



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

1.1. 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 nächstfolgenden Werktag um die gleiche Zeit.

1.2. Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel und das Zustandsprotokoll mit allfälliger Inventarliste dem Mieter abzugeben. Es kann aus Termingründen vereinbart werden, dass das Zustandsprotokoll – auf Risiko der Verwaltung – zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird. Zusätzliche Haus- und Wohnungsschlüssel hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.

1.3. Handelt es sich um eine teilweise oder ganz möblierte Wohnung, so ist über das Mobiliar ein Inventar zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.

1.4. 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.

1.5. Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten und in sauberem Zustande 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 14 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 14 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 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel als anerkannt. Kommt es aus irgendwelchen Gründen nicht zur Erstellung eines beidseitig unterzeichneten Protokolls oder Zustandsberichtes, wird davon ausgegangen, dass das Objekt in einwandfreiem Zustand ohne Mängel - übernommen wurde.

1.6. Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters in der Regel ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen. Übergibt der Vermieter die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen dem Mieter die Rechte nach Art. 258/259 ff. OR zu.

2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1. Gebrauch der Mietsache

2.1.1. Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vereinbarten Zweck. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2.1.2. 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 werden. Zur Vermeidung von Energieverlust und Schimmelbildung dürfen die Räume nur kurze Zeit, am besten mit Stoss- oder Querlüftung, gelüftet werden. Kippfenster dürfen während der Heizperiode nicht gekippt werden.

2.1.3. Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 5 Tagen muss das Mietobjekt wegen möglicher Schäden in Notfällen 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.

2.1.4. Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern, verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

2.1.5. Der Mieter hat dem Vermieter bei Mietbeginn den Bestand einer Privathaftpflicht-Police für Mieterschäden nachzuweisen, die er während des Mietverhältnisses beizubehalten hat. Sofern der Mieter Haustiere hält, müssen auch diese Risiken versichert sein.

2.1.6. Schäden an Scheiben, Glas, Glaskeramik und keramischen Sanitärapparaten gehen zu Lasten des Mieters, sofern ihn ein Verschulden trifft.

2.2. Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

2.2.1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustande zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258/259 ff. OR (vgl. Ziff. 3.5) zu.

2.2.2. Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen zu Lasten 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 Abnutzung entstanden sind.

2.2.3. Als kleine Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt im Sinne von 2.2.2) gelten alle Reparaturen, deren Kosten den Betrag von Fr. 190.– nicht übersteigen. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2005 = 100) von 103.7 Punkten für Oktober 2009. Erhöht sich dieser Index um 5 Punkte, erhöht sich der Betrag von Fr. 190.– jeweils um Fr. 9.15.

2.2.4. Der Mieter hat Garten- und Pflanzland, welches ihm zum alleinigen Gebrauch überlassen wird, auf seine Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten.

- Die regelmässige Pflege der Bepflanzungen, das Schneiden der Sträucher und das Rasenmähen.
- Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs, Moosbildung und Verunkrautung zu verhindern.

Der Einsatz eines Hochdruckreinigers oder eines ähnlichen Gerätes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für allfälligen Schaden.

2.2.5. Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Waschautomaten oder 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.

2.3. Meldepflichten

Meldepflicht des Mieters

2.3.1. Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort dem Vermieter zu melden. Im Notfall ist der Mieter verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen (z. B. bei Wasserschäden) zu treffen, wenn dadurch Schäden vermieden oder verkleinert werden können.

2.3.2. Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Begründung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Tod eines Mieters oder Partners usw. unverzüglich und schriftlich dem Vermieter mitzuteilen. Die gleiche Pflicht trifft auch die Partnerschaft bei Wohnsitzwechsel eines Mieters, seines Ehegatten oder registrierten Partners. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben. Das An- und Abmelden bei der Gemeinde ist Sache des Mieters.

Meldepflicht des Vermieters, der Verwaltung

2.3.3. Der Vermieter und seine Verwaltung sind verpflichtet, den eidg. Gebäudeidentifikator (EGID) und den eidg. Wohnungsentifikator (EWID) zu führen und dem Mieter der von ihm belegten Wohnung unentgeltlich bekannt zu machen.

2.3.4. Wer den im Gesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt sowie über die Zwangsmassnahmen im Ausländerrecht (SRL Nr. 5) festgelegten Melde- und Auskunftspflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, kann von der Gemeinde mit Busse bis Fr. 1'000.– bestraft werden.

2.4. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter

2.4.1. 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. 259 d und e OR bleiben vorbehalten.

2.4.2. Beabsichtigt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

2.4.3. Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.

2.4.4. Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.

2.4.5. Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

2.5. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

2.5.1. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese schriftliche Zustimmung hat sich darüber zu äussern, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind. Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Entschädigungspflicht nicht aus, und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder baulichen Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine nützliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen. Fehlt eine schriftliche Zustimmung des Vermieters, so kann dieser am Ende der Mietzeit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder entschädigungslose Überlassung der Veränderung verlangen.

2.6. Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung usw.

2.6.1. 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.

2.6.2. Bei der Miete von Geschäftsräumen kann der Vermieter die Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die konkrete Natur des Mietverhältnisses gegen eine Übertragung spricht, wenn Gefahr besteht, dass der Dritte die Mietsache verändert, oder wenn der Dritte nicht als kreditwürdig erscheint.

2.6.3. 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 vorgängig und unaufgefordert anzuzeigen.
- Das Halten von Tieren (siehe 2.1.5).
- Das Erteilen von Musikunterricht.

Wird 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.

2.7. Hausordnung

2.7.1. Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten. Im Verhältnis mit den Mitbewohnern gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz als oberster Grundsatz.

2.7.2. Das Haus ist aus Sicherheitsgründen ab 20.00 Uhr geschlossen zu halten (besondere Regelungen bleiben vorbehalten).

2.7.3. Die Bewohner nehmen gegenseitig Rücksicht und vermeiden Ruhestörungen aller Art, insbesondere während der Nachtzeit (22.00–07.00 Uhr). Musiziert werden darf nur zwischen 08.00 und 12.00 sowie 14.00 und 20.00 Uhr.

2.7.4. Der Mieter informiert sich beim Hauswart oder Vermieter über die Reinigungsordnung. Der Mieter klärt mit dem Hauswart ab, ob und für welchen Teil er für die Reinigung des Treppenhauses verantwortlich ist. Der Mieter ist gehalten, seinen Treppenanteil und die dazugehörigen Fenster regelmässig zu reinigen. Verursacher ausserordentlicher Verunreinigungen haben diese sofort und unaufgefordert zu beseitigen.

2.7.5. Kehrichtsäcke und -behälter sind stets gut verschlossen und am Abfuhrtag an dem dafür bestimmten Platz zu deponieren. Übelriechende Sachen dürfen nicht in gemeinsam benutzten Räumen, auf Balkonen oder in offenen Keller- oder Estrichabteilen gelagert werden.

2.7.6. Treppenhäuser müssen – ohne andere individuelle Vereinbarung – freigehalten werden; auch kurzfristiges Deponieren von Schuhen, Möbeln o.ä. ist nicht gestattet.

2.7.7. Mofas, Fahrräder, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge dürfen ausser im eigenen Kellerabteil, nur in den hierfür vorgesehenen Räumen eingestellt werden. Andere Gegenstände und nicht regelmässig bewegte und/oder funktionsuntüchtige Fahrzeuge dürfen in diesen Räumen nicht abgestellt oder gelagert werden. Motorräder über 50 cm³ dürfen weder in die genannten Räume, noch in den Kellerabteilen eingestellt werden.

2.7.8. Das Füttern von Vögeln von Fenstern und Balkonen aus ist verboten. Blumenbehälter auf Balkonen sind auf der Innenseite der Brüstung zu montieren.

2.7.9. 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 Benutzung 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.

2.7.10. Die Montage von Parabolspiegeln ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet.

2.8. Waschküchenordnung

2.8.1. Dem Mieter steht das Recht zu, die zum Allgemeingebrauch vorhandenen Wascheinrichtungen gegen Bezahlung der tatsächlichen Energie-, Wasser- und Wartungskosten zu benutzen. Die dafür vorgesehenen Zeiten regelt der Hauswart. Ohne eine solche Regelung kann die Waschküche werktags zwischen 07.00 und 22.00 Uhr benutzt werden. Nach Beendigung der Wäsche hat der Mieter Räume und Apparate zu reinigen.

2.8.2. Stellt der Vermieter für die Waschküchenbenutzung einen Plan auf, so ist es dem Mieter gestattet, seine ihm zugeteilten Waschtage den Mitmietern abzutreten oder mit diesen abzutauschen. Die Verantwortung für die richtige Abgabe liegt aber bei dem im Plan aufgeführten Mieter.

2.9. Besichtigungsrecht

2.9.1. Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt in begründeten Fällen zu Kontrollzwecken zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.

2.9.2. 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 sich der Vermieter mit dem Mieter zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00–19.00 Uhr, samstags 10.00–12.00 Uhr.

3. Mietzins, Nebenkosten, Sicherheitsleistung

3.1. Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

3.1.1. Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.

3.1.2. Nebenkosten sind Entschädigungen für Heiz- und Warmwasser und andere Betriebskosten. Sie haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen.

3.1.3. Mietzins und Nebenkosten sind gemäss Aufstellung auf dem Deckblatt auszuscheiden. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

3.1.4. Nachdem die Zahlungstermine in diesem Vertrag genau geregelt sind, verrechnet die Verwaltung Fr. 15.– pro zugestellte Zahlungserinnerung/Mahnung, sollte ein solches Schreiben nötig werden.

3.2. Mietzinsveränderung

3.2.1. Bei unbefristeten Mietverhältnissen können Änderungen von Mietzins und Nebenkosten sowie andere Vertragsänderungen unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf einen vereinbarten Kündigungstermin hin geltend gemacht werden. Die entsprechende Mitteilung an den Mieter hat mit amtlichem Formular und ohne Kündigungsandrohung zu erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am letzten Tag der Abholfrist.

3.2.2. Bei befristeten Mietverhältnissen dürfen während der festen Vertragsdauer Mietzins und Nebenkosten nicht verändert werden, ausser in den beiden folgenden Fällen:

Indexmiete: OR 269 b

Ist der Mietvertrag auf eine feste Dauer von mindestens **5 Jahren** abgeschlossen, so ist der Vermieter bei Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um 5 Punkte während der festen Mietzeit berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses gemäss Index seit der letzten Mietzinsfestsetzung vorzunehmen. Die Indexklausel ist durch Bezeichnung auf Seite 1 MV oder separat zu vereinbaren. Eine solche Mietzinsanpassung ist unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf den nächsten Zinszahlungstermin anzuzeigen. Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei vor Ablauf eines Jahres seit der letzten vorgenommenen Änderung nicht erneut angepasst werden. Wird der Mietvertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer nicht mindestens um weitere 5 Jahre verlängert, so gilt für Mietzinsveränderungen die Regelung nach Ziff. 3.2.1.

Staffelmiete: OR 269 c

Die Parteien sind berechtigt, bei einer Vertragsdauer von mindestens **3 Jahren** eine Staffelmiete zu vereinbaren. Eine Anpassung ist nur einmal pro Jahr möglich. Die Erhöhung ist dabei gleich anzuzeigen wie bei Verträgen auf unbestimmte Dauer.

3.3. Nebenkosten

3.3.1. Die **Heizungskosten** sind nach Massgabe des Heizkostenverteilers auf die Mieter zu verteilen. Besteht kein solcher, so erfolgt die Verteilung nach Kubikinhalte oder beheizbarer Wohnfläche. Dasselbe gilt für Warmwasseraufbereitungskosten, sofern keine individuellen Zähler eingerichtet sind. Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach den anerkannten Erfahrungswerten bezüglich Heizintensität auf die einzelnen Kalendermonate aufzuteilen.

3.3.2. Für die Verteilung der anderen **Betriebskosten** ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler bei Mietvertragsabschluss vereinbart wurde. 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.

3.3.3. Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich einmal erstellen und dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach dem Stichtag vorlegen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innert 24 Monaten seit dem vereinbarten Stichtag nach, so sind alle Nachforderungen an den Mieter für die fragliche Abrechnungsperiode verwirkt.

3.3.4. 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.

3.3.5. Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter haben das Recht, die detaillierte Abrechnung inkl. die dazugehörigen Belege im Original einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so hat der Mieter die Abrechnung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

3.3.6. Sind für Nebenkosten ganz oder teilweise Pauschalzahlungen vereinbart, so wird keine Abrechnung erstellt; Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Das Einsichtsrecht in die Belege gilt jedoch auch ausdrücklich bei vereinbarten Pauschalzahlungen.

3.4. Verrechnung und Sicherheitsleistung

3.4.1. Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259 b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259 g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Herabsetzung der Miete geltend machen will. Eine Verrechnung ist dann statthaft, wenn der Mieter einen Mangel an der Mietsache nach ergebnisloser schriftlicher Fristansetzung an den Vermieter auf Kosten des Vermieters beseitigen liess (Art. 259 b lit. b OR).

3.4.2. Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. 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 von einem Jahr 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 darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3.4.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Sicherheitsleistung mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

3.4.4. Der Vermieter hat über die erhaltene Sicherheit innert spätestens 4 Monaten nach Auszug des Mieters abzurechnen. Mit Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet werden.

3.4.5. Wird vom Vermieter nicht innert der Frist von 4 Monaten eine Abrechnung gemacht, oder werden von ihm die Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, nicht innert 6 Monaten nach dem Abrechnungsdatum gerichtlich eingeklagt, darf die geleistete Sicherheit nicht mehr zurückbehalten werden und ist ganz oder – bei unbestrittenen Forderungspositionen – teilweise zurückzuerstatten.

3.5. Hinterlegung des Mietzinses

3.5.1. Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, lediglich unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

- er muss dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist, welche sich unter anderem nach dem Umfang der auszuführenden Reparatur richtet, zur Behebung des Mangels ansetzen. Mit dieser Fristansetzung hat er die Androhung zu verbinden, dass er nach unbenutztem Ablauf der Frist die Mietzinse, welche künftig fällig werden, bei der Schlichtungsbehörde 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.

4. Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes

4.1. Kündigung OR 266 ff.

4.1.1. Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der auf dem Deckblatt aufgeführten 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 endigt ohne Kündigung.

4.1.2. Der Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, der Vermieter mit amtlichem Formular zu kündigen. Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der anderen Vertragspartei ist. Bei Familienwohnungen kann der Mietvertrag mieterseits nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten bzw. des registrierten Partners beendet werden. Der Vermieter hat die Kündigung gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten bzw. registrierten Partner zu richten. Sie gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugeht. Wird eine Kündigung nicht frist- oder 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.

4.1.3. Die Bestimmungen des Obligationenrechtes über den sofortigen, bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Vertrag und über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrags (Art 257 d, 257 f, 258, 259 b, 261, 266 g i OR) bleiben vorbehalten. Bei einer Familienwohnung ist die Erklärung des Vermieters, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit separatem amtlichem Formular an den Mieter und dessen Ehegatten bzw. registrierten Partner zu richten. Geht diese Erklärung vom Mieter aus, so ist sie nur bei schriftlicher Zustimmung des Ehegatten gültig.

4.1.4. Das Mietverhältnis endigt spätestens mittags 12.00 Uhr nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder örtlichen Feiertag, erfolgt die Rückgabe am nächstfolgenden Werktag.

4.1.5. Bei gekündigtem Mietverhältnis sind bauliche Neuinstallationen, bauliche Änderungen und Renovationen im Hinblick auf eine Neuvermietung nicht zulässig.

4.2. Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter vor dem im Mietvertrage vorgesehenen Kündigungstermin das Mietobjekt verlassen, so gelten folgende Rechte und Pflichten:

4.2.1. Der Mieter haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und den übrigen Mietpflichten, es sei denn, der Vermieter verfüge vorzeitig in einer die Benutzbarkeit einschränkenden Weise über das Mietobjekt.

4.2.2. Der vorzeitig ausziehende Mieter hat dem Vermieter durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen. Der Auszugstermin gilt nur auf Ende eines Monats.

4.2.3. Der Mieter kann sich von seinen vertraglichen Verpflichtungen dem Vermieter gegenüber befreien, indem er einen zumutbaren Ersatzmieter stellt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den hergebrachten Bedingungen zu übernehmen.

4.2.4. Der Mieter hat dem Vermieter Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betreibungsregister-Auszuges schriftlich bekannt zu geben. Anerkennt der Vermieter den so gestellten Nachfolgiemietler, ist der vorzeitig ausziehende Mieter ab dem Zeitpunkt der Mietübernahme durch den Nachfolgiemietler von der Mietzinszahlungspflicht befreit.

4.2.5. Steht fest, dass der vorzeitig ausziehende Mieter keinen zumutbaren Nachfolgiemietler findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um die vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen.

4.2.6. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Lehnt dieser einen solventen Mieter, der der Struktur der Hausbewohner und des Mietobjektes entspricht und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, ab, so ist der Mieter von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreit. Will der Vermieter einen Mietinteressenten nicht anerkennen, so hat er dies dem ausziehenden Mieter innert 30 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 Mietvertrag entlassen, zu welchem der Mieterinteressent die Miete angetreten hätte.

4.2.7. Der Vermieter hat dem Mietnachfolger einen Mietvertrag zu im Wesentlichen gleichen Bedingungen (wie Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen) anzubieten. Andernfalls erlischt die Mietzinszahlungspflicht auf den Zeitpunkt des nach Ziff. 4.2.2 nächstmöglichen Auszugstermin, es sei denn, der Vermieter könne wichtige Gründe für veränderte Bedingungen geltend machen.

4.2.8. 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 zu Lasten des Mieters. Geltend gemachte Kosten und Entschädigungen haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen und sind zu belegen.

4.2.9. 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.

4.3. Rückgabe der Mietsache

4.3.1. Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig und mindestens 14 Tage im Voraus zu verständigen.

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben. Der Mieter hat allfällige, diesbezügliche Merkblätter des Vermieters zu beachten. Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2.2. bis 2.2.5. müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch zu reinigen bzw. zu extrahieren.

Nägel-, Dübel- und Schraubenlöcher werden vom Vermieter fachmännisch geschlossen. Es wird pro Loch eine Pauschale von Fr. 5.-, die in jedem Falle geschuldet ist, verrechnet und im Zustandsprotokoll festgehalten. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2005 = 100) von 103.7 Punkten für Oktober 2009. Erhöht sich dieser Index um 5 Punkte, erhöht sich der Betrag von Fr. 5.- jeweils um Fr. -.25.

4.3.2. 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.

4.3.3. Sollte durch Mietersverschulden, bzw. durch Mängel anlässlich der Wohnungsabgabe eine zweite Anfahrt der Verwaltung nötig werden, muss für Spesen eine Pauschale von Fr. 70.- verrechnet werden.

4.3.4. Verdeckte Mängel (z.B. nicht funktionierende Elektrogeräte o.ä.) hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens jedoch 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.

4.3.5. 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 dem Mieter jedoch nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

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

4.3.7. Wurde ein Objekt mit Einzelboiler gemietet, wird beim Auszug ein Pauschalbetrag von Fr. 20.- pro Mietjahr an die Kosten der periodischen Boilerentkalkung in Rechnung gestellt.

4.3.8. Hat das Mietverhältnis zwei oder mehr Jahre angedauert, sind WC-Sitzgarnituren in jedem Fall zu Lasten des Mieters zu ersetzen.

5. Formularpflicht

Einseitige Mietvertragsänderungen gemäss OR 269 d und Kündigungen seitens des Vermieters gemäss OR 266 I müssen mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden, ansonsten diese nichtig sind.

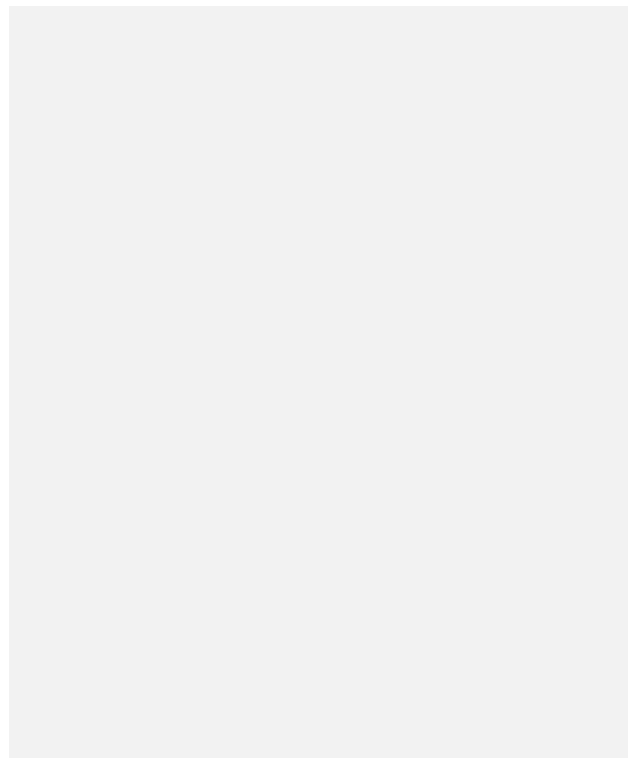
6. Verfügungsrecht des Vermieters

Lässt der Mieter Mobilien- oder Inventargegenstände im Mietobjekt zurück, so ist der Vermieter berechtigt, über die Sachen, die der ausgezogene Mieter im Mietobjekt zurückgelassen hat, frei zu verfügen. Einen allfälligen Erlös kann er mit seinen Forderungen verrechnen.

7. Gerichtsstand

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

8. Besondere Bestimmungen



Der Vermieter und der Mieter bestätigen mit Unterschrift, dass sie diese allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag gelesen und verstanden haben.

Ort, Datum

ImmoDienste Zentralschweiz AG

Mieter/in

Mieter/in