicherheitsleistung wird vom/von der VermieterIn gemäss Art. 257e, Abs. 1 OR bei einer Schweizerischen Bank auf einem auf den Namen des Mieters / der Mieterin lautenden Sparkonto hinterlegt.

5.3 Bei allfälligen Ansprüchen des Mieters / der Mieterin wegen Mängeln der Mietsache handelt es sich ausdrücklich nicht um verrechenbare Ansprüche. Erhebt der/die MieterIn solche Ansprüche, hat er/sie den fälligen Brutto-Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen und kann allenfalls von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzinshinterlegung Gebrauch machen (Art. 259g OR).

### 6. Nebenkosten

Ist nichts anderes vereinbart, so wird über die Nebenkosten gemäss Art. 3.3 nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen.

Diese Kosten bilden einen Bestandteil des Mietzinses und werden in diesem Sinne vom/von der MieterIn ausdrücklich anerkannt. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, erstellt der/die VermieterIn jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung, wobei ein

Saldo zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters / der Mieterin innert 30 Tagen auszugleichen sind. Dem/der MieterIn steht das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert dreissig Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom/von der MieterIn anerkannt.

#### 6.1 Heizkostenabrechnung

Es wird über sämtliche Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 der bundesrätlichen Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 abgerechnet.

Für die Verwaltungsarbeit wird ein Honorar von 3 Prozent der ausgewiesenen Aufwendungen (Stand 1991) erhoben. Bei stark veränderten Verhältnissen wird dieser Ansatz neu festgelegt. Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode können dem/der wegziehenden MieterIn die anfallenden Kosten für das Zwischenablesen der Verbrauchszähler überbunden werden.

##### 6.1.1 Kostenverteiler

Verteilung 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:

Monate	Heizung ohne WW-Bereitung	Heizung mit WW-Bereitung
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 %

Ändert die Berechnungsgrundlage während der Mietdauer, wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

Der/die MieterIn hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

#### 6.2 Betriebskostenabrechnung

Es wird über folgende Betriebskosten abgerechnet:

- Allgemestrom
- Serviceabonnemente für die dem/der MieterIn zur Verfügung stehenden Anlagen und Apparate wie Lift, Feuerlöscher, Waschmaschinen/Tröckneapparate, Geschirrspüler usw.

- Gartenunterhalt
- Hauswartkosten (inkl. Arbeitgeberbeitrag von AHV, IV, EO, ALV, UVG, BVG), Treppenhausreinigung, Schneeräumung
- Abgaben und Gebühren wie Kehrichtabfuhr, Wasser, Abwasser, Kanalisation, Fernsehen inkl. Urheberrechte usw.
- Weitere Betriebskosten können in Art. 3.3.3, 3.3.4 und 3.3.5 des Mietvertrages ergänzt oder in besonderen Bestimmungen vereinbart werden.
- Verwaltungshonorar  
Für die Verwaltungsarbeit wird ein Honorar von 3% der ausgewiesenen Aufwendungen (Stand 1991) erhoben. Bei stark veränderten Verhältnissen wird dieser Ansatz neu festgelegt.

#### 6.2.1 Kostenverteiler

- Verteilung nach Bewohnergleichwerte (Anzahl Zimmer + 1 = BWG) oder im Verhältnis der Mietfläche; gegebenenfalls aufgrund einer Wertquotenregelung.
- Fernsehgebühren  
Gleich hoher Betrag pro Wohnungsanschluss.

Endigt das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, werden die Betriebskosten mit 1/12 je Monat berechnet.

Der/die MieterIn hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

## 7. Übergabe der Mietsache

7.1 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 / bei der VermieterIn schriftlich gerügt werden.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll vom/von der VermieterIn 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 benutzt werden. Der/die VermieterIn besorgt auf Kosten des Mieters / der MieterIn die entsprechenden Schilder. Andere Beschriftungen, Reklametafeln usw. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters / der VermieterIn angebracht werden.

## 8. Gebrauch der Mietsache

8.1 Verwendungszweck und Untermiete Der/die MieterIn darf das Mietobjekt nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen, Untervermietung, auch von einzelnen Zimmern, sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, soweit diese nicht zur Familiengemeinschaft gehören, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters / der VermieterIn. Abtretung und Übertragung des Mietvertrages sind ausgeschlossen.

Die Benützung der Wasch- und Trockeneinrichtungen, Autoeinstellplatz u. dgl. durch fremde Leute ist strikt untersagt, ebenso die Verwendung einer privaten Waschmaschine in der Wohnung des Mieters / der MieterIn ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters / der VermieterIn.

#### 8.2 Sorgfaltspflicht

Der/die MieterIn ist verpflichtet, die Mieträume und deren Einrichtungen in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er/sie ist für Beschädigungen, die nicht infolge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt entstanden sind, ersatzpflichtig.

Bei Mieträumen mit individueller Wärmemessung ist der/die MieterIn besonders verpflichtet, diese Räume genügend zu beheizen und regelmässig zu lüften (kein Dauerlüften!). Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (Pilzbefall von Wänden und Decken usw.) ist der/die MieterIn vollumfänglich haftbar.

#### 8.3 Schäden

Auftretende Mängel oder Schäden hat der/die MieterIn, soweit er/sie gemäss Art. 1 nicht selbst zu deren Behebung verpflichtet ist, unverzüglich dem/der VermieterIn zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er/sie für den möglicherweise dadurch entstandenen weiteren Schaden.

8.4 Abwesenheit des Mieters / der MieterIn Bei längerer Abwesenheit des Mieters / der MieterIn muss die Wohnung wegen möglicher Elementarschäden zugänglich bleiben. Die nötigen Schlüssel sind einer Vertrauensperson im Haus oder in unmittelbarer Nähe in versiegeltem Umschlag zu übergeben, worüber der/die HauswartIn oder der/die VermieterIn zu orientieren ist.

#### 8.5 Tiefkühlgeräte

Das Aufstellen von Tiefkühl- und anderen Geräten in den Wohnungskellern bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters / der VermieterIn, sofern die Stecker nicht bereits auf den Wohnungszähler geschaltet sind. An den Verbrauch von Allgemeinstrom ist gegebenenfalls eine angemessene Entschädigung zu leisten; diese Entschädigung kann pauschal festgelegt werden.

8.6 Halten von Haustieren/Reptilien/Aquarien ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters der / VermieterIn ist das Halten von Haustieren, Reptilien sowie das Aufstellen von Grossaquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) untersagt. Der/die VermieterIn kann seine/ihre erteilte Bewilligung jederzeit widerrufen, wenn sich daraus Übelstände ergeben oder bei begründeten Reklamationen von den Nebenmietern / Nebenmieterinnen.

8.7 Gewerbliche Nutzung von Wohnungen Gewerbliche Nutzung von Wohnungen ist nicht gestattet.

8.8 Benützung ausserhalb des Mietobjektes Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem/der MieterIn von Geschäftsräumen die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- und sonstigen Betriebszwe-

cken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf der/die MieterIn in keiner Weise Gegenstände irgendwelchen Art lagern oder abstellen. Gibt der/die VermieterIn hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der / die MieterIn für jeden aus der entsprechenden Benützung entstehenden Schaden und hat auf erste Aufforderung innert zumutbarer Frist den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

#### 8.9 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom/von der VermieterIn bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden, vorbehalten bleiben behördliche oder gesetzliche Bestimmungen.

#### 8.10 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters / der MieterIn, seiner/ihrer Hausgenossen, Angestellten, Kunden/Kundinnen oder BesucherInnen dürfen nur auf den vom/von der VermieterIn hierfür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden.

#### 8.11 Benützung von Aufzügen

Für die Benützung von Personen- und Warenaufzügen gelten die in den Aufzügen angeschlagenen oder in der Betriebsanleitung enthaltenen Vorschriften.

#### 8.12 Missachtung der Hausordnung und Bestimmungen des Mietvertrages

Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters / der MieterIn oder einer zu seiner/ihrer Familiengemeinschaft gehörenden Person sonst zu Klagen Anlass, ist der/die VermieterIn nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 30tägigen Kündigungsfrist berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt in diesem Falle vorbehalten.

### 9. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den/die VermieterIn

9.1 Renovation mit Mietzinsaufschlag beabsichtigt der/die VermieterIn, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er/sie dies dem/der MieterIn so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser/diese bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.

9.2 Renovation ohne Mietzinsaufschlag Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der/die VermieterIn auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind dem/der MieterIn mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzudeuten und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat der/die VermieterIn den/die MieterIn 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

MieterInnen, 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/die MieterIn

#### 10.1 Zustimmung durch den/die VermieterIn

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters / der VermieterIn gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters / der MieterIn zu entfernen oder zu entschädigen sind.

#### 10.2 Ohne Zustimmung durch den/die VermieterIn

Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters / der VermieterIn, kann der/die VermieterIn beim Auszug des Mieters / der MieterIn die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat der/die MieterIn keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen.

10.3 Fehlende Entschädigungsvereinbarung wo eine detaillierte Regelung über die Entschädigung von sogenannten Mehrwerten fehlt, wird festgehalten, dass dem/der MieterIn nur dann eine angemessene Entschädigung bezahlt wird, wenn die vorgenommenen Aus- oder Umbauten resp. Installationen für das betreffende Mietobjekt eine wesentlich bessere Nutzung ermöglichen. Die Höhe der Entschädigung ist im Übergabeprotokoll einzutragen.

10.4 Plombieren von TV-Anschlüssen können nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters / der VermieterIn und auf den Beginn einer Abrechnungsperiode der Nebenkostenabrechnung durch die AbonnementsgeberIn plombiert werden.

### 11. Unterhalt und Reparaturen

#### 11.1 Vertragsgemässer Gebrauch

Der/die VermieterIn ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss Ziffer 11.2 bis 11.7 hiernach vom/von der MieterIn zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er/sie ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an.

#### 11.2 Reinigung und Ausbesserungen am Mietobjekt

Alle kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der/die MieterIn auf eigene

Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Ausbesserungspflicht des Mieters / der Mieterin besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn/sie verursacht worden sind.

#### 11.3 Wartungskosten bei Anlagen

Übernimmt der/die MieterIn Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen, Waschautomaten, Tumbler oder ein(en) Cheminée(-ofen) zum alleinigen Gebrauch, so hat er/sie die Wartungskosten zu übernehmen.

#### 11.4 Kleinere Ausbesserungen

Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziffer 11.2 gilt - unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag - insbesondere das Instandhalten

- der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
- der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
- der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
- der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rolläden und Zugjalousien
- Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
- Ersetzen der Glasscheiben. Bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen.
- Ersetzen von Brauseschläuchen und WC-Brillen sowie von sanitären Umstell- und Verschliessapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
- Reinigen und entstopfen der Abflussleitungen und Syphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung sowie der Balkon- und Terrassenabläufe
- Entfernen bzw. ersetzen der Abzugfilter
- Ersatz defekter und verbogener Kochherdplatten
- Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen.

#### 11.5 Entkalken der Warmwasserboiler

Der/die VermieterIn ist berechtigt, Warmwasserboiler periodisch (in der Regel alle 3-4 Jahre), jedenfalls beim Mieterwechsel, auf Kosten des Mieters / der Mieterin entkalken zu lassen.

#### 11.6 Unterhalt von gemeinsamen Einrichtungen

Unterhalt und Service an gemeinsamen Wasch- und Trocknungseinrichtungen gehen zu Lasten des Mieters / der Mieterin, gleichgültig, ob er/sie die Anlagen benützt oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt der/die VermieterIn.

#### 11.7 Kleine Ausbesserungen

Als kleine Ausbesserungen gelten im übrigen sämtliche Reparaturen bis 1 % des Jahresnettomietzinses, mindestens aber Fr. 150.-.

11.8 Reparaturaufträge durch den/die MieterIn  
Der/die MieterIn darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters / der Vermieterin ausführen lassen. Art. 259b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind

ohne Zustimmung des Vermieters der Vermieterin untersagt.

#### 11.9 Notfälle

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

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

#### 12.1 Miete und Haftung

FahrzeughalterInnen sind verpflichtet, innerhalb der Überbauung des Vermieters / der Vermieterin eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, soweit solche verfügbar sind; für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Überbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Der/die VermieterIn 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 verschlossen waren.

12.2 Ordnung und Einhaltung der Vorschriften  
Der/die MieterIn haftet für Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch ihn/sie gemieteten Garagen, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern; sollte dies einmal vorkommen, so ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Bindemitteln und Reinigungsmitteln zu behandeln. Nötigenfalls sind die zuständigen Behörden durch den/die MieterIn zu benachrichtigen.

#### 12.3 Reinigung

Sofern die Reinigung nicht einem/einer HauswartIn übertragen ist, hat der/die MieterIn die Reinigung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung auch des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes selber vorzunehmen. Der/die MieterIn hat für die Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschaden zu bewahren. Jede Haftpflicht des Vermieters / der Vermieterin für Frost- und Wasserschäden sowohl an der Mietsache wie auch an den eingestellten Fahrzeugen und Gegenständen ist ausdrücklich wegbedungen.

### 13. Zivilschutzräume

#### 13.1 Zweck

Als Keller benützte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfalle zweckentsprechend verwendet werden können; an Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden.

### 13.2 Ernstfall

Über die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume im Übungs- oder Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane; dadurch entstehende Benützungseinschränkungen begründen keinen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses.

## 14. Schlüssel

### 14.1 Übergabe

Dem/der MieterIn werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll oder Quittung abgegeben.

### 14.2 Abhanden gekommene Schlüssel

Abhanden gekommene Schlüssel sind durch den/die MieterIn zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder zu Wohnungsabschluss Türen verloren, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters / der MieterIn ersetzt werden, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

### 14.3 Nachschlüssel

Nur der/die VermieterIn ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen; lässt der/die MieterIn ohne Einwilligung Nachschlüssel herstellen, kann der/die VermieterIn ohne weiteres die Schlösser zu Lasten des Mieters / der MieterIn ersetzen lassen. Nachschlüssel sind dem/der VermieterIn am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

## 15. Haftpflichtversicherung

Der/die MieterIn ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft sowie die Policennummer vor dem Bezug der Mietsache dem/der VermieterIn schriftlich mitzuteilen.

## 16. Zutritt des Vermieters / der VermieterIn

Der/die VermieterIn oder dessen/deren VertreterIn ist berechtigt, das Mietobjekt an Werktagen nach Voranmeldung zu betreten.

Ist der Mietvertrag gekündigt, so ist der/die MieterIn verpflichtet, das Mietobjekt den Miefinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters / der VermieterIn 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 zum Mietobjekt zu gewähren.

## 17. Rückgabe der Mietsache

17.1 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.

### 17.2 Rückgabezustand Mietobjekt

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventarge-

genständen dem/der VermieterIn oder dessen/deren VertreterIn zurückzugeben. Die zu Lasten des/der ausziehenden Mieters / MieterIn gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Zur Befestigung von Gegenständen verwendete Nägel, Schrauben, Haken und Dübel sind sorgfältig zu entfernen. Entstandene Löcher, Tapetenschäden, Beschädigungen an Fussböden usw. sind fachmännisch auszubessern. **Teppiche sind durch eine Fachperson extrahieren (Sprühextraktionsverfahren) zu lassen. Zur alleinigen Benützung vorhandene Waschmaschine, ein Tumbler sowie ein Geschirrspüler muss kurz vor Wohnungsabgabe auf Kosten der ausziehenden Mieterschaft durch einen Fachmann revidiert werden. Der Servicebeleg dazu muss an der Abnahme vorgelegt werden.** Bei der Wohnungsabnahme ist dem/der VermieterIn der entsprechende Nachweis vorzuzeigen. Sind die erforderlichen Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten nicht oder nicht ordnungsgemäss durchgeführt, kann sie der/die VermieterIn ohne weitere Mahnung auf Kosten des Mieters / der MieterIn veranlassen.

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

### 17.3 Verdeckte Mängel

Verdeckte Mängel hat der/die VermieterIn dem/der ausziehenden MieterIn sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 14 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom/von der MieterIn nicht inner 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.

### 17.4 Renovationsarbeiten bei Rückgabe vor dem Kündigungstermin

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache vor dem Kündigungstermin, so ist der/die VermieterIn berechtigt, Renovationsarbeiten ausfahren zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht dem/der MieterIn jedoch nicht zu, soweit solche Arbeiten inner 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

## 18. Schlussbestimmungen

18.1 Änderungen und spätere Vereinbarungen  
Änderungen und spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen.

### 18.2 Besondere Bestimmungen

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

## 19. Gerichtsstand

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