HEV Luzern SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Allgemeine Bedingungen
zum Luzerner Mietvertrag

(Ausgabe 2020 ©)

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

1.1 Das Mietobjekt ist der Mieterschaft 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 der Mieterschaft abzugeben. Zusätzliche Haus- und Wohnungsschlüssel hat die Mieterschaft gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich bei der Vermieterschaft zu bestellen. Am Ende der Mietdauer sind zusätzliche Schlüssel entschädigungslos zurückzugeben.

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 der Vermieterschaft. Die Kosten trägt die Mieterschaft. Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung der Vermieterschaft.

Bei der Montage sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

1.5 Die Vermieterschaft 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 (physisch oder digital – gemäss Ziffer 4.3.2). Nachträglich festgestellte Mängel können, trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll, innert 14 Tagen seit Mietbeginn bei der Vermieterschaft eingeschrieben gerügt werden. Wird bei Übergabe der Mietsache kein Zustandsprotokoll erstellt, so ist die Mieterschaft berechtigt, innert der gleichen Frist von 14 Tagen ein eigenes solches Protokoll zu erstellen und der Vermieterschaft eingeschrieben zuzustellen. Werden von der Mieterschaft nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstellter Zustandsbericht nicht innert 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel von der Vermieterschaft als anerkannt.

1.6 Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie die Mieterschaft nach Voranzeige der Vermieterschaft in der Regel ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden. Der Mietzins ist entsprechend dem Ausmass der Einschränkung angemessen herabzusetzen. Die Vermieterschaft hat dabei die berechtigten Interessen der Mieterschaft gebührend zu berücksichtigen. Übergibt die Vermieterschaft die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen der Mieterschaft 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 Benützungsart bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft.

2.1.2 Die Mieterschaft geht sogfältig mit dem Mietobjekt um. Aus energetischen Gründen und zur Vermeidung von übermässiger Feuchtigkeit soll mit Stoss- oder Querlüftungen gelüftet werden. Fenster dürfen während der Heizperiode nicht gekippt werden.

2.1.3 Bei Ortsabwesenheit der Mieterschaft von mehr als 5 Tagen muss das Mietobjekt wegen möglicher Schäden in Notfällen zugänglich bleiben. Die Mieterschaft hat die nötigen Schlüssel einer Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe, unter Mitteilung an die Vermieterschaft, zu übergeben. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag der Vermieterschaft übergeben werden.

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

2.1.5 Schäden am Mietobjekt gehen zu Lasten der Mieterschaft, sofern diese ein Verschulden trifft.

2.1.6 Die aktuelle Haus- und/ oder Waschküchenordnung ist Bestandteil des Mietvertrages und wird der Mieterschaft abgegeben. Sofern diese oder Teile davon nicht gegen geltendes Recht verstossen, sind diese zwingend einzuhalten. Die Haus- und/ oder Waschküchenordnung hat den Zweck, allen Bewohnenden das Wohnen angenehm zu gestalten. Im Verhältnis mit den Mitbewohnenden sind die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz oberste Grundsätze.

2.2 Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

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

2.2.2 Die Mieterschaft hat folgende Mängel selber zu beseitigen: kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen, welche ohne besonderes Fachwissen behoben werden können und den Betrag von CHF 190.- pro Einzelfall nicht überschreiten.

Dazu zählen neben den üblichen Reinigungs- und Entkalkungsarbeiten z.B der Austausch von defekten oder fehlenden Filtermatten, Zahngläser, Duschschlauch, Leuchtmittel, Kühlschranktablare, Backblech, WC Brille usw.

2.2.3 Die Mieterschaft hat Garten- und Pflanzland, welches ihr zum alleinigen Gebrauch überlassen wird, auf ihre 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. Insbesondere auch die Verhinderung übermässigen Pflanzenwuchses, Moosbildung und Verunkrautung.

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

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

2.2.4 Übernimmt die Mieterschaft Geräte zum alleinigen Gebrauch, hat sie die Wartungskosten zu übernehmen, sofern diese nicht Bestandteil der Nebenkosten sind.

Am Ende der Mietdauer sind die Geräte nach Anleitung zu reinigen.

2.3 Meldepflichten Meldepflicht der Mieterschaft

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

2.3.2 Die Mieterschaft ist verpflichtet, Änderungen ihrer persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Begründung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Tod eines Mitmietenden oder Partners/ Partnerin usw. unverzüglich und schriftlich der Vermieterschaft mitzuteilen. Die gleiche Pflicht trifft auch die Mieterschaft bei Wohnsitzwechsel eines Mitmietenden, seines Ehe- oder registrierten Partners/ Partnerin. Die Mieterschaft haftet gegenüber der Vermieterschaft für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben. Das An- und Abmelden bei der Gemeinde ist Sache der Mieterschaft.

2.4 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Vermieterschaft

2.4.1 Die Vermieterschaft kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für die Mieterschaft zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Art. 259 d und e OR bleiben vorbehalten.

2.4.2 Beabsichtigt die Vermieterschaft bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies der Mieterschaft so rechtzeitig mitzuteilen, dass diese bei einer Bedenkzeit von 60 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 die Vermieterschaft auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind der Mieterschaft mindestens 60 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.

2.4.4 Reparaturen können jederzeit nach einer Voranmeldung von mindestens drei Arbeitstagen vorgenommen werden. Wenn Folgeschäden zu erwarten sind, sind Reparaturen jederzeit zu ermöglichen.

2.4.5 Die Mieterschaft, welche 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 Sämtliche Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft.

Die Wiederherstellung des früheren Zustandes kann bloss bei entsprechender schriftlicher Vereinbarung verlangt werden. Sofern kein Rückbau vereinbart wurde und von der Mieterschaft ein erheblicher Mehrwert nachgewiesen werden kann, hat die Mieterschaft das Recht, eine Entschädigung zu verlangen.

Wenn die Mieterschaft Veränderungen ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft vornimmt, kann diese den Rückbau auf Kosten der Mieterschaft verlangen.

2.5.2 Vor der Beschaffung eines Elektrofahrzeuges ist frühzeitig mit der Vermieterschaft Kontakt aufzunehmen.

Die Details werden in einer Zusatzvereinbarung geregelt.

2.6 Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung usw.

2.6.1 Die Mieterschaft kann die Sache mit Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterschaft haftet dafür, dass Untermieterschaft die Sache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist. Die Vermieterschaft kann die Untermieterschaft unmittelbar dazu anhalten. Die Vermieterschaft kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn:

- die Mieterschaft sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben,
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
- der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Systematische Untervermietungen über Airbnb und ähnliche Plattformen müssen obige Kriterien, wie auch die entsprechende, aktuelle übergeordnete Rechtsprechung einhalten (allfällige Kurtaxen, Zeitraum- und Einnahmelimiten, etc.).

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

2.6.3 Der Mieterschaft ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft die längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören, untersagt.

Bei der Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft sind der Vermieterschaft die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig mitzuteilen.

2.6.4 Kleintiere wie Hamster, Zierfische oder Kanarienvögel dürfen in einer üblichen Anzahl in der Wohnung gehalten werden. Grössere Haustiere wie Hunde, Katzen, Hasen, Rep-

tilien oder Papageien etc. benötigen die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft.

2.6.5 Die Erteilung von Musikunterricht bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft.

2.6.6 Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin. Der Vermieterschaft steht es zu, dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende zu untersagen.

2.7 Hausordnung

Nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters (erlaubte Mieterbauten)

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

2.7.2 Die Bewohnerschaft nimmt gegenseitig Rücksicht und vermeidet 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.

2.7.3 Die Vermieterschaft kann eine verbindliche Reinigungsordnung erlassen. Verursachende ausserordentlicher Verunreinigungen haben diese selbst zu beseitigen.

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

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

2.7.6 Elektrovelos dürfen nur an den von der Vermieterschaft bezeichneten Orten geladen werden. Ein Anschluss an allgemeinen Steckdosen ist nicht gestattet.

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

2.7.8 Sonnenstoren sind bei aufkommendem Regen oder starkem Wind einzuziehen. Kellerfenster und Fenster in gemeinsam benützten Räumen sind bei Frost geschlossen zu halten. Ist der Mieterschaft die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat sie dafür zu sorgen, dass der Raum im Bedarfsfalle seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

2.7.9 Das Aufstellen eines Trampolins oder eines Planschbeckens mit einer Wassertiefe über 20 cm bedarf der Genehmigung der Vermieterschaft.

2.8 Waschküchenordnung

2.8.1 Der Mieterschaft steht das Recht zu, die zum Allgemeingebrauch vorhandenen Wascheinrichtungen gegen Bezahlung der tatsächlichen Energie-, Wasser- und Wartungskosten werktags zwischen 07.00 und 22.00 Uhr zu benützen. Nach Beendigung der Wäsche hat sie Räume und Apparate zu reinigen.

2.8.2 Stellt die Vermieterschaft für die Waschküchenbenützung einen Plan auf, so ist es der Mieterschaft gestattet, ihre zugeteilten Waschtage den Mitmietenden abzutreten oder mit diesen abzutauschen. Die Verantwortung für die richtige Abgabe liegt aber bei der im Plan aufgeführten Mieterschaft.

2.9 Besichtigungsrecht

2.9.1 Die Vermieterschaft kann unter Wahrung einer 48-stündigen Voranzeige Besichtigungen durchführen, welche dem Eigentumsrecht dienen und für Verkaufsaktivitäten, Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen für Vermietungsverhandlungen sind bei gekündigtem Mietverhältnis möglich.

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-, 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 Vermietende, die für das Haus vor Ort Solarstrom erzeugen, bilden zusammen mit den Mietenden einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom (ZEV). In diesem Fall rechnet die Vermieterschaft die Kosten des Solarstroms im Eigenverbrauch und auch den Strombezug aus dem Netz den einzelnen Mietenden über die Nebenkosten ab. Für den ZEV wird ein Reglement erlassen, das alles Weitere im Rahmen der zwingenden Bestimmungen des Energiegesetzes und der Energieverordnung näher regelt.

3.2 Mietzinsveränderungen

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 die Mieterschaft hat mit amtlichem Formular und ohne Kündigungsandrohung zu erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Mieterschaft zugestellt sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie bei 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:

3.2.3 Indexmiete: OR 269b
Ist der Mietvertrag auf eine feste Dauer von mindestens **5 Jahren** abgeschlossen, so ist der Vermieterschaft bei Veränderung des Landesindexes 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 dem Deckblatt 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 Ziff. 3.2.1.

3.2.4 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 und bedarf keiner zusätzlichen Anzeige.

3.3 Nebenkosten

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

3.3.2 ür die Verteilung der anderen **Betriebskosten** ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler bei Mietvertragsabschluss vereinbart wurde. Bei Wechseln der Mieterschaft 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 die Vermieterschaft die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss sie diese jährlich einmal erstellen und der Mieterschaft bis spätestens 6 Monate nach dem Stichtag vorlegen.

Kommt sie dieser Verpflichtung nicht innert 24 Monaten seit dem vereinbarten Stichtag nach, so sind alle Nachforderungen an die Mieterschaft für die fragliche Abrechnungsperiode verwirkt.

3.3.4 Die während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieterschaft hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

3.3.5 Die Mieterschaft oder ihre bevollmächtigte Vertretung haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler im Original einzusehen. Belege sind zum Selbstkostenpreis auszuhändigen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so hat der Mieter die Abrechnung innert 60 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 der Mieterschaft infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Die Mieterschaft hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259 b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259 g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn die Mieterschaft eine Herabsetzung der Miete geltend machen will. Eine Verrechnung ist dann statthaft, wenn die Mieterschaft einen Mangel an der Mietsache nach ergebnisloser schriftlicher Fristansetzung an die Vermieterschaft auf Kosten der Vermieterschaft beseitigen liess (Art. 259 b lit. b OR).

3.4.2 Die Vermieterschaft kann von der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung von höchstens drei Monatszinsen verlangen.

Die Sicherheitsleistung ist von der Vermieterschaft auf ein Mietkautionskonto zu hinterlegen, welches auf den Namen der Mieterschaft lautet. Die Herausgabe ist nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder Gerichtsurteil möglich.

Als Alternative kann auch eine Kautionsversicherung abgeschlossen werden.

3.4.3 Die Mieterschaft ist nicht berechtigt, ihr Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen der Vermieterschaft zu verrechnen.

3.4.4 Wird nach Auszug der Mieterschaft von der Vermieterschaft nicht innert einer Frist von 4 Monaten Abrechnung erstattet oder werden von ihr 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 zurückzuerstatten. Hat die Vermieterschaft innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber der Mieterschaft rechtlich geltend gemacht, so kann die Mieterschaft von der Bank die Freigabe der Sicherheit verlangen.

3.4.5 Bei Vorliegen eines Mangels kann der Mietzins von der Mieterschaft unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

- Die Mieterschaft stellt der Vermieterschaft schriftlich eine angemessene Frist zur Mangelbehebung und droht gleichzeitig an, bei Untätigkeit nach Fristablauf die künftigen Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde zu hinterlegen.
- Die Mieterschaft kündigt die eigentliche Mietzinshinterlegung erneut schriftlich an. Diese muss ihre Ansprüche innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend machen.

Die Vermieterschaft kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihr die Mieterschaft 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. Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endet ohne Kündigung.

4.1.2 Die Mieterschaft hat mit eingeschriebenem Brief, die Vermieterschaft mit amtlichem Formular und eingeschrieben

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 der zweiten involvierten Ehe- oder registrierten Partner-Person beendet werden. Die Vermieterschaft hat die Kündigung gesondert an die beiden involvierten Ehe- oder registrierten Partner-Personen 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 Mietvertrages (Art. 257 d, 257 f, 258, 259 b, 261, 266 g–i OR) bleiben vorbehalten. Bei einer Familienwohnung ist die Erklärung der Vermieterschaft, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit separatem amtlichem Formular an die beiden involvierten Ehe- oder registrierten Partner-Personen zu richten.

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

4.2 Vorzeitiger Auszug

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

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

4.2.2 Die vorzeitig ausziehende Mieterschaft hat der Vermieterschaft durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen. Der Auszugstermin gilt nur per Mitte oder Ende eines Monats

4.2.3 Die Mieterschaft kann sich von seinen vertraglichen Verpflichtungen der Vermieterschaft gegenüber befreien, indem sie eine zumutbare Ersatzmieterschaft stellt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

4.2.4 Die Mieterschaft hat der Vermieterschaft Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betreibungsregister-Auszuges schriftlich bekannt zu geben.

Anerkennt die Vermieterschaft die so gestellte Nachfolgemieterschaft, ist die vorzeitig ausziehende Mieterschaft von der Mietzahlungspflicht befreit, und zwar ab dem Zeitpunkt der Mietübernahme durch die Nachfolgemieterschaft.

4.2.5 Steht fest, dass die vorzeitig ausziehende Mieterschaft keine zumutbare Nachfolgemieterschaft findet, hat sich auch die Vermieterschaft im Rahmen ihrer Schadenminderungspflicht um die vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen.

4.2.6 Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterschaft. Die Mieterschaft ist von ihren Verpflichtungen nur befreit, wenn diese eine zumutbare und zahlungsfähige Nachmieterschaft vorschlägt, welche bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Will die Vermieterschaft Mietinteressenten nicht anerkennen, so hat sie dies der ausziehenden Mieterschaft innert 2-3 Wochen seit Mitteilung der Mietinteressierten, unter Angabe der Gründe anzugeben. Nimmt die Vermieterschaft zu angebotenen Mietinteressenten nicht fristgerecht Stellung oder lehnt sie solche ohne triftigen Grund ab, so gilt die vorzeitig ausziehende Mieterschaft auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem die Mietinteressenten die Miete angetreten hätten.

4.2.7 Die Vermieterschaft hat den Mietnachfolgenden einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen anzubieten (wie Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen). Andernfalls erlischt die Mietzinszahlungs-Pflicht auf den Zeitpunkt auf den nach 4.2.2 nächstmöglichen Auszugtermin.

4.2.8 Die normalen Umtriebe der Wiedervermietung hat die Vermieterschaft ohne Anspruch auf Entschädigung zu tragen. Weitergehende Aufwendungen, wie namentlich die durch den vorzeitigen Auszug notwendig gewordenen Insertionskosten, gehen zu Lasten der Mieterschaft. 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 zu verständigen. Das Mietverhältnis endet spätestens mittags 12.00 Uhr nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag, erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag.

4.3.2 Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen der Vermieterschaft oder dessen Vertretenden zurückzugeben. Die zu Lasten der ausziehenden Mieterschaft gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2.2 bis 2.2.4 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch die Mieterschaft beim Auszug fachgerecht zu reinigen, oder zu shampoonieren / extrahieren.

Nägel-, Dübel- und Schraubenlöcher können von der Mieterschaft fachgerecht geschlossen werden. Alternativ können diese Arbeiten durch die Vermieterschaft ausgeführt werden. Wenn die Löcher im Protokoll festgehalten sind, kann pro Loch ein Pauschale von Fr. 5.00 verrechnet werden.

Bei der Rückgabe ist ein **Zustandsprotokoll** aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertretenden bei Einverständnis zu unterzeichnen ist. Sofern die Abnahme elektronisch erfolgt, muss mit der Unterzeichnung ein geschütztes Dokument erstellt und der Mieterschaft übermittelt werden.

Nach Möglichkeit sollte die Schadenregelung an Ort und Stelle getroffen werden.

4.3.3 Verdeckte Mängel hat die Vermieterschaft der ausziehenden Mieterschaft sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.

4.3.4 Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist die Vermieterschaft berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch der Mieterschaft nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 7 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

4.3.5 Fehlende Schlüssel sind von der Mieterschaft zu ersetzen. Bei Schlüssel mit Kennzeichnung und geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel der Mietwohnung, Keller und Briefkasten auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden.

5. Formularpflicht

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

6. Verfügungsrecht der Vermieterschaft

Lässt die Mieterschaft Mobiliar- oder Inventargegenstände im Mietobjekt zurück, so ist die Vermieterschaft berechtigt, über die Sachen, die die ausgezogene Mieterschaft im Mietobjekt zurückgelassen hat, frei zu verfügen. Einen allfälligen Erlös kann sie mit ihren 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

(Besondere Bestimmungen sind von beiden Parteien zu unterzeichnen).

Die Vermieterschaft und die Mieterschaft bestätigen mit Unterschrift, dass sie die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag gelesen und verstanden haben.

Ort, Datum:

Mieterschaft I:

Mieterschaft II:

Vermieterschaft: