



Mietvertrag für Wohnräume

Herausgegeben vom Hauseigentümergebiet Kanton Schwyz

HEV Kanton Schwyz

Vertragsparteien

Vermieter

vertreten durch

Mieter	a	Zivilstand
	b	Zivilstand
	c	Zivilstand

Mietobjekt

Liegenschaft (Adresse)

Zahl der Zimmer		zuzüglich		Stockwerk	
Benützungsort	Wohnung			für	Person(en)
Parkierung	Garage Nr.	Einstellplatz Nr.	Autoabstellplatz Nr.	Motorradplatz Nr.	
Nebenräume	Keller Nr.	Estrich Nr.	Bastelraum Nr.	<input type="checkbox"/> Balkon	<input type="checkbox"/> Sitzplatz
Mitbenützung					

Mietbeginn und Mietende

Mietbeginn . 12:00 Uhr

Kündigung monatlich (mindestens 3 Monate) im Voraus auf jedes Monatsende, ausgenommen auf Ende Dezember

Mietdauer auf unbestimmte Zeit
 mit minimaler Laufzeit, erstmals kündbar auf den .
 mit bestimmter Laufzeit, die ohne Kündigung endet am .

Mietzins und Nebenkosten

Mietzins	Nettomietzins Wohnung	Fr.	.00
	Nettomietzins Garage/Abstellplatz	Fr.	.00
	Nettomietzins	Fr.	.00
Nebenkosten (NK)	Heizung / Warmwasser	Fr.	.00
	Wasser / Abwasser / Kanalreinigung	Fr.	.00
	Kehricht	Fr.	.00
	Allgemeinstrom	Fr.	.00
	Hauswartung / Reinigung	Fr.	.00
	Umgebungspflege / Schneeräumung	Fr.	.00
	Radio- / TV-Gemeinschaftsantenne inkl. Urheberrechtsgebühren	Fr.	.00
	Service Lift / Waschautomat / Tumbler	Fr.	.00
		Fr.	.00
		Fr.	.00
	Bearbeitungsgebühr NK-Abrechnung (in Prozent)	Fr.	.00
	Total Mietzins und Nebenkosten pro Monat	Fr.	.00

 zahlbar monatlich im Voraus jeweils auf den 1. des Monats oder

Stichtag NK-Abrechnung 30. Juni oder .

Mietzinsbasis / Mietzinsvorbehalt / Sicherstellung (Kaution)

Mietzinsbasis *	Der vorgenannte Mietzins basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen: ■ Hypothekarischer Referenzzinssatz % ■ Landesindex der Konsumentenpreise per / Punkte ■ Allgemeine Kostensteigerungen ausgeglichen bis
Mietzinsvorbehalt	Mietzinsreserve bei Vertragsabschluss: Fr. .00 oder % des Nettomietzinses Begründung: Diese Reserve wird ausdrücklich vorbehalten.
Sicherstellung zum Mietvertrag (Kaution) *	Der Mieter bezahlt zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis ein Mietzinsdepot von Fr. .00 fällig am

* Sofern keine Angaben gemacht werden, ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung massgebend.

Weitere Vereinbarungen

Vertragsbestandteile

Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, die folgenden Dokumente, welche Bestandteil dieses Mietvertrages bilden, erhalten zu haben, und erklären sich mit deren Inhalt einverstanden:

- Allgemeine Bestimmungen zum Schwyzer Mietvertrag für Wohnräume (Ausgabe 01/2017)
- Hausordnung
- Formular Sicherstellung zum Mietvertrag (Kaution)
- Wohnungsprotokoll (wird bei der Übergabe erstellt) mit Schlüsselverzeichnis
-
-

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Mündliche Nebenabreden bestehen keine. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn ihn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Mehrere Mieter haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag solidarisch. Für alle Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

Ort / Datum

Ort / Datum

Vermieter

Mieter a

Mieter b

Mieter c



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Herausgegeben vom Hauseigentümergebiet Kanton Schwyz

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» etc. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe des Mietobjektes

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Fällt dieser Zeitpunkt auf einen Samstag, Sonntag oder lokal anerkannten Feiertag, so hat die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag ab 12:00 Uhr zu erfolgen. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Einrichtungen besteht nicht.

Es ist ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Der Mieter hat allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, das Objekt sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre etc.

Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Falle berechtigt, auf Kosten des Mieters die Schliessanlage anzupassen oder die Schlüssel zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes / Nutzungsänderungen

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen, die teilweise oder vollumfänglich gewerbliche Nutzung sowie die Erteilung von Musikunterricht bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

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

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Schaden zu bewahren und insbesondere zu lüften – auch wenn dieses nicht benutzt wird.

4. Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

A. Normaler Unterhalt (Unterhaltungspflicht des Vermieters)

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter schriftlich zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrich-

tungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

B. Kleiner Unterhalt (Unterhaltungspflicht des Mieters)

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt) unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen oder Waschautomaten 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.

Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.
- Instandhaltung der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschrankschneidrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo); Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und -abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien etc.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern; Entrussen von Cheminees und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- Jährliche Reinigung der Rollläden und Storen sowie regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- Der Unterhalt von zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen. Der Mieter hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.
- Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall den Betrag von Fr. 200.– nicht übersteigen.

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im Voraus mitzuteilen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält eine kurze Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Anga-

ben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Der Mieter hat den Baubeauftragten, wie Architekten, Handwerkern, Lieferanten etc. bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewähren.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen.

6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

A. Änderungen in der Wohnung

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hat der Vermieter einer Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies vereinbart wurde.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen, sofern dies schriftlich vereinbart wurde.

B. Änderungen ausserhalb der Wohnung

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

C. Bauhandwerkerpfandrecht

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

7. Apparate / Geräte des Mieters

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler etc.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Geräte (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.), die im Keller- bzw. Estrichabteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind. Die Installation hat durch einen Fachmann zu erfolgen.

8. Hinterlegung von Mietzinsen / Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung der Mietzinszahlungen durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich.

9. Untermiete / Übertragung des Mietvertrages

Die Untermiete bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die Übertragung des Mietvertrages ist nicht gestattet.

10. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere, wie Hamster, Kanarienvögel (Käfig) und Zierfische (Aquarium), in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren, z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien etc., ist verboten, unter Vorbehalt der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Dem Vermieter steht es zu, jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist seine schriftlich erteilte Zustimmung zu widerrufen, sofern die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

11. Besichtigungsrecht / Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovierungen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 10:00 und 19:00 Uhr und am Samstag zwischen 10:00 und 12:00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

In Notfällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters erlaubt. Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessene Rücksicht zu nehmen.

Beabsichtigt der Mieter, die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

12. Familienwohnung

Sofern die Wohnung verheirateten Paaren oder gleichgeschlechtlichen Paaren mit eingetragener Partnerschaft als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient oder bestimmungsgemäss dienen sollte, handelt es sich um eine Familienwohnung. Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten/Partner der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellort gemeldet worden ist.

13. Meldepflicht / Änderung im Zivilstand

Bei folgenden Veränderungen ist der / sind die Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Begründung oder Auflösung eingetragener Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, Tod des Partners;
- Aufnahme sowie Auflösung eines gemeinsamen Haushaltes mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Partners, andernfalls bei einem Wegzug weiterhin das Mietobjekt als Zustelladresse gilt; Tod des Wohnpartners.

14. Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand sowie Auskunft beim Betreibungsamt einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

15. Sicherstellung zum Mietvertrag (Kautions)

Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. Der Vermieter muss diese bei einer Bank auf einem Sparkonto oder in einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Für die Sicherstellung mittels einer Kautionsversicherung ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich.

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

16. Mietzinsanpassungen

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins oder die Nebenkosten erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen auf jeden Kündigungstermin ändern. Die Mitteilung muss mit einem amtlich bewilligten Formular des Kantons Schwyz (bzw. des Kantons, wo sich das Mietobjekt befindet) mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{Mietzinserrhöhung in \% gegenüber Anfangsmietzins} = \frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss} \times 100}{\text{Index bei Vertragsabschluss}}}$$

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular mitzuteilen.

Mietzinserrhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

17. Nebenkosten

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

Nebenkosten gelten als pauschal erhoben, sofern sie nicht als Akontozahlung ausgeschieden sind.

B. Pauschalbeträge

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

C. Akontobeiträge

– Vorauszahlung

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird.

– Abrechnung

Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler. Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Die Kosten der Serviceverträge für Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspülmaschinen etc.), gehen zu Lasten des Mieters.

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Der Vermieter hat innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin die Abrechnung zu erstellen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe. Ohne anderweitige Abmachung gilt der 30. Juni als Abrechnungstag.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen.

– Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 und 6a VMWG

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen 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 Heizungsanlagen 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 dafür nötigen Apparate;
- die Wartung / Heizungsbedienung
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung werden nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze an den Mieter verrechnet.

Die Kosten für die Reinigung eines Cheminée-Kamins gehen zu Lasten des Mieters. Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffes ist diesfalls Sache des Mieters.

– Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung von Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung von Anlagen (ausgenommen im Contracting-Verfahren gemäss Art. 6a VMWG).

– Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

18. Kündigung

A. Ordentliche Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist durch den Mieter mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

B. Ausserterminliche Kündigung (vorzeitige Rückgabe)

Bei ausserterminlicher Kündigung sind dem Vermieter mindestens 30 Tage für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Jedenfalls haftet der Mieter auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Mietzinszahlung bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

Die mit der ausserordentlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

C. Familienwohnung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten. Dieselbe Regelung gilt sinngemäss für gleichgeschlechtliche Paare mit eingetragener Partnerschaft.

D. Bestimmte Laufzeit

Mietverträge mit bestimmter Laufzeit enden nach Ablauf dieser festen Vertragsdauer ohne Kündigung. Wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

19. 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, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12:00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder lokal anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12:00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

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

Kann der Vermieter aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaftem Zustand etc.) das Mietobjekt nicht rechtzeitig einem Mietnachfolger übergeben, haftet der ausziehende Mieter vollumfänglich für den dem Vermieter daraus entstehenden Schaden.

Bei Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolles zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen Befund aufnehmen lassen.

20. Versicherung

Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Spültische, Lavabos, Closets, Spiegel etc. Er verpflichtet sich, diese Risiken durch den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung der Mieterschäden oder einer Hausratversicherung inkl. Glasbruch abzudecken.

Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl.

21. Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Falls diese Allgemeinen Bestimmungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als 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. 257 f Abs. 3 OR führen.

22. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

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