



**Vermieter**

**Mieter**

(Mehrere Mieter haften solidarisch)

---

**Liegenschaft**

<b>Mietsache</b>	Zimmerwohnung	Parterre/	Stock, links/Mitte/rechts				
<b>Nebenträume</b>	Keller	Estrich	Andere				
<b>gemeinsame Nebenträume</b>	Tröckneraum	Waschküche	Bastelraum	Garten	Andere		

**Schlüssel und Waschmaschinenkarte gemäss Wohnungsprotokoll erstellt am**

---

**1 Mietbeginn:**

**2 Mindestdauer, Kündigung, Kündigungsfrist**

Das Mietverhältnis ist unbefristet und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden, erstmals auf den

Eine ordentliche Kündigung auf den 31. Dezember ist nicht gestattet.

**3 Form der Kündigung**

Der Mieter muss schriftlich kündigen. Bei Familienwohnungen muss der Ehegatte oder der eingetragene Partner die Kündigung ebenfalls unterzeichnen.

Der Vermieter muss mit dem amtlichen Formular kündigen. Bei Familienwohnungen ist das Kündigungsformular mit separater Post sowohl an den Mieter als auch den Ehegatten oder den eingetragenen Partner zu richten.

Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist oder bei der Post abholbereit vorliegt.

**4 Mietzins und Nebenkosten**

**4.1 Mietzins für Mietobjekt** **Fr.**

**4.2 Nebenkosten akonto** **Fr.**

Nichtzutreffendes streichen

- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Wasser-/Abwassergebühr
- Kehrrechtgrundgebühr
- Strom allgemein
- Fernsehgebühren (inkl. Urheberrechte)
- Hauswartung und Treppenhausreinigung
- Gartenunterhalt
- Regenwassergebühr
- Liftunterhalt und -betrieb

-

-

**Total monatlich, zahlbar im Voraus** **Fr.**

**5 Sicherheitsleistung**

Der Mieter bezahlt vor Mietantritt eine Sicherheitsleistung von **Fr.**

(maximal drei Monatsmietzinse).

Sie ist auf ein vom Vermieter bezeichnetes Bankkonto einzuzahlen, das auf den Namen des Mieters lautet. Gesichert sind sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis einschliesslich allfälliger Gerichts- und Parteikosten.

Hat der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses weder eine Betreibung noch eine Klage eingeleitet, kann der Mieter die Sicherheit von der Bank herausverlangen.

## 6 Nebenkostenabrechnung

Über die Nebenkosten wird nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen (vgl. Ziffer 4.2). Der Vermieter erstellt jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung; Unterschiede zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters sind innert 30 Tagen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen. Die Rechnungsbelege können vom Mieter eingesehen werden.

Die Abrechnung ist dem Mieter innert 3 Monaten seit dem Abrechnungstermin bzw. seit Vorliegen der Rechnungsbelege zuzustellen.

Endigt das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, sind Heizungs- und Warmwasserkosten wie folgt aufzuteilen:

Monat	Heizung ohne WW	Heizung mit WW
Januar	17,5%	13,6%
Februar	14,5%	12,1%
März	13,5%	11,5%
April	9,5%	9,3%
Mai	3,5%	5,6%
Juni	1,0%	3,7%
Juli	0%	3,7%
August	0%	3,6%
September	0%	3,7%
Oktober	10,0%	9,5%
November	13,5%	10,7%
Dezember	17,0%	13,0%

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

## 7 Übernahme der Mietsache

Der Vermieter übergibt das Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand. Bei Übergabe ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von den Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel sind innert 10 Tagen seit Übergabe der Mietsache beim Vermieter schriftlich zu melden. Wird kein Protokoll erstellt, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und dem Vermieter zuzustellen. Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll vom Vermieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt bestritten, gelten sie als anerkannt.

## 8 Gebrauch der Mietsache

a) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, unabhängig davon, ob sie benützt wird oder nicht. Das Mietobjekt darf nur vertragsgemäss gebraucht werden. Die Hausordnung ist zu beachten und auf die übrigen Mieter und Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen.

## 9 Unterhalt der Mietsache

### 9.1 Ordentlicher Unterhalt durch den Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss Ziff. 9.2 hienach vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an.

## 9.2 Kleiner Unterhalt durch den Mieter

- Alle Kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR 259). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Mietsache zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.
- Als kleine Ausbesserung gelten unabhängig vom Rechnungsbetrag insbesondere die Instandhaltung der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser, der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen, der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon- und Fernsehanschlüsse, der Gurten, Seile und Kurbeln von Storen, Rolläden und Zugjalousien, der Glasscheiben (bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Mietende zu ersetzen), das Ersetzen von Dichtungen an Hahnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen, von Duschschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen, der Abflussleitungen und Syphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstopfen).
- Als kleine Ausbesserung gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 200.– (Basis Landesindex Dezember 2012).
- Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.
- Warmwasserboiler sind zu entkalken, wenn seit der letzten Entkalkung fünf Jahre vergangen sind; andernfalls bezahlt der Mieter pro Jahr seiner Mietdauer bzw. seit der letzten Entkalkung den entsprechenden Anteil.
- Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b Bst. b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung des Vermieters untersagt.

## 10 Meldepflichten des Mieters

### 10.1 bei Mängeln

Der Mieter hat Mängel, die er nicht selber beseitigen muss, dem Vermieter zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

### 10.2 Heirat des Mieters

Heiratet der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses, ist er verpflichtet, dies dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der dem Vermieter aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst. Der Ehegatte des Mieters ist berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten. Eine entsprechende Erklärung ist dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

## 11 Bauliche Änderungen

### 11.1 Bauliche Änderungen durch den Vermieter

a) Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vor, die einen Mietzinsaufschlag wegen Mehrleistungen (wertvermehrende Investitionen) 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 nächsten Kündigungstermin zu kündigen.

- b) Andere bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat der Vermieter den Mieter angemessen zu entschädigen.
- c) Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.
- d) Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

## 11.2 Bauliche Änderungen durch den Mieter

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind. Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters, kann der Vermieter beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen. Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Wiederherstellung oder die Entschädigungspflicht nicht aus und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder bauliche Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine erhebliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

## 12 Besondere Formvorschriften

### 12.1 Schriftliche Zustimmung des Vermieters

Einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen:

#### 12.1.1 die Untermiete

Die Zustimmung darf verweigert werden, wenn

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmieters missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter direkt dazu anhalten.

Die Abtretung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

#### 12.1.2 die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören

Die Aufnahme einer Person zur Bildung eines Konkubinats ist zu gestatten, sofern der Mieter die Personalien des Konkubinatspartners schriftlich anzeigt und dieser auf Verlangen des Vermieters in das Mietverhältnis eintritt.

#### 12.1.3 das Halten von Haustieren

Eine erteilte Zustimmung kann vom Vermieter unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Voranzeigefrist schriftlich widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitmietern oder Nachbarn vorliegen.

#### 12.1.4 Bauliche Änderungen durch den Mieter

(s. Ziffer 11.2)

## 13 Schriftliche Mahnungen durch den Vermieter

### 13.1 Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR)

Bei Familienwohnungen ist die Zahlungsaufforderung mit separater Post auch dem Ehegatten oder eingetragenen Partner des Mieters zuzustellen.

Der Vermieter ist neben der Geltendmachung der gesetzlichen Verzugszinsen berechtigt, für jede Mahnung Mahnkosten von Fr. 50.– in Rechnung zu stellen.

### 13.2 Pflichtverletzungen des Mieters (Art. 257f OR)

Will der Vermieter den Mietvertrag wegen Pflichtverletzungen des Mieters, die eine Weiterführung des Vertrags unzumutbar machen, ausserordentlich kündigen, so hat er den Mieter schriftlich abzumahnern. Verletzt der Mieter seine Pflichten trotz schriftlicher Abmahnung weiter, kann der Vermieter das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf das nächste Monatsende kündigen.

Die fristlose Auflösung des Mietverhältnisses im Fall von Art. 257f Abs. 4 OR (vorsätzliche Sachbeschädigung) bleibt vorbehalten.

## 14 Zutrittsrecht des Vermieters

Der Vermieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Mieters nicht über einen Schlüssel zum Mietobjekt verfügen. Zur Ausübung seines Eigentums- und Aufsichtsrechtes ist dem Vermieter Zutritt zur Mietsache in Anwesenheit des Mieters zu gestatten. Ist der Mietvertrag gekündigt, muss der Mieter das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters zugänglich machen. Das Gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft. Auf die Interessen des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Über den Termin hat sich der Vermieter mit dem Mieter rechtzeitig zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten:

werktags 13.00–19.00 Uhr, samstags 10.00–12.00 Uhr.

## 15 Vorzeitige Rückgabe

Will der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen, gilt Folgendes:

- Der Mieter haftet für die Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen grundsätzlich bis zum vertraglichen Kündigungstermin.
- Die vorzeitige Auflösung kann nur auf Monatsende erfolgen und muss dem Vermieter mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden.

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, selber einen geeigneten Mietnachfolger zu suchen. Der Vermieter wird dadurch von der Pflicht zur Suche eines Mietnachfolgers entlastet. Will sich der Mieter nicht um einen Mietnachfolger bemühen, so hat er dies in der Mitteilung über die vorzeitige Rückgabe ausdrücklich zu erwähnen.

Die Mietinteressenten haben dem Vermieter ein unterzeichnetes Mietgesuch zuzustellen, das mindestens ihre Personalien, ihre Telefonnummer während der Geschäftszeit und das Datum des gewünschten Mietantrittes enthält. Stellt der Vermieter ein Wohnungsbewerbungsformular zur Verfügung, ist dieses auszufüllen. Auf Verlangen ist ein aktueller Betriebsregisterauszug beizubringen.

Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Der Vermieter hat dem Mietnachfolger einen Mietvertrag mit wesentlich gleichen Bedingungen (wie

Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen) anzubieten. Andernfalls ist der ausziehende Mieter von seinen vertraglichen Pflichten auf den Zeitpunkt befreit, auf den ein objektiv zumutbarer und solventer Mieter die Miete angetreten hätte.

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 ablehnen, hat er dies dem ausziehenden Mieter innert 14 Tagen oder falls dies nicht möglich ist innert einer begründeten verlängerten Frist seit Empfang des Mietgesuches schriftlich und unter Angabe der Gründe mitzuteilen. Nimmt der Vermieter zu den Mietgesuchen nicht fristgerecht Stellung oder lehnt er Mietinteressenten ohne triftigen Grund ab, so ist der vorzeitig ausgezogene Mieter auf den Zeitpunkt aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

## 16 Rückgabe der Mietsache

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.

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 gemäss Ziffer 9.2 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.

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

## Besondere Bestimmungen

Erfolgt die Rückgabe vor dem Kündigungstermin, 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 nicht länger als 10 Tage vor dem Kündigungstermin begonnen werden.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen, Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

## 17 Haftpflichtversicherung des Mieters

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

Der vorliegende Mietvertrag umfasst 4 Seiten. Bestandteil des Mietvertrages bilden ferner folgende, dem Mieter ausgehändigte Beilagen:

Zutreffendes ankreuzen

- Hausordnung/Heimtierordnung
- Schlüsselverzeichnis/Ausstattungsliste
- Inventarliste
- Übernahmeprotokoll
- Berechnung Mietzinsreserve
- Besondere Bestimmungen

Dieser Vertrag wird von den Vertragsparteien in allen Teilen als richtig befunden und unterzeichnet.

Vertragsänderungen sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden; dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehalts.

Ort und Datum:

Mieter:

Vermieter: