



PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG

| VERKAUF | VERWALTUNG | BERATUNG |

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Unter dem Begriff "Vermieterschaft" ist die Vermieterschaft resp. deren Vertretung / Verwaltung gemeint.

1. Übergabe

Die Vermieterschaft übergibt der Mieterschaft 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 resp. kantonalen oder örtlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden örtlichen Werktag.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll schriftlich erstellt und der einziehenden Mieterschaft übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel hat die Mieterschaft **innert 3 Tagen** ab der Übergabe der Vermieterschaft schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, gilt die Mietsache als in protokolliertem Zustand übernommen.

Die Mieterschaft übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. Die Vermieterschaft organisiert diese gemäss Weisung der Mieterschaft und sendet der Mieterschaft die Rechnung zur direkten Zahlung.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterschaft angefertigt werden und sind dieser beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind von der Mieterschaft spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist die Vermieterschaft berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden. Der Mieterschaft wird empfohlen, sich diesbezüglich allenfalls versichern zu lassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes

Die Mieterschaft gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft. Natürlicher Nachwuchs muss selbstverständlich nicht bewilligt werden.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren.

Die ganze Wohnung soll täglich 2 – 4 mal während je etwa fünf Minuten durch vollständiges Öffnen der Fenster durchgelüftet werden. Dadurch erneuert man die zu feuchte (oder verunreinigte) Luft rasch, sodass sich weder Gebäudeteile noch die Wohnungseinrichtung stark abkühlen.

Kein Dauerlüften durchs Kipfenster! Längeres Offenhalten der Fenster, besonders im Winter, ist zu vermeiden. Zu grosse Abkühlung verlangt ein nachheriges Wiedererwärmen der Böden, Decken, Wände, Teppiche, Möbel usw., was einen erhöhten Energieverbrauch zur Folge hat.

Die Raumtemperatur ist nicht durch häufiges Lüften, sondern mit den Thermostatenreglern zu regulieren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden.

In Aussenecken und an Aussenwände sind generell keine Möbel zu stellen und keine grossen Bilder aufzuhängen – Schimmelgefahr! Müssen aus platztechnischen Gründen Möbel entlang der Aussenwand aufgestellt werden, muss ein Abstand von mindestens 15 –20 Zentimetern zwischen Aussenwand und Möbel / Bild sowie Decke und Möbel eingehalten werden, um die notwendige Luftzirkulation zu erhalten.

Weitere Grundsätze zum richtigen Lüften entnehmen Sie dem Merkblatt Richtig Lüften im Sommer und Winter, welches auf unserer Homepage zu finden ist.

Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist die Mieterschaft schadenersatzpflichtig.

4. Unterhalt des Mietobjektes

A Unterhaltungspflicht der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die der Mieterschaft obliegt (siehe unten Absatz B). Von der Vermieterschaft zu behebende Mängel hat die Mieterschaft sofort schriftlich zu melden. Unterlässt sie dies, haftet sie für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist die Mieterschaft gehalten, sofort die Vermieterschaft 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 sie für Folgeschäden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat die Mieterschaft jederzeit zu dulden. Verweigert sie den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann sie für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

B Unterhaltungspflicht der Mieterschaft

Die Mieterschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.

Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache der Mieterschaft. Sie hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs in die Höhe, Breite und Wurzelwuchs zu verhindern. Zum Mietobjekt gehörende Pflanzentröge auf dem Balkon und / oder der Dachterrasse dürfen maximal bis 5 cm unter die Blechabdeckung mit Erde gefüllt werden. Um allfällige Schäden vorzubeugen, darf die Bepflanzung nicht der Gebäudehülle bzw. fixen Bauteilen entlang wachsen. Die Bepflanzung muss durch die Mieterschaft regelmässig gepflegt und zurückgeschnitten werden. Allfällig bestehende Notüberläufe müssen freigehalten werden. Bei der Wohnungsabgabe müssen alle Pflanzentröge komplett leer der Nachmieterschaft übergeben werden. Wird gewünscht, dass die Bepflanzung vom Nachmieter übernommen wird, so ist dies zwischen ausziehendem und einziehendem Mieter mit Vermerk im Übergabeprotokoll separat festzuhalten.

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

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

Der Mieterschaft obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind aufgrund der üblichen Fähigkeit der Mieterschaft 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, Kühlschrankeinrichtungen, Geschirrspüleinrichtungen, 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., Keramikkochfelder, 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 bzw. –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 die Vermieterschaft

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mieterschaft nur zulässig, wenn sie für die Mieterschaft als zumutbar gelten und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Solche Arbeiten sind auch während einer Miet-Erstreckung ohne Zustimmung der Mieterschaft zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche der Mieterschaft.

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. Die Mieterschaft 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 Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

6. Änderungen durch die Mieterschaft

Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft, in welcher auch die finanziellen Regelungen und die Wiederherstellungspflicht und/oder Übernahme durch die Vermieterschaft vereinbart werden. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Werbung, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen.

Der Unterhalt und Ersatz aller von der Mieterschaft getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihr. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der vermietetseitigen Gebäudeversicherung, sind von der Mieterschaft zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat die Mieterschaft vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.), welcher den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Ohne diese Sicherstellung darf die Mieterschaft nicht mit den Arbeiten beginnen, ausser die Vermieterschaft stimmt dem ausdrücklich schriftlich zu. Meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist die Mieterschaft zur sofortigen Klärung / Zahlung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist die Vermieterschaft berechtigt, die Sicherheitsleistung in Anspruch zu nehmen und / oder das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen. Die Sicherheitsleistung muss eine Gültigkeit bis 6 Monate nach Ablauf des Mietverhältnisses aufweisen, damit allfällige Kosten für die Rückbauarbeiten ebenfalls gesichert sind.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller- und / oder Estrichabteil am Allgemeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft gestattet. Die Installation hat zudem ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen.

Die Vermieterschaft ist in diesen Fällen berechtigt, der Mieterschaft zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser und / oder Strom zu verrechnen.

8. Besichtigungs- und Zutrittsrecht der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft ist berechtigt, unter **48-stündiger Voranzeige** Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihr obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Sie ist ferner berechtigt, für Verkaufs- und / oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstag von 8.00 bis 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

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

9. Untermiete

Die Mieterschaft darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterschaft hat der Vermieterschaft eine Kopie des Untermietvertrages sowie die persönlichen Angaben der Untermieterschaft mittels Anmeldeformular der Vermieterschaft mindestens 14 Tage vor Beginn des Untermietvertrages einzureichen.

Die Vermieterschaft kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Änderungen am Umfang resp. der Personen resp. den finanziellen Punkten bedürfen wiederum der schriftlichen Zustimmung gemäss Absatz 1 und 2.

Die Mieterschaft haftet der Vermieterschaft dafür, dass die Untermieterschaft die Sache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist. Die Vermieterschaft kann der Untermieterschaft unmittelbar dazu anhalten.

Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Zuwiderhandlungen haben die Kündigung des Hauptmietvertrages zur Folge.

10. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische dürfen im Mietobjekt gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Die Mieterschaft verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufen lassen 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 der Vermieterschaft. Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden. Vorbehalten bleiben behördliche Anordnungen, welche eine kurzfristige Untersagung des Haltens von Tieren durch die Mieterschaft vorsehen. Der Mieterschaft entstehen daraus keine Regressforderungen gegenüber der Vermieterschaft.

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

11. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderung

A Unbefristete Verträge

Die Vermieterschaft kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft 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.

Mietzinsänderung in % = $(\text{Neuer Index} - \text{alter Index}) / \text{alter Index} \times 100$

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen der Vermieterschaft können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Heiz- und / oder Nebenkostenpauschalen resp. -akontozahlungen.

Anpassungen des Mietzinses oder der Heiz- und / oder Nebenkosten sind der Mieterschaft 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 der Vermieterschaft oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

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

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat die Mieterschaft das Recht, bei der Vermieterschaft 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 von der Mieterschaft für die Nebenkosten ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rück-erstattungen sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung zu bezahlen.

D Abrechnung

Die Nebenkosten sind von der Vermieterschaft jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern die Mieterschaft nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterschaft erhebt oder den Saldo bezahlt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage 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 die Mieterschaft während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat sie keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Sie 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 Objekte trägt die Vermieterschaft. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Objekte nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss die Vermieterschaft nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf diese Objekte 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 die Mieterschaft 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;
- Rückstellungen für nicht jährlich anfallende Kosten (z.B. Tankrevision, Boilerentkalkung, etc.);
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit (vgl. F3).

Bezieht die Vermieterschaft Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, kann sie die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen. Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten der Mieterschaft. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist in diesem Fall Sache der Mieterschaft.

F2 Betriebskosten

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

F3 Verwaltungsaufwand für Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten

Die Vermieterschaft darf ihren Aufwand für die Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozenten 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 die Vermieterschaft beiden Ehegatten bzw. Partnern / Partnerinnen separat – jeder/m mit dem amtlichen Formular – kündigen. Die Kündigung durch die Mieterschaft muss von beiden Ehegatten bzw. allen PartnerInnen mitunterzeichnet werden.

B Ausserterminliche Kündigung

Will die Mieterschaft das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und / oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss sie der Vermieterschaft eine zumutbare, zahlungsfähige Ersatzmieterschaft stellen. Diese muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt die Mieterschaft 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 der Vermieterschaft. Steht fest, dass die Mieterschaft keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch die Vermieterschaft im Rahmen ihrer Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe der Vermieterschaft (z.B. Insertionskosten) hat die Mieterschaft zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an die Vermieterschaft hat schriftlich spätestens 14 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen und die Vermieterschaft orientiert die Mieterschaft über die Annahme dieses Terminvorschlages oder übermittle einen neuen Terminvorschlag, falls die Vermieterschaft zum vorgeschlagenen Termin anderweitig besetzt ist. Die Mieterschaft haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, 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 dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen resp. kantonalen oder örtlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden örtlichen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr. Die von der Mieterschaft 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 beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt die Mieterschaft weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe der Mietsache erstellt die Vermieterschaft ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Das Protokoll wird allseits unterzeichnet und der Mieterschaft übermittelt. Verweigert die Mieterschaft ihre Mitwirkung am Rückgabeprotokoll, so muss sie sich das von der Vermieterschaft erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Die Vermieterschaft ist aber auf jeden Fall berechtigt, auf Kosten der Mieterschaft zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Die Vermieterschaft muss der Mieterschaft diejenigen Mängel, für welche diese einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann die Vermieterschaft auch noch später gegenüber der Mieterschaft geltend machen. Sie hat sie der Mieterschaft sofort zu melden, wenn sie solche entdeckt.

15. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch die Mieterschaft 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 die Vermieterschaft ihrer Instandhaltungspflicht gemäss Ziffer 4A nicht nach, muss die Mieterschaft ihr dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihr androhen, dass sie bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde. Die Durchführung der Hinterlegung ist der Vermieterschaft ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen der Vermieterschaft zu, wenn die Mieterschaft ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterschaft nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Die Vermieterschaft kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihr die Mieterschaft die Hinterlegung angekündigt hat.

16. Nutzungsänderung

Der Mieterschaft sind ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft sowie der zuständigen Behörde 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. Vorbehalten bleiben behördliche Anordnungen, welche eine kurzfristigere Untersagung durch die Mieterschaft vorsehen

17. Versicherung

Der Mieterschaft 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 die Mieterschaft verantwortlich. Für eingebrachte Sachen der Mieterschaft sowie für Mieterausbauten lehnt die Vermieterschaft jede Haftung ab. Die Mieterschaft ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

18. Zustelladresse

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide PartnerInnen gilt der Ort des Mietobjektes, sofern die Vermieterschaft nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

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 die Mieterschaft verpflichtet, der Vermieterschaft 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 die Mieterschaft für einen allfälligen Schaden und anerkennt, dass die Vermieterschaft diesen mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

20. Auskunftsbevollmächtigung

Die Mieterschaft bevollmächtigt die Vermieterschaft, 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 oder zu einer ordentlichen Kündigung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin führen.

22. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

Zollikon, im März 2023