

Hausordnung

1. Rücksichtnahme

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Der Mieter ist dafür besorgt, dass sich die Mitbewohner der Hausordnung unterziehen.

2. Allgemeines

In der Wohnung sowie in den Neben- und Allgemeinräumen (Keller, Estrich, Velokeller, Treppenhaus, Grünflächen usw.) ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Insbesondere ist folgendes zu beachten:

- Eingänge, Treppenhäuser, Tiefgaragenparkplätze und allgemeine Räume dürfen, auch aus feuerpolizeilichen Gründen, nicht als Abstellplätze benützt werden. Es sind dort keine persönlichen Gegenstände zu deponieren, auch keine Schuhe. Das Treppenhaus gehört nicht zur gemieteten Wohnung. Die allgemeinen Räume sind keine Spielplätze.
- Velos, Kinderwagen usw. sind an den dafür bestimmten Orten zu platzieren.
- Montagen aller Arten (Parabolantennen, Fahnen, Beschilderungen usw.) in den allgemeinen Räumen, an der Hausfassade oder am Balkon dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung erfolgen.
- In den allgemeinen Räumen und im Lift besteht ein Rauchverbot.
- Teppiche, Betten, Kleider, Besen und ähnliches sind nicht durch die Fenster oder von den Balkonen auszuschütteln. Teppiche dürfen nicht vor 07:00 Uhr und nicht nach 20:00 Uhr, ebenso nicht über die Mittagszeit, geklopft werden.

3. Sicherheit

Alle Türen, die ins Freie führen, sind jederzeit geschlossen zu halten. Bei Gegensprechanlagen muss der Mieter sich zuerst erkundigen, wer auf Besuch kommt, bevor die Türe geöffnet wird. Nur so kann verhindert werden, dass ungebetene Personen Zutritt zur Liegenschaft bekommen.

4. Lift

Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen sind der Verwaltung sofort zu melden. Die Anlage soll mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden.

5. Lärm

Dem Ruhebedürfnis der Mitbewohner ist an allgemeinen Ruhetagen durchgehend sowie an Werktagen in der Zeit von 12:00 bis 13:30 Uhr besonders Rechnung zu tragen. Die Nachtruhe dauert von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Während dieser Zeit ist jeglicher die Ruhe oder den Schlaf störender Lärm verboten.

6. Waschküche/Trocknungsräume

Für die Benutzung der Waschküche und des Trockenraumes hat sich der Mieter an die von der Verwaltung festgesetzte Waschküchenordnung zu halten.

7. Keller

Im Kellerabteil ist immer eine gewisse Feuchtigkeit vorhanden. Beim Lagern von Gegenständen ist darauf Rücksicht zu nehmen. Heikle Sachen wie z.B. Kleider, Schuhe usw. sind nicht im Keller zu lagern. Vorsorglich können Gegenstände 10cm ab Boden und Wänden deponiert werden. Für Schäden wird keine Haftung übernommen

8. Veloraum

Im Veloraum dürfen keine Motorfahrzeuge (z.B. Mofas) eingestellt oder Treibstoffe und andere leicht brennbare Materialien gelagert werden.

Nicht eingelöste Velos sind im eigenen Keller zu deponieren. In den Veloräumen dürfen nur Velos mit gültigen Kontrollmarken abgestellt werden.

9. Balkone, Gartensitzplätze

Eigenbepflanzungen auf den Gartensitzplätzen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verwaltung. Für die Pflege ist der Mieter verantwortliche.

Bei Regen sind die Sonnenstoren einzuziehen. Nässe und Wind schaden dem Stoff auf die Dauer. Sichtschutz aus Plastik, Bambus usw. auf Balkonen und Terrassen ist untersagt.

Das Grillieren auf dem Balkon bzw. Gartensitzplatz ist nur mit einem Gas- oder Elektrogrill gestattet. Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich der Vermieter vor, das Grillieren generell zu untersagen. Für Dachwohnungen kann der Vermieter eine separate Regelung aufstellen.

10. Kehricht

Kehrichtsäcke und Abfallkübel gehören nicht in den Hausgang oder in allgemeine Räume. Abfälle dürfen auf keinen Fall in das WC geschüttet werden. Wo vorhanden, sind für den Kehricht die dafür vorgesehenen Container zu verwenden. Sperrgut, Metallabfälle, Glas, Sondermüll usw. sind gemäss den Vorschriften der Gemeinde fachgerecht zu entsorgen.

11. Besucherparkplätze

Besucherparkplätze dürfen von den Mietern nicht belegt werden.

12. Unterhalt und Reinigung

Tragen Sie bitte Ihrer Wohnung Sorge so vermeiden Sie unnötige Reparaturen. Mängel sind unverzüglich der Verwaltung zu melden.

Erteilen Sie keine Aufträge an Handwerker ohne Absprache mit der Verwaltung. Die Verwaltung begleicht keine Rechnungen, wenn der Auftrag nicht durch sie erteilt wurde.

Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen zu beseitigen.

13. Haustiere, Waschmaschine, Musizieren

Haustiere, Waschmaschinen und Musizieren benötigen eine schriftliche Bewilligung der Verwaltung.

14. Änderungen am Mietobjekt / zusätzliche Installationen

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Verwaltung vorgenommen werden.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM MIETVERTRAG FÜR WOHNRÄUME

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12:00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden lokalen Werktag.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Mieter innert 14 Tagen ab der Übergabe dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei in protokolliertem Zustand übergeben worden.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

3. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

4. Unterhalt des Mietobjektes

a. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die dem Mieter obliegt. Vom Vermieter zu behobende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

b. Unterhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie

Balkon, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.

Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.

Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind, weil sie bei schlechter Witterung ausgestellt wurden.

Dem Mieter obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen.

Zum kleinen Unterhalt gehören unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag insbesondere

- das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschraneinrichtungen, Geschirrspülereinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufverschlüsse von Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank etc. Keramik Kochfelder, Kochplatten und Brenner bei Gasherden, etc.)
- das Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Sicherungen, Lampen und –abdeckungen
- das Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstorengurten/-kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.
- das Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und –schlössern
- das regelmässige Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und

Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung

- sowie alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Solche Arbeiten sind auch während einer Erstreckung ohne Zustimmung des Mieters zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind rechtzeitig anzukündigen.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

6. Änderungen durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen.

Stellen durch den Vermieter schriftlich genehmigte und vom Mieter veranlasste und bezahlte Erneuerungen

und Änderungen an der Mietsache, nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert dar, kann der Vermieter diese durch finanzielle Abgeltung des Mehrwertes übernehmen. Es besteht jedoch grundsätzlich kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden.

Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihm. Durch die Veränderungen entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat der Mieter vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.), welcher den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstellung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen.

Das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller- oder Estrichabteil am Allgemiestrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat zudem ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen.

Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, dem Mieter zusätzliche zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser bzw. Strom zu verrechnen.

8. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Haus.

9. Untermiete

Der Mieter darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung 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

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer, sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

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.

Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

10. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden, das Herumlaufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachte Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

11. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

a. Unbefristete Verträge

Der Vermieter kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen.

b. Verträge mit Mindestdauer/befristete Verträge

Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen oder während mindestens fünf Jahren vermietet, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Mietzinsänderungen in % =

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Mietzinsänderungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Nebenkostenpauschalen oder – akontozahlungen.

Anpassungen des Mietzinses oder der Nebenkosten sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

12. Nebenkosten

a. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

Nebenkosten, welche dem Mieter direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden, sind durch den Mieter direkt zu bezahlen, auch wenn solche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Im Übrigen sind Nebenkosten nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter

das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege).

b. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

c. Akontobeiträge

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen.

d. Abrechnung

Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb 30 Tagen Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

e. Verteilung der Nebenkosten

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der

Vermieter. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser, 1/2 für Vier- bis Achtfamilienhäuser, 2/3 für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

f. Verrechenbare Nebenkosten

f1. Heizung und Warmwasser

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen
- die Betriebskosten für Alternativenergien
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate
- die Wartung
- die Versicherungsprämien, sowie sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen
- die Wartungsarbeit

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale,

kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist in diesem Fall Sache des Mieters.

f2. Betriebskosten

Allfällige unter dem Titel Betriebskostenseparat aufgelisteten Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

f3. Verwaltungsaufwand für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten

Der Vermieter darf seinen Aufwand für die Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozent der Abrechnungssumme oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belasten.

13. Kündigung

Der Mietvertrag kann in der dafür vorgeschriebenen Form und unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und -termine gekündigt werden. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Ist der Mietvertrag befristet, endet das Mietverhältnis nach Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

a. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Wird die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar

bewohnt, muss der Vermieter beiden Ehegatten bzw. Partner separat – jedem mit dem amtlichen Formular - kündigen. Die Kündigung durch den Mieter muss vom Ehegatten bzw. Partner mitunterzeichnet werden.

b. Ausserterminliche Kündigung

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen. Dieser muss bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, verpflichtet. Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjekts, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

14. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12:00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis

spätestens 12:00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen bzw. zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird.

Verweigert der Mieter seine Mitwirkung am Rückgabeprotokoll, so muss er sich das vom Vermieter erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Der Vermieter ist aber auf jeden Fall berechtigt, auf Kosten des Mieters zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Der Vermieter muss dem Mieter diejenigen Mängel, für welche dieser einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz übermässiger Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann der Vermieter auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Er hat sie dem Mieter sofort zu melden, wenn er solche entdeckt.

15. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt sowie hinsichtlich Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, ist die Verrechnung ausgeschlossen. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht gemäss Ziffer 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter

ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

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 gemacht hat.

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

16. Nutzungsänderung

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie der zuständigen Behörden die teilweise oder vollumfänglich gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht in derselben untersagt.

Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

17. Versicherung

Dem Mieter wird empfohlen eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mietersaubauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

18. Zustelladresse

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

19. Änderung im Zivilstand/in der registrierten Partnerschaft: Meldepflicht

Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist der/sind die Mieter verpflichtet, den Vermieter innert 30 Tagen schriftlich zu informieren, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen.

Dasselbe gilt für Änderungen bei registrierten Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften.

Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für einen allfälligen Schaden und anerkennen, dass der Vermieter diesem mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

20. Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

21. Verletzung Mietvertrag/Hausordnung

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

22. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anders vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR). Für alle