

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen

Version 2022

1. Mietzins

- 1.1 Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (Verfalltag), zahlbar.
 - 1.2 Die Berechnung beruht wenn möglich auf dem Grundsatz der Kostenmiete (inklusive einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie Teuerungsausgleich).
 - 1.3 Grundlage für die Berechnung des Anfangsmietzinses bilden der Anlagewert des Mietobjektes, der Referenzzinssatz und der Landesindex der Konsumentenpreise. Eine Anpassung des Mietzinses nach oben infolge Veränderung dieser Berechnungsgrundlagen und/oder allgemeiner Unterhalts- und Betriebskostenteuerung beinhaltet die Verpflichtung der Vermieterin/des Vermieters auf eine Senkung des Mietzinses bei einem Rückgang des Referenzzinssatzes oder des Landesindexes, sofern der Mietzins kostendeckend ist.
 - 1.4 Ist eine Mietzinsreserve ausgewiesen, behält sich die Vermieterin/der Vermieter eine schrittweise Anpassung der Miete an die Kostendeckung vor. In diesem Falle beträgt die jährliche Anhebung des Mietzinses höchstens 5%. Vorbehalten bleibt eine zusätzliche Anpassung an die Veränderung der Berechnungsgrundlagen gemäss 1.3.
 - 1.5 Mietzinserhöhungen müssen mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist begründet auf einem vom Kanton genehmigten Formular bei der Mieterschaft eingetroffen sein.
 - 1.6 Ist eine feste Mietdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart, so ist der Mietzins indexiert und folgt dem Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise.
-

2. Nebenkosten

- 2.1 Ist nichts anderes vereinbart, so werden die im Mietvertrag aufgeführten Neben- und Betriebskosten gemäss separater Abrechnung verrechnet.
 - 2.2 Bei Liegenschaften ohne individuelle Wärmemessung werden die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung nach proportionalen Anteilen, bezogen auf die ganze Liegenschaft, jährlich einmal berechnet. Bei Wechsel der Mieterschaft während der Abrechnungsperiode werden die monatlichen Anteile bestimmt.
 - 2.3 Die Mieterin/der Mieter hat das Recht, in die Berechnungsgrundlagen und Rechnungsbelege Einsicht zu nehmen.
-

3. Übernahme des Mietobjektes

- 3.1 Das Mietobjekt wird in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand und mit allen Schlüsseln übergeben. Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 14.00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden lokalen Werktag.
 - 3.2 Die Vertragsparteien halten den Zustand des Mietobjektes inkl. Verzeichnis der übergebenen Schlüssel in einem separaten **Wohnungsübergabeprotokoll** fest, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und einen Bestandteil dieses Mietvertrages bildet. Mängel, die bei der Übergabe bestanden haben, aber von der Mietpartei erst nachträglich entdeckt werden, müssen der Vermieterin/dem Vermieter innert 14 Tagen ab Mietantritt schriftlich angezeigt werden.
 - 3.3 Die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Wohnungstüre etc. übernimmt der Vermieter als Willkommensgeschenk. Abänderungen an den Schildern zu einem späteren Zeitpunkt, werden dem Mieter weiterverrechnet.
-

4. Schlüssel

- 4.1 Ein Austausch eines Zylinders oder zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.
- 4.2 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.

5. Unterhalt und Reparaturen

- 5.1 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mieterin/dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht der Mieterin/des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel unabhängig davon, ob sie durch sie/ihn verursacht worden sind.
- 5.2 Als kleine Ausbesserungen gelten alle Reparaturen, die ohne spezielles Fachwissen ausgeführt werden können und für die pro Einzelfall der Betrag von Fr. 150.– inkl. MWST nicht überschritten wird.
- 5.3 Die Mieterin/der Mieter hat die Vermieterschaft über das Vorliegen von Mängeln zu orientieren. Sie/er ist nicht berechtigt, von sich aus, ohne Einwilligung der Vermieterschaft einen Fachmann zur Behebung des Mangels aufzubieten. Bei auftretenden Mängeln, welche jedoch einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zu Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen (Beispiele: Wassereintritt aus Rohrbruch, defekter Haushaltsmaschine oder ähnlichem, Rauch- und Brandereignisse mit möglichen Brandfolgen)
- 5.4 Die Mieterin/der Mieter hat die Vermieterschaft auch über das Vorliegen von Mängeln zu orientieren, die keinen direkten Mangel im Gebrauch verursachen, aber zu Kostenfolgen bei den Nebenkosten führen können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Toilettenspülungen dicht sind und kein permanenter Wasserfluss hör- oder sichtbar ist. Auch tropfende Wasserhähnen oder Fenster, die sich nicht mehr schliessen lassen, können zu hohen Nebenkosten führen. Bei offensichtlicher Unterlassung der Meldung eines solchen Mangels, behält sich die Verwaltung vor, die entsprechenden zusätzlich verursachten Nebenkosten abzuschätzen und in der Verteilung der Nebenkostenabrechnung alleinig dem Verursacher zu verrechnen.

6. Gestaltungsrecht und Nutzungsänderungen

- 6.1 Nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft hat die Mietpartei das Recht, das Mietobjekt zu gestalten und zu verändern. Veränderungen sind fachgerecht auszuführen und dürfen den Wert des Mietobjektes nicht vermindern. Durch schriftliche Abmachung, welche Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, ist zu vereinbaren, ob und zu welcher Entschädigung die von der Mieterin/dem Mieter getätigte Investition bei Auflösung des Mietvertrages in das Eigentum der Vermieterin/des Vermieters übergeht oder ob der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden muss.
- 6.2 Die auf dem Mietvertrag erwähnte Nutzung des Objektes inkl. der maximalen Anzahl Bewohner, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht geändert werden. Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

7. Mitsprache und Informationspflichten

- 7.1 Die Vermieterschaft orientiert die Mieterschaft rechtzeitig über geplante grössere Sanierungen und Renovationen.
- 7.2 Sofern keine spezielle schriftliche Vereinbarung über die Mitsprache der Mieterinnen und der Mieter getroffen wird, gelten die Grundsätze der Toleranz, der gegenseitigen Rücksichtnahme auf verschiedenartige Bedürfnisse und der Lösung von Konflikten in allseitigem Gespräch.
- 7.3 Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs des Mietobjektes ist die Mieterin/der Mieter vorgängig zu informieren. Kaufofferten von Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft sind im besonderen Masse zu berücksichtigen.
- 7.4 Die Mieterin/der Mieter informiert die Vermieterschaft über Veränderungen, welche mit dem Mietvertrag im Zusammenhang stehen. Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist die Mieterin/der 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.

8. Mehrere Personen als Mietpartei, Wohngemeinschaften, Untermiete

- 8.1 Eine Person, welche mit weiteren Personen gemeinsam einen Mietvertrag unterzeichnet hat, hat das Recht, auf die vertraglich vereinbarten Termine und mit der vereinbarten Ankündigungsfrist aus dem Mietvertrag auszuschcheiden, sofern die folgenden zwei Bedingungen erfüllt sind:
 - a) Die Kündigung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Vermieterschaft zugegangen sein, verbunden mit einer schriftlichen Erklärung der verbleibenden Mieterinnen und Mieter, die Rechte und Pflichten der austretenden Person zu übernehmen. Die verbleibenden Personen können auch eine Nachfolge vorschlagen, welche in die Rechte der scheidenden Person eintritt.
 - b) Die neue Mieterschaft muss insgesamt die gleiche Gewähr für die Erfüllung des Vertrages bieten wie die ursprüngliche. Erachtet die Vermieterschaft diese Gewähr als nicht mehr gegeben, so kann sie den Vertrag

- auf den nächsten Kündigungstermin künden.
- 8.2 Bei Untervermietung des Mietobjektes hat die Mieterschaft vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft einzuholen. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn:
- die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterschaft die Vertragsbedingungen bekanntzugeben;
 - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
 - der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
 - Auch die unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes an einen Dritten muss dem Vermieter mitgeteilt werden.
-

9. Haustiere

Das Halten von grösseren Haustieren wie Katzen, Hunde, Papageien, Hasen und Reptilien bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Zierfische und Kanarienvögel in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

10. Beendigung des Mietvertrages

- 10.1 Eine Kündigung durch die Vermieterin/den Vermieter hat mittels eingeschriebenen Briefs auf einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen. Sie muss spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der Mieterschaft sein. Bei Familienwohnungen ist die Kündigung beiden Ehegatten gesondert zuzustellen.
- 10.2 Eine Kündigung durch die Mieterin/den Mieter hat schriftlich zu erfolgen und muss spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Vermieterschaft sein. Bei einer Familienwohnung ist sie nur gültig, wenn sie von beiden Ehegatten unterzeichnet ist.
- 10.3 Die Vermieterschaft oder deren Vertretung ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die Räumlichkeiten für die Wiedervermietung mit Interessentinnen und Interessenten an höchstens zwei Tagen pro Woche zu besichtigen.
-

11. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

Die Mieterin/der Mieter kann den Vertrag vor Ablauf der festgelegten Kündigungsfrist auflösen. In diesem Falle gelten die folgenden Regelungen:

- 11.1 Die vorzeitige Auflösung kann nur auf Monatsende erfolgen und muss der Vermieterin/dem Vermieter mindestens einen Monat vorher mitgeteilt werden.
- 11.2 Die Mietpartei haftet für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen grundsätzlich bis zum regulären vertraglichen Kündigungstermin. Kann die Vermieterin/der Vermieter vorher einen Mietvertrag mit einer andern Mietpartei abschliessen, wird die Mieterin/der Mieter auf das Datum des Mietantritts aus der Haftung entlassen. Wird eine als Nachmieterin/Nachmieter vorgeschlagene zumutbare und zahlungsfähige Mietpartei, welche die bisherigen vertraglichen Verpflichtungen erfüllen will, von der Vermieterschaft abgelehnt, so wird die Mieterin/der Mieter auf das Datum des vorgeschlagenen Mietantritts aus der Haftung entlassen (wobei auch hier Absatz 10.1 gilt).
- 11.3 Die Kosten für Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) können dem Mieter belastet werden.
-

12. Rückgabe der Mietsache

- 12.1 Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe hat vorbehältlich einer anderen gegenseitigen Vereinbarung spätestens am letzten Werktag des Mietverhältnisses zu Geschäftszeiten zu erfolgen.
- 12.2 Das Mietobjekt muss vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt sein. Sind die erforderlichen Reinigungs- und Instandstellungs-Massnahmen nicht oder nur mangelhaft auf den Abgabetermin hin ausgeführt, kann die Vermieterin/der Vermieter diese ohne Mahnung auf Kosten der Mieterschaft vornehmen lassen. Die zu Lasten der Mieterin/des Mieters gehenden kleinen Unterhaltsarbeiten müssen auf den Übergabetermin hin ausgeführt sein.
-

13. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Ort der Mietsache, auch über die Vertragsauflösung hinaus.