

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Zahlung Mietzins und Nebenkosten

- 1.1. Der Mietzins und allfällige Heiz- und Betriebskosten sind mit den ausgehändigten Einzahlungsscheinen mit den Referenznummern oder per Lastschriftverfahren der Bank zu bezahlen. Der erste Tag des Monats gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR, so dass der Mieter mit Ablauf dieses Tages automatisch in Verzug gerät (Art. 104 ff. OR). Insbesondere ist ab Verfalltag ein Verzugszins zu bezahlen. Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter zum vereinbarten Erfüllungszeitpunkt über das Geld verfügen kann. Beim bargeldlosen Zahlungsverkehr tritt die Erfüllungswirkung erst dann ein, wenn der geschuldete Geldbetrag auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben ist.
- 1.2. Zahlungsrückstand des Mieters
Ist der Mieter nach der Übernahme des Mietobjektes mit der Zahlung allfälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird (Art. 257d OR). Bezahlte der Mieter darauf innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter ausserterminlich mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Der Vermieter muss die Kündigung mit einem vom Mietliegenschaftskanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) sind dem Mieter und seinem Ehegatten oder Solidarhafter separat zuzustellen (Art. 266n OR). Sofern eine automatische Belastungsermächtigung vereinbart und beauftragt wurde, ist dem Mieter bekannt, dass jeweils der Mietzins für den laufenden Monat auf den 1. Des jeweiligen Monats belastet und abgebucht wird.
- 1.3. Mahn- und Inkassogebühren
Der Vermieter ist berechtigt, Aufwände im Zusammenhang mit verspäteten Mietzins- und Nebenkostenzahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen

2. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 2.1. Das Mietobjekt ist dem Mieter am Tage des Mietbeginns, ab 12.00 Uhr, zu übergeben. Sofern dieser Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag fällt, erfolgt der Antritt am nächsten Werktag um die gleiche Zeit. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Einzugsmöglichkeit für den Fall, dass der Vormieter nicht rechtzeitig auszieht oder im Falle höherer Gewalt.
- 2.2. Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel und das Zustandsprotokoll mit allfälliger Inventarliste dem Mieter abzugeben. Zusätzliche Haus- und Wohnungsschlüssel hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.
- 2.3. Handelt es sich um eine teilweise oder ganz möblierte Wohnung, so ist über das Mobilier ein Inventar zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.
- 2.4. Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Die Kosten trägt der Mieter. Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Bei der Montage sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 2.5. Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten und in sauberem Zustand zu übergeben. Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Beide Parteien erhalten je ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können, trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll, innert 10 Tagen seit Mietbeginn beim Vermieter eingeschrieben gerügt werden. Wird bei Übergabe der Mietsache kein Zustandsprotokoll erstellt, so ist der Mieter berechtigt, innert der gleichen Frist von 10 Tagen ein eigenes solches Protokoll zu erstellen und dem Vermieter eingeschrieben zuzustellen. Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstellter Zustandsbericht des Mieters vom Vermieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel als anerkannt.
- 2.6. 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. Übergibt der Vermieter die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen dem Mieter die Rechte nach Art. 258 und 259 ff. OR zu.

3. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

3.1. Gebrauch der Mietsache

- 3.1.1. Das Mietobjekt dient ausschliesslich des vereinbarten Zwecks. Jede ganz oder teilweise veränderte Benutzungsart bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch unsachgemässe Benutzung entstehen.
- 3.1.2. Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und sonst wie vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt und die Räume dürfen nur kurze Zeit gelüftet werden.
- 3.1.3. Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 14 Tagen muss das Mietobjekt wegen möglicher Schäden in Nothfällen zugänglich bleiben. Der Mieter hat die nötigen Schlüssel einer Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe, unter Mitteilung an den Vermieter, zu übergeben. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag dem Vermieter übergeben werden.
- 3.1.4. Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.
- 3.1.5. Gartensitzplatz-Erweiterungen, Einzäunungen, Aufstellen von Schwimmb Becken, Aufstellen oder Anbringen von Pergolas, Sichtschutzwänden oder anderen Bauten ist untersagt.
- 3.1.6. Der Mieter ist verpflichtet, eine Privathaftpflicht-Versicherung mit Deckung von Mieterschäden abzuschliessen.

3.2. Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

- 3.2.1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258, 259 ff. OR zu.
- 3.2.2. Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reparaturen und Ausbesserungen zulasten des Mieters. Diese Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnützung entstanden sind.
- 3.2.3. Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziff. 2.2.2 gelten, unabhängig von der genauen Höhe des Frankenbetrages:
 - Periodische Reinigung der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rolläden, soweit dies gefahrlos möglich ist,
 - einfache Reparaturen an Schössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Türfallen und ähnlichen Einrichtungen,
 - Ersetzen der Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkasten inklusive jeweiliges Entkalken,
 - Entkalken von Einzelboilern,
 - Reinigen (Entstopfen) von Siphons und Abläufen bis zur Hauptleitung,
 - Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen und ähnlichen Einrichtungen,
 - Ersatz von Aufzugsgurten sowie Kurbeln an Rolläden und Storen,
 - Ersatz von Brauseschläuchen und WC-Sitzen.Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit vorzunehmen. Der Mieter haftet im Unterlassungsfall für eine allfällige Schadensvergrösserung.
- 3.2.4. Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen oder Waschautomaten/Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen. Besteht während der Dauer des Mietverhältnisses kein Servicevertrag, so muss der Mieter bei der Rückgabe des Mietobjektes die Kosten für einen Wartungsservice durch die Lieferfirma übernehmen.
- 3.2.5. Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, die pro Einzelfall den Betrag von CHF 250.– nicht überschreiten.
- 3.2.6. Der Mieter hat Garten und Balkonbepflanzungen, welche ihm zum alleinigen Gebrauch überlassen werden, auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten. Die Rückgabe erfolgt im Ursprungszustand. Bäume und Sträucher sind fachgemäss zu schneiden.

3.3. Meldepflicht für notwendige Reparaturen

Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungs- falle, 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.

3.4. Bauliche Veränderung am Mietobjekt durch Vermieter

- 3.4.1. 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.
- 3.4.2. 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.
- 3.4.3. 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.
- 3.4.4. Reparaturen können jederzeit auf Voranzeige hin vorgenommen werden. Über den Termin hat sich der Vermieter mit dem Mieter zu verständigen.
- 3.4.5. Mieter, die ihre Wohnung trotz Voranzeige für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln unberechtigterweise nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

3.5. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

- 3.5.1. Änderungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt (Innen- und Aussenbereich) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Baupläne und Kostenvoranschläge zur Einsicht vorzulegen. Der Umfang und die Kosten der Änderungen werden vom Mieter und Vermieter in einem separaten schriftlichen Protokoll festgehalten. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen obliegt dem Mieter. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen. Wurden solche Änderungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters getroffen, hat der Mieter dem Vermieter gegenüber keinerlei Entschädigungsansprüche. Zudem kann der Vermieter jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Dem Vermieter steht auch bei einer Zustimmung das Recht zu, bei Mietende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen, sofern die Parteien dies schriftlich vereinbart haben. Die Kosten für diese Wiederherstellung hat der Mieter zu tragen. Weist die Sache bei der Beendigung des Mietverhältnisses dank der Vorkehrungen des Mieters, welchen der Vermieter schriftlich zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine angemessene Entschädigung verlangen, sofern eine solche von den Parteien nicht schriftlich wegbedungen wurde. Dem Mieter ist es untersagt, ohne vorgängige schriftliche Bewilligung des Vermieters Geschirrspüler, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, Trockengeräte, Kühlschränke, Tiefgefrierschränke etc. im Mietobjekt und den Neben- bzw. Allgemein- räumen zu installieren.
- 3.5.2. Der Vermieter ist berechtigt, bei grösseren Investitionen zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem **Sperkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt** werden.

3.6. Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung usw.

- 3.6.1. Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn:
 - der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben,
 - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
 - dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- 3.6.2. Bei der Miete von Geschäftsräumen kann der Vermieter die Zustimmung zur Abtretung der Miete nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die konkrete Natur des Mietverhältnisses gegen eine Abtretung spricht, wenn Gefahr besteht, dass der Dritte die Mietsache verändert oder wenn der Dritte nicht als kreditwürdig erscheint.
- 3.6.3. Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:
 - längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vor- gängig anzuzeigen;
 - die Erteilung von MusikunterrichtWird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin. Dem Vermieter steht es zu, dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende zu untersagen.
- 3.6.4. Das Halten von Meerschweinchen, Hamstern, Wellensittichen, Kanarienvögeln und anderen unproblematischen Haustieren ist erlaubt, solange sie nicht in grosser Zahl gehalten werden und nicht zu Klagen Anlass geben. Das Halten von grösseren Haustieren (wie Katzen, Hunden, Reptilien) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Bei Tierhaltung hat der Mieter dem Vermieter bei Mietbeginn oder bei Erteilung der Bewilligung den Bestand einer Hausrat-/Privathaftpflicht-Police für durch Haustiere verursachte Mieterschäden (einschliesslich Wasserschäden bei Aquarien) nachzuweisen. Die Versicherung hat der Mieter während des Mietverhältnisses beizubehalten.

3.7. Hausordnung

- 3.7.1. Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten. Im Verhältnis zu den Mitbewohnern gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz als oberster Grundsatz.
- 3.7.2. Das Haus ist aus Sicherheitsgründen ab 21.00 Uhr geschlossen zu halten (besondere Regelungen bleiben vorbehalten).
- 3.7.3. Die Bewohner nehmen gegenseitig Rücksicht und vermeiden Ruhestörungen aller Art, insbesondere während der Nachtzeit. Musiziert werden darf nur zwischen 08.00 und 12.00 und 14.00 und 20.00 Uhr, und zwar jeweils nur für die Dauer von je einer Stunde. An Sonntagen und allgemeinen Feiertagen ist das Musizieren zu unterlassen.
- 3.7.4. Die Mieter sind besorgt, dass Treppenhaus, Hauseingang und die weiteren gemeinsamen Räume ungehindert benutzt werden können. Falls die Treppenhausreinigung nicht einem Hauswart übertragen ist, sind die Mieter für die Reinigung auf ihrem Stockwerk zuständig. Die Reinigung von Freitreppen, Hausgängen und Kellertreppen ist durch die jeweiligen Parterremieter zu übernehmen, die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss von den Mietern des obersten Geschosses. Treppenhäuser sind in der Regel jede Woche, Keller und Estrichräume alle drei Monate zu reinigen. Bei ausserordentlichen Verunreinigungen ist der Verursacher für deren Beseitigung besorgt. Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.

Kehrtrichter und -behälter sind stets gut verschlossen, in einem gebührenpflichtigen Sack oder mit einer Vignette versehen, an dem dafür bestimmten Platz zu deponieren. Übelriechende Sachen dürfen nicht in gemeinsam genutzten Räumen, auf Balkonen oder in offenen Keller- oder Estrichabteilen gelagert werden.

- 3.7.5. Mofas, Fahrräder, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge dürfen ausser im eigenen Kellerabteil nur in den hierfür vorgesehenen Räumen eingestellt werden. Andere Gegenstände dürfen in diesen Räumen nicht abgestellt oder gelagert werden. Motorräder über 50 ccm dürfen weder in die genannten Räume noch in die Kellerabteile eingestellt werden.
- 3.7.6. Sonnenstoren sind bei aufkommendem Regen oder starkem Wind einzuziehen. Kellerfenster und Fenster in gemeinsam benutzten Räumen sind bei Frost geschlossen zu halten. Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass der Raum im Bedarfsfalle seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.
- 3.7.7. Das Rauchen ist ausschliesslich an dem dafür vorgesehenen Platz erlaubt. Das Rauchen in den allg. Zonen wie Veloraum, Treppenhaus innen und aussen, Hauseingang, Lift. etc. ist untersagt.

3.8. Besichtigungsrecht

- 3.8.1. Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt zur Wahrung des Eigentumsrechtes und in anderen begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.
- 3.8.2. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter die Besichtigung des Mietobjektes durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters, zu ermöglichen. Über den Termin hat der Vermieter sich mit dem Mieter zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00–19.00 Uhr, samstags 10.00–12.00 Uhr.

4. Mietzins, Nebenkosten, Sicherheitsleistung

4.1. Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

- 4.1.1. Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.
- 4.1.2. Nebenkosten sind das Entgelt für Heiz- und Warmwasser und andere Betriebskosten gemäss Aufstellung des Vertrages.
- 4.1.3. Mietzins und Nebenkosten sind gemäss Aufstellung des Vertrages auszuscheiden. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

4.2. Mietzinsänderung und andere Vertragsänderungen

- 4.2.1. Für Mietzins- und andere Vertragsänderungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es gelten folgende Vorschriften:
- 4.2.2. Verträge mit **unbestimmter** Vertragsdauer, mit **fester** Dauer oder mit **Mindestdauer**: 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 bekannt zu geben und diese zu begründen. Die vereinbarte Kündigungsfrist ist einzuhalten. Bei Verträgen mit fester Dauer muss die Anpassung mindestens 3 Monate im Voraus auf das Ende eines Monats angezeigt werden. Die Mitteilung hat auf dem amtlichen Formular zu erfolgen und muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungs- bzw. Anzeigefrist im Besitze des Mieters sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am siebten Tag der von der Post gesetzten Abholfrist.
- 4.2.3. Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen worden oder während mindestens 5 Jahren unkündbar und ist eine Indexierung mit dem Landesindex ausdrücklich vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses gemäss Landesindex der Konsumentenpreise vorzunehmen. Sowohl bei Wohnungen wie auch bei Geschäftsräumen kann die Indexsteigerung nach folgender Formel vollumfänglich an den Mieter weitergegeben werden:

$$\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index} = \text{neuer Mietzins}$$

Index bei Vertragsabschluss

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit dem amtlichen Formular zu eröffnen.

Während der Mindestdauer ist ein Absinken unter den Anfangsmietzins ausgeschlossen. Mietzins erhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Bei indexierten Verträgen verändern sich allfällige Nebenkostenpauschalen entsprechend dem Mietzins.

- 4.2.4. Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen, so können die Vertragsparteien vereinbaren, den Mietzins höchstens einmal jährlich um einen gewissen Betrag zu erhöhen. Die gestaffelten Mietzinse müssen frankenmässig festgelegt sein. Die Mitteilung der Mietzinserhöhung hat auf amtlichem Formular zu erfolgen und darf frühestens 4 Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung gemacht werden.

4.3. Nebenkosten

- 4.3.1. Die Heizungskosten sind nach Massgabe des Heizkostenverteilers auf die Mieter zu verteilen. Besteht kein solcher, so erfolgt die Verteilung nach Kubikinhalt der beheizbaren Räume. Dasselbe gilt für Warmwasseraufbereitungskosten, nach Erfahrungswerten bezüglich Heizintensität auf die einzelnen Kalendermonate aufzuteilen.
- 4.3.2. Für die Verteilung der anderen Betriebskosten ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler vereinbart ist. Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Betriebskosten nach Anzahl Monaten aufzuteilen. Die Abonnementsgebühren für Televisions-Anschlüsse sind in jedem Fall nach der Anzahl von Anschlüssen zu verteilen.
- 4.3.3. Die Nebenkosten sind alljährlich detailliert abzurechnen. Der Vermieter hat dem Mieter die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach dem im Vertrag vereinbarten Abrechnungsstichtag zuzustellen.
- 4.3.4. Der während 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.
- 4.3.5. Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler im Original einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen.
- 4.3.6. Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale stellt soweit möglich auf den Durchschnitt dreier Jahre ab. Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Das Einsichtsrecht in die Belege gilt auch bei vereinbarten Pauschalzahlungen.

4.4. Verrechnung und Sicherheitsleistung

- 4.4.1. Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können 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.
- 4.4.2. Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. Die Sicherheit ist bei einer vom Vermieter bezeichneten Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Die Sicherheit muss vor Mietbeginn geleistet sein, ansonsten die Übergabe der Mietsache verweigert werden darf. 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 eines Jahres 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 verlangt der Vermieter drei Monatszinse als Sicherheit.

- 4.4.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.
- 4.4.4. erfolgt die Verteilung nach Kubikinhalte der beheizbaren Räume. Der Vermieter hat über die erhaltene Sicherheit innert spätestens 12 Monaten nach Auszug des Mieters abzurechnen. Mit Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet werden.
- 4.4.5. Wird vom Vermieter nicht innert der Frist von 12 Monaten Abrechnung erstattet oder ein Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, darf die geleistete Sicherheit nicht mehr zurückbehalten werden und ist zurückzuerstatten.

4.5. Hinterlegung des Mietzinses

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 Ablauf der Frist die Mietzinse, welche künftig fällig werden, bei der Aargauer Kantonalbank, Aarau, 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 Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses 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.

5. Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes

5.1. Kündigung

- 5.1.1. Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen 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 im Sinne von Abs. 1 erfolgt. Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endet ohne Kündigung.
Ist eine Partei an der Weiterführung des Mietverhältnisses interessiert, so hat sie dies der Gegenpartei bis spätestens 3 Monate vor Ablauf anzuzeigen.
- 5.1.2. Der Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, der Vermieter mit amtlichem Formular zu kündigen. Die Kündigung ist rechtzeitig gestellt, wenn sie spätestens am Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der anderen Vertragspartei ist. Im Allgemeinen gilt die eingeschriebene Kündigung mit Übergabe der Kündigung durch den Postboten oder an dem auf den erfolglosen Zustellversuch folgenden Tag als zugestellt. Bei Familienwohnungen kann der Mietvertrag mieterseits nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners beendet werden. Der Vermieter hat die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten bzw. seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner gesondert zuzustellen. 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. 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.

- 5.1.3. 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, 266 g-l OR) bleiben vorbehalten.
Bei einer Familienwohnung ist die Kündigung des Vermieters mit amtlichem Formular je separat dem Mieter und seinem Ehegatten bzw. seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner zuzustellen. Geht die Kündigung vom Mieter aus, so ist sie nur bei schriftlicher Zustimmung des Ehegatten bzw. seiner eingetragenen Partnerin oder seines eingetragenen Partners gültig.

5.2. Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter vor dem im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungs-termin das Mietobjekt verlassen, so gelten folgende Rechte und Pflichten:

- 5.2.1. Der Mieter haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und den übrigen Mietpflichten.
- 5.2.2. Der vorzeitig ausziehende Mieter hat dem Vermieter durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen. Der vorzeitige Auszug ist nur auf ein Monatsende möglich.
- 5.2.3. Der Mieter muss dem Vermieter einen objektiv zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen, der bereit ist, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen auf den Kündigungstermin hin zu übernehmen. Anderenfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zum Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis nach Vertrag beendet werden kann, verpflichtet.
- 5.2.4. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Lehnt dieser einen zahlungsfähigen und objektiv zumutbaren Mieter ab, welcher der Struktur der Hausbewohner und des Mietobjektes entspricht, so erlischt die Mietzinshaftung des ausziehenden Mieters ab jenem Zeitpunkt, auf den der zahlungsfähige, zumutbare Ersatzmieter den Mietvertrag übernommen hätte.
- 5.2.5. Der Mieter gibt dem Vermieter Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des gewünschten Mietantrittes schriftlich bekannt.
Anerkennt der Vermieter einen Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.
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.
- 5.2.6. Zeichnet sich ab, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, so hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen.
Die normalen Umtriebe der Wiedervermietung hat der Vermieter ohne Anspruch auf Entschädigung zu tragen. Weitergehende Aufwendungen, wie namentlich die durch den vorzeitigen Auszug notwendig gewordenen Insertionskosten, gehen zulasten des Mieters.
Geltend gemachte Kosten und Entschädigungen haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen und sind zu belegen.
- 5.2.7. 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.

5.3. Rückgabe der Mietsache

- 5.3.1. Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- 5.3.2. 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 Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2.2 bis 2.2.6 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist. Nach Möglichkeit sollte die Schadenregelung an Ort und Stelle getroffen werden.
- 5.3.3. Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.
- 5.3.4. Ausbesserungs- und Malerarbeiten sind mit der Verwaltung abzusprechen. Nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten werden von der Verwaltung auf Kosten des Mieters korrigiert.
- 5.3.5. Die Filter (Einwegkohlefilter/Metallfilter) des Dampfabzugs sind bei Auszug vom Mieter mit einem gleichwertigen Modell zu ersetzen (Verwaltung gibt Auskunft über Lieferanten).
- 5.3.6. Für die Klimaanlage gibt der Vermieter bei Auszug einen Service in Auftrag, die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

- 5.3.7. WC-Sitz ist bei Auszug mit einem gleichwertigen Modell zu ersetzen (Verwaltung gibt Auskunft über Lieferanten).
- 5.3.8. Für das Dusch-WC gibt der Vermieter bei Auszug einen Service in Auftrag, die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
- 5.3.9. Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.
- 5.3.10. Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

6.

Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Diese Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

7.

Besondere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen sind von beiden Parteien zu unterzeichnen