

Allgemeine Vertragsbestimmungen AVB 2006 zum Mietvertrag für Wohnungen und Geschäftsräume

1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1 Grundlagen dieses Vertrages bilden die einschlägigen Artikel des Schweizerischen Obligationenrechtes, insbesondere der achte Titel, Art. 253 bis Art. 274g OR, die zugehörige bundesrätliche Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie die Vollziehungsverordnung des Regierungsrates des Kantons Aargau zum Bundesgesetz über die Aenderung des Obligationenrechtes (Miete und Pacht).

1.2 Gegenstand dieser AVB ist der zwischen Vermieter und Mieter bzw. Solidarpartner abgeschlossene Mietvertrag. Diese AVB haben Wirkung in Bezug auf die in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

Begriffe: Mieter, Solidarpartner, Familienwohnung

1.3 Mieter ist der im Vertrag festgehaltene Benutzer der Mietsache.

1.4 Der im Vertrag festgehaltene Mitbenutzer der Mietsache ist Solidarpartner, bei Verheirateten der Ehepartner. Solidarpartner haben die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.5 Familienwohnung wird die Mietwohnung genannt, die Verheirateten als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient (siehe auch die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses). Wohnungen von Konkubinatspaaren werden Familienwohnungen gleichgestellt.

2. Beginn, Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses im Allgemeinen

2.1 Der Mietvertrag gilt ohne anderslautende Vereinbarung als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

2.2 Die Kündigungsfristen für Wohnungen betragen 3 Monate, jene für Geschäftsräume 6 Monate, längere Kündigungsfristen können vereinbart werden.

2.3 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung der vorstehenden Kündigungsfristen auf jedes Monatsende, ausgenommen den 31. Dezember, gekündigt werden; vorbehalten bleiben andere, in separater Vereinbarung getroffene Abmachungen. Der Mieter muss die Kündigung schriftlich, der Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten Formular schriftlich eingeschrieben an Mieter und Solidarpartner in getrennten Schreiben vornehmen. Eine Kündigung durch den Mieter wird anerkannt, wenn die spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist einer schweizerischen Poststelle (Datum des Poststempels) übergeben wurde.

2.4 Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterzeichnet werden, ansonst ist sie nichtig.

2.5 Will der Mieter von der Ausnahme der ausserterminlichen Kündigung Gebrauch machen, so ist diese frühestens auf Ende des der Kündigung folgenden Monats zulässig.

2.6 Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder –Termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss der Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264, Abs. 1 & 2 OR).

2.7 Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweitige Bewerber zu vermieten; die zur Wiedervermietung notwendigen Inserate werden ausschliesslich von Vermietern aufgegeben, die Kosten gehen in jedem Fall zulasten des ausserterminlich ausziehenden Mieters.

2.8 Kann die Mietsache bei ausserterminlicher Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet der Mieter nebst dem Mietzins ebenfalls für die Heiz- und Betriebskosten bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

2.9 Bei der Miete von Geschäftsräumen beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate, jeweils auf einen Kündigungstermin. Die selben Kündigungsfristen gelten für die im Zusammenhang mit den Geschäftsräumen gemieteten Nebenobjekte wie Keller, Archiv- und Lagerräume, Garagen, Autoeinstell- und –abstellplätze, usw.

2.10 Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen gem. Art. 2.5 bis 2.8 AVB.

3. Beendigung durch den Mieter bzw. Ehegatten/Solidarpartner bei Familienwohnungen

3.1 Handelt es sich um eine Familienwohnung, dann sind folgende Erklärungen des Mieters nur gültig, wenn der Ehegatte/Solidarpartner fristgerecht und schriftlich durch Mitunterzeichnung oder Bestätigung gegenüber dem Vermieter zustimmt:

3.1.1 Ordentliche Kündigung (Art. 169 ZGB, Art. 266 m OR).

3.1.2 Begehren um vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses.

3.1.3 Rücktritt vom Vertrag wegen erheblicher Mängel der Mietsache oder Nichteinhalten des vertraglichen Zeitpunktes (Art. 107-109 und 258 Abs. 1 OR).

3.1.4 Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266 g OR).

3.1.5 Untervermietung von Teilen oder der ganzen Familienwohnung.

3.2 Fehlt die Unterschrift des Ehegatten/Solidarpartner, so ist die Kündigung nichtig.

4. Beendigung durch den Vermieter bei Familienwohnungen

4.1 Handelt es sich um eine Familienwohnung, dann sind Erklärungen des Vermieters, welche die Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses beinhalten oder androhen, gesondert an den Mieter und an den Ehegatten/Solidarpartner zu richten.

5. Kaution, Depot, Verrechnung von Gegenansprüchen

5.1 Zur Sicherstellung des Mietzinses und anderer aus dem Vertrag sich ergebender Verbindlichkeiten können vom Mieter Kautionen oder Depotleistungen eingefordert werden. Solche Depotleistungen oder Kautionen werden vom Vermieter gem. Art. 257 e, Abs. 1 OR bei einem Schweizerischen Finanzinstitut auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto oder Depot hinterlegt.

5.2 Die Depotleistung bei Wohnungen kann im Anfang von drei, bei Geschäftsräumen von sechs Monaten festgelegt werden.

5.3 Bei anfälligen Mieteransprüchen wegen Mängeln der Mietsache handelt es sich ausdrücklich nicht um verrechenbare Ansprüche. Erhebt der Mieter solche Ansprüche, hat er den fälligen Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen und kann allenfalls von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzinshinterlegung Gebrauch machen (Art. 259 g OR).

6. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand

6.1 Jeder Mietzins ist jeweils im Voraus bis zum Ersten des Monats, bei Quartalsmietzinsen bis zum Ersten des Quartals, zu bezahlen.

6.2 Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist von 30 Tagen angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist; zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten. Mit der Mahnung kann dem Mieter zudem angedroht werden, dass bei Nichterfüllen der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von weiteren 30 Tagen auf das dann folgende Monatsende gekündigt werde. Bei Zahlungsrückstand des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede erfolgte Mahnung dem Mieter die Bearbeitungskosten in Rechnung zu stellen.

7. Uebernahme und Uebergabe des Mietobjektes

7.1 Die Räume werden dem Mieter in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand zu übergeben; es wird den Parteien dringend empfohlen, ein schriftliches Uebergabe-/Abnahmeprotokoll zu erstellen.

7.2 Beanstandungen seitens des Mieters über den Zustand des Mietobjektes sind spätestens innert 14 Tagen nach Erstellung des Uebergabeprotokolles dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt eine solche Mitteilung, so gilt das Mietobjekt als im guten Zustand und zum vertragsgemässen Gebrauch übernommen.

7.3 Sofern bei Neubauten das Mietobjekt funktionsfähig, die Liegenschaft beim Bezug jedoch noch nicht fertig erstellt ist (Fassade, Allgemeinräume, Rollladen, Umgebung usw.) und Handwerker noch Fertigstellungsarbeiten zu verrichten haben, hat der Mieter zu den ordentlichen Arbeitszeiten werktags zu allen Räumen entsprechenden Zutritt zu gewähren.

8 Gebrauch der Mietsache

8.1 Durch den Mietvertrag gelangt der Mieter in den Besitz einer Sache, die er im Rahmen des vertraglich vereinbarten Gebrauchs sorgsam behandeln muss. Der Mieter darf die Sache weder verändern, verbrauchen noch beschädigen; abgesehen von der normalen Abnutzung darf die Sache nicht an Wert einbüßen.

8.2 Aenderungen an der Sache selbst oder im Gebrauch bedürfen in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter; diese Zustimmung soll Angaben über Ausmass, Dauer und Umfang der Aenderung enthalten.

8.3 Bei unbeweglichen Sachen ist die Hausordnung, bei technischen Einrichtungen und Maschinen sind die Bedienungsvorschriften zu beachten.

8.4 Das Aufstellen von Tiefkühl- und anderen Geräten in den Wohnungskellern bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieter. An den Verbrauch von Allgemiestrom ist gegebenenfalls eine angemessene Entschädigung zu leisten; diese Entschädigung kann pauschal festgelegt werden.

8.5 Bei Mieträumen mit individueller Heizkostenabrechnung ist der Mieter besonders verpflichtet, diese Räume genügend zu beheizen und zu lüften. Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (Pilzbefall von Wänden und Decken usw.) ist der Mieter vollumfänglich haftbar.

8.6 Gewerbliche Nutzung von Wohnungen ist nicht gestattet.

8.7 Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem Mieter von Geschäftsräumen die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- und sonstigen Betriebszwecken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hiezu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der entsprechenden Benützung entstehenden Schaden und hat auf erste Aufforderung innert zumutbarer Frist den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

8.8 In der Abfallbewirtschaftung sind auf die Anliegen des Umweltschutzes besonders Rücksicht zu nehmen! Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden. Für grössere allfallende Mengen sind durch den Mieter Mulden zu besorgen, bei regelmässig wiederkehrenden grösseren Abfallmengen kann der Mieter verpflichtet werden, auf eigene Kosten Kehrichtcontainer anzuschaffen. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist in jedem Fall Sache des Mieters. Vorbehalten bleiben behördliche und gesetzliche Bestimmungen.

8.9 Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Hausgenossen, Angestellten, Kunden oder Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden.

8.10 Für die Benützung von Personen- und Warenaufzügen gelten die in den Aufzügen angeschlagenen oder in der Betriebsanleitung enthaltenen Vorschriften.

8.11 Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters oder einer zu seiner Familien-

gemeinschaft gehörenden Person sonst zu Klagen Anlass, ist der Vermieter nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt in diesem Falle vorbehalten.

9. Verbesserungen und Veränderungen am Mietobjekt

9.1 Bauliche und andere Aenderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Falls der Mieter mit Zustimmung solche Vorkehrungen trifft, begründen diese Massnahmen für ihn nur dann Entschädigungsansprüche, wenn die Sache dadurch bei Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen und dauernden Mehrwert aufweist. Entschädigungsansprüche des Mieters wie auch das Begehren des Vermieters, die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zu bringen, sind nur dann zulässig, wenn dies schriftlich vereinbart wurde.

9.2 Der Vermieter sorgt für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. Der Mieter hat die entsprechenden Kosten zu übernehmen. Bei Geschäftsräumen kann der Vermieter Art und Gestaltung von Reklamen und Beschriftungen vorschreiben.

9.3 Das Anbringen von Antennen, insbesondere Parabolantennen, Beschriftungen, Reklametafeln und sonstigen Einrichtungen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters sowie, bei öffentlicher Bewilligungspflicht der zuständigen Ämterstellen, zulässig. Dem Mieter obliegt das Einholen sämtlicher allenfalls notwendigen öffentlichen Bewilligungen und die Uebernahme entsprechender Gebühren und Kosten.

9.4 Bei Instandstellungen oder Aenderungen von Fassaden oder Wänden hat der Mieter Beschriftungen, Schilder, Reklamen, Antennen und dergleichen auf eigene Kosten zu entfernen und wieder anzubringen.

9.5 Das Risiko des Glasbruches aller Scheiben in den Mieträumen trägt der Mieter. Bei Geschäftsräumen ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, Schaufenster, Glaswandverkleidungen usw. zum vollen Wert zu versichern; die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

10. Unterhalt des Mietobjektes durch den Mieter

10.1 Grundsätzlich gehen alle Reparaturen und Instandsetzungen, welche den Betrag von Fr. 250.-- im Einzelfall nicht übersteigen, zu Lasten des Mieters. Diese Kostenlimite (Basisbetrag) ist indexiert und basiert auf einem Landesindex der Konsumentenpreise von 105.2* Punkte (Stand: Dez. 05*). Während der Mietdauer passt sich der Basisbetrag automatisch den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise an.

10.2 Zusätzlich obliegt dem Mieter der sog. kleine Unterhalt gemäss Art. 259 OR, unabhängig davon, ob der Betrag gem. Ziff. 10.1 überschritten wird. Zu diesem kleinen Unterhalt gehören (Aufzählung nicht abschließend): Ersatz von zerbrochenen oder gesprungenen Verglasungen, von Lampen, elektrischen Sicherungen und Schaltern; Ersetzen von Gurten, Bändern und Kurbeln an Rolläden, Storen, Lamellenstoren; Reparieren, Einstellen und Oelen von Türschlössern; Reinigen und wo möglich Oelen von Fensterladen, Storen, Lamellenstoren; Reparaturen und Funktionskontrollen an im Mietobjekt vorhandenen Geschirrspüler, Wasch- und Trocknungsautomaten; Instandsetzen von Armaturen (Wasserhähnen) inkl. Oberteile, Griffe, Ventile, Ausläufe samt deren Dichtungen; Reinigen und Entstopfen von Ablaufleitungen und Lüftungen (kontrollierte Wohnungslüftung) der gemieteten Räume, der Sitzplätze, Balkone und Terrassen bis zum nächsten Sammelstrang; Reinigen, Entfetten bzw. Ersetzen von Abluftfiltern; Ersetzen defekter und verbogener Kochherdplatten sowie zerkratzter Glaskeramikkochfelder; periodisches Entkalken von Boilern in den Mieträumen (in der Regel alle 2-3 Jahre);

10.3 Unterhalt und Pflege von Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen samt deren Bepflanzungen.

10.4 Die gemieteten Räume sind stets in gutem, sauberem Zustand zu halten. Sie sind, auch wenn sie nicht bewohnt werden, zu lüften und im Winter zu heizen und vor jeglichem Schaden zu bewahren. Die Zentralheizung darf in keinem Raum ganz abgestellt werden.

10.5 Während der Mietzeit auftretende Mängel sind durch den Mieter dem Vermieter sofort schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er dies, haftet er für den eingetretenen Schaden (Art. 257 g OR).

10.6 Alle Beschädigungen der Mietsache, welche nicht von der ordentlichen Abnutzung herühren, hat der Mieter sofort zu beheben und Fehlendes zu ersetzen oder ersetzen zu lassen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, dies auf Kosten des Mieters anzuordnen. Der Mieter ist für alle Schäden an der Mietsache und deren Zubehör haftbar.

10.7 Müssen für Instandsetzungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handwerkeraufträge auf Kosten des Mieters erteilen kann. Rechnungen von Handwerkern, die der Mieter beauftragt hat, gehen in jedem Fall voll zu Lasten des Mieters.

11. Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Gesamterneuerungen

11.1 Der Mieter muss alle notwendigen Unterhalts- oder Reparaturarbeiten sowie den hiezu notwendigen Zutritt zu den Mieträumen dulden. Mit Ausnahme von Notreparaturen ist unter einer Voranzeigefrist von zwei Tagen der Zutritt zu den Mieträumen jeweils werktags von 07.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 19.00 Uhr zu gewähren.

11.2 Die Vornahme notwendiger und anfallender Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten bei der Wiedervermietung von Wohn- und Geschäftsräumen dulden dies ohne Entschädigungsanspruch.

11.3 Umfassende Instandstellungsarbeiten und Gesamterneuerungen, die in der Unterhaltungspflicht des Vermieters liegen oder durch den baulichen Zustand der Mietsache oder des Gebäudes notwendig werden, sind vom Mieter gleichfalls zu dulden. Diese Arbeiten werden ihm unter Einhaltung einer viermonatigen Anzeigefrist angekündigt. Die Anzeige enthält in der Regel Angaben über Umfang, Beginn und Beendigung der Arbeiten sowie über das Mass der Beeinträchtigung des Mieters und die Mietzinsgestaltung nach Fertigstellung der Arbeiten.

12. Telefon- und Televisionsinstallationen

12.1 Grundsätzlich ist in jeder Wohnung oder in jedem in sich abgeschlossenen Geschäftsraum, für welche ein Mietvertrag ausgestellt wurde, ein Telefonanschluss vorhanden. Anmeldung, Gebühren sowie weitere Anschlüsse gehen zu Lasten des Mieters.

12.2 An Steckdosen und an den übrigen Anlageteilen darf nichts verändert werden. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften haftet der Mieter für dadurch allenfalls notwendig werdende Kontroll- und Reparaturarbeiten. Ist eine gemeinschaftliche Antennenanlage oder ein Kabelnetz vorhanden, dürfen die Empfangsgeräte nur mit zur Anlage passenden Kabeln und Steckern angeschlossen werden.

12.3 Erfolgt der Anschluss der Liegenschaft an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelnetzbetreiber), darf der Mieter denselben nicht verweigern. Die diesbezüglichen Kosten (Abonnemente, Verzinsung und Amortisation des Anschlusses, Urheberrechtsgebühren usw.) sind vom Mieter zu übernehmen. Wünscht der Mieter den Anschluss in seiner Wohnung nicht zu benutzen, hat er diesen beim betreffenden Kabelnetzbetreiber auf eigene Kosten abzumelden, plombieren und beim Auszug wieder betriebsbereit machen zu lassen.

13. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen

13.1 Fahrzeughalter sind verpflichtet, innerhalb der Ueberbauung des Vermieters eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, soweit solche verfügbar sind; für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Ueberbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigung von Fahrzeugen aller Art, deren Bestandteile und Einrichtungen, auch wenn diese auf hierfür gemieteten Plätzen abgestellt und ordnungsgemäss verschlossen waren.

13.2 Der Mieter haftet für Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch ihn gemieteten Garagen, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern; sollte einmal vorkommen, so ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Binde- und Reinigungsmitteln zu behandeln. Nötigenfalls sind die zuständigen Behörden durch den Mieter zu benachrichtigen.

Die Reinigung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung auch des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes ist Sache des Mieters. Der Mieter hat für die Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschäden zu bewahren. Jede Haftpflicht des Vermieters für Frost- und Wasserschäden sowohl an der Mietsache wie auch an den eingestellten Fahrzeugen und Gegenständen ist ausdrücklich wegbedungen.

14. Zivilschutzräume

14.1 Als Keller benützte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfalle zweckentsprechend verwendet werden können; an Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden.

14.2 Ueber die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume um Uebungs- oder Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane; dadurch entstehende Benützungseinschränkungen begründen keinen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses.

15. Untermiete, Konkubinat, Uebertragung der Miete, Haustiere, Musik

15.1 Der Mieter kann die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten; Gesuche sind schriftlich zu stellen. Im Falle von Familienwohnungen muss das Gesuch von beiden Ehegatten/Solidarpartnern unterzeichnet sein.

Ein Gesuch um Untermiete muss enthalten:

Eine genaue Umschreibung der unterzuvermietenden Sache oder deren Teile, die Bedingungen der Untermiete, die Personalien der Untermieter, bei Geschäftsräumen die Art der Geschäftstätigkeit der Untermieter, Beginn und Dauer der Untermiete.

15.2 Die Aufnahme einer Person in die Wohnung zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinat) ist gestattet, sofern der Mieter vor Aufnahme des Partners auf einem ordentlichen Anmeldeformular alle Angaben zur Person des Partners macht, wie bei einem regulären Mietgesuch. Es ist ein neuer Mietvertrag auszustellen, mit welchem der Partner solidarisch in das bestehende Mietverhältnis eintritt. Eine Auflösung des Konkubinates ist dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen in Form einer ordentlichen Kündigung auf den nächstmöglichen Termin; der Abschluss eines neuen Vertrages mit einem Partner ist möglich.

15.3 Die Übertragung der Miete von Wohnräumen auf einen Dritten ist ausgeschlossen.

15.4 Die Übertragung der Miete von Geschäftsräumen auf einen Dritten kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. Entsprechende Gesuche sind dem Vermieter mindestens vier Monate vor der vorgesehenen Übertragung schriftlich einzureichen und sollen umfassende Angaben enthalten über den Dritten, auf den die Miete übertragen werden soll, über die Dauer und Bedingungen der Übertragung und über allfällige Änderungen in der Nutzung der Mietsache. Eine Ablehnung kann aus wichtigen Gründen erfolgen.

15.5 Das Halten von Haustieren, insbesondere von Hunden, Katzen, Reptilien und Vögeln sowie das Aufstellen von Grossaquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) bedarf in jedem Falle der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung erlaubt ist im übrigen das Halten von Kleintieren wie Hamster, Meerschweinchen und Zierfischen.

15.6 Das Musizieren, das den Rahmen der üblichen Hausmusik des Mieters und dessen Familiengemeinschaft übersteigt, insbesondere die Erteilung von gewerbmässigen Musikunterricht, ist zu unterlassen.

15.7 Eine schriftlich erteilte Zustimmung zu oder eine stille Duldung von Sachverhalten gemäss den vorstehenden Umschreibungen kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch den Vermieter schriftlich unter Einhaltung einer dreisig-tägigen Frist auf Ende eines Monats widerrufen werden.

16. Schlüssel

16.1 Der Mieter hat für die übernommenen Schlüssel auf Verlangen eine Quittung zu unterzeichnen.

16.2 Abhanden gekommene Schlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder Wohnungsabschlusstüren verloren, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

16.3 Nur der Vermieter ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen; lässt der Mieter ohne Einwilligung Nachschlüssel herstellen, kann der Vermieter ohne weiteres die Schlösser zu Lasten des Mieters ersetzen lassen. Nachschlüssel sind dem Vermieter am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

17. Versicherung

17.1 Der Mieter ist gehalten, sein Mobiliar, seinen Hausrat und seine Wertgegenstände gegen alle Risiken auf eigene Rechnung zu versichern.

17.3 Dem Mieter wird der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung dringend empfohlen. Bei der Miete von Geschäftsräumen ist der Mieter zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung, welche die Risiken seines Geschäftsbetriebes abdeckt, verpflichtet; dem Vermieter sind auf Verlangen die entsprechenden Policen vorzulegen.

18. Hausordnung

18.1 Der Mieter hat sich an die Vorschriften der Haus- und Waschküchenordnung zu halten. Auf die Mitmieter und Hausbewohner sowie auf die Nachbarschaft ist billige Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Betragen, das die übrigen Hausbewohner in erheblichem Grade stört oder den hiesigen Sitten und Gebräuchen zuwiderläuft, ist zu unterlassen.

18.2 Von 22.00 bis 07.00 und von 12.00 bis 13.00 Uhr soll im ganzen Haus und in dessen näheren Umgebung Ruhe herrschen. Vorbehalten bleiben weitergehende ortspolizeiliche Vorschriften.

18.3 Fühlt sich ein Mieter durch das Verhalten eines Mitmieters oder dessen Hausgenossen gestört, soll er zuerst das direkte Gespräch mit den Betroffenen suchen. Bringt dieses Gespräch keinen Erfolg, so sind Reklamationen gegen Mitmieter wegen Nichtbefolgen der Hausordnung vorerst beim Hauswart anzubringen. Wiederholen sich trotz Ermahnungen des Hauswartes die Verstöße gegen die Hausordnung, so hat der Mieter seine Klagen dem Vermieter schriftlich zu melden.

18.4 Das Recht zur ausserordentlichen Kündigung (Art. 266 g OR), nötigenfalls zur fristlosen Kündigung (Art. 257 f OR) und zur Schadenersatzforderung steht dem Vermieter zu, wenn der Mieter oder dessen Familiengemeinschaft gegen die Hausordnung verstossen, die Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzen. Gleiches gilt für den Fall, wo dem Vermieter oder auch den Mitmietern und übrigen Hausbewohnern aus dieser Pflichtverletzung nicht mehr zumutbar ist, dem Mieter die Sache zum weiteren Gebrauch zu überlassen.

19. Abwesenheit des Mieters

19.1 Für den Fall einer Abwesenheit von mehr als 8 Tagen hat der Mieter einen Wohnungsschlüssel in einem verschlossenen Kuvert beim Hauswart, bei einem Mietnachbarn oder beim Vermieter zu hinterlegen. Wird der Schlüssel bei einem Nachbarn oder beim Vermieter deponiert, ist der Hauswart darüber zu informieren. Das Mietobjekt ist im Sinne von Ziff. 8 AVB auch bei Abwesenheit ordnungsgemäss unterhalten zu lassen.

20. Besichtigungsrecht

20.1 Der Vermieter und dessen Beauftragte haben das ausdrückliche Recht, die Mietsache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Dieses Recht gilt auch für Routinekontrollen.

20.2 Besichtigungen können Montag bis Freitag von 07.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 19.00 Uhr, Samstag von 08.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 16.00 Uhr erfolgen. Besichtigungen werden unter Einhaltung einer angemessenen Frist, in der Regel zwei Tage im voraus, angezeigt.

20.3 Bei Besichtigungen hat der Mieter anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen.

21. Heiz- und Betriebskosten HBK

21.1 Als Stichtage für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung gelten in der Regel der 30. Juni oder der 31. Dezember. Die vom Mieter geleisteten Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet. Die Abrechnung erfolgt in der Regel jeweils innert fünf Monaten nach Beendigung der Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter nicht spätestens innert 18 Monaten nach Beendigung der Berechnungsperiode ab, so können gegenüber dem Mieter keine Nachforderungen mehr geltend gemacht werden.

21.2 Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückzuerstatten; bei Beträgen bis zu Fr. 50.-- ist Vortrag auf neue Rechnung gestattet. Nachzahlungen hat der Mieter innert 20 Tagen nach Erhalt der Schlussabrechnung zu leisten.

21.3 Ist ein Mieter während eines Teils der Heizperiode abwesend, hat er kein Recht, für diese Zeit eine Kostenermässigung zu verlangen.

21.4 Sind für die Heiz- und Betriebskosten Pauschalzahlungen vereinbart, wird keine Abrechnung erstellt, Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Unabhängig von den vereinbarten Pauschalzahlungen für Heiz- und Betriebskosten und unabhängig von der allfälligen festen Dauer des Mietvertrages kann der

Vermieter, wenn nachweisbar erforderlich, die Pauschalen neu festlegen; diese Pauschalen richten sich nach dem effektiven Aufwand der letzten drei Jahre. Die Anzeige erfolgt mit dem amtlichen Formular für Mietzinsänderungen.

21.5 Können infolge behördlicher Verfügungen, höherer Gewalt oder technischer Störung die Räume nicht auf die übliche Temperatur beheizt werden, kann der Mieter hieraus keine Rechte und Ansprüche ableiten.

21.6 Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode wird keine provisorische Heiz- und Betriebskostenabrechnung erstellt. Dem wegziehenden Mieter wird diese, abgerechnet bis zum Vertragsablauf, nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt. Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Monate erfolgt nach anerkannten Schlüsseln.

21.7 Als **Heizkosten** gelten die Aufwendungen zur Wärmeerzeugung, insbesondere das Heizmaterial (Erdöl, Strom, Gas, feste Brennstoffe usw.); die Reinigung und Wartung der Heizanlage; die Kosten für die Lagerung des Brennmaterials; Serviceabonnemente für Tank, Brenner und Pumpen; Stromkosten für Brenner und Pumpen.

21.8 Zu den **Betriebskosten** gehören die Aufwendungen zum Betrieb und zur Pflege der Allgemeinen Teile, insbesondere die Kosten für: Hauswartdienst, die entsprechenden Spesen, Sozialleistungen und das Reinigungsmaterial; Kosten der Umgebungspflege (Reinigung, Schnitt von Rasenflächen u. Pflanzen Pflegematerial, Dünger, Schneeräumung usw.); Allgemeinstrom und -wasser, Liftstrom; die Entkalkung von Boilern und Leitungsnetzen; Wasseraufbereitungssalz, -filter; Serviceabonnemente von Aufzügen, Wasch-, Geschirrspül- und Trocknungsautomaten; Wasser-, Klär- und Kehrrechtgebühren; Gebühren und Abonnementskosten sowie Urheberrechtsgebühren der Kabelnetzbetreiber.

21.9 Die Verteilung erfolgt nach anerkannten Schlüsseln oder nach Ergebnis von Messgeräten. Einzelne Kosten können in der Verteilung dem Mieter als „Fixkosten“ ausgewiesen werden.

21.10 Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert zehn Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als vom Mieter anerkannt.

21.11 Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar erhoben, in der Regel 4 Prozent der ausgewiesenen Aufwendungen.

22. Rückgabe des Mietobjektes

22.1 Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der im Uebernahmeprotokoll festgehaltenen Mängel, vollständig geräumt, fachgerecht instandgestellt und einwandfrei gereinigt, mit allen Schlüsseln in der Regel ohne jede weitere Notfrist bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 10.00 zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden Tag bis spätestens 10.00 Uhr zu erfolgen.

22.2 Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Abschluss des Mietverhältnisses beendet sind.

22.3 Sämtliche textilen Bodenbeläge sind beim Auszug aus der Wohnung durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tiefreinigen/Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Wohnungsabnahme der entsprechende Ausweis vorzulegen.

22.4 Müssen für Instandstellungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handwerkeraufträge auf Kosten des Mieters erteilen kann. Grössere Ausbesserungsarbeiten unter Beizug von Handwerkern dürfen ohne Einverständnis des Vermieters nicht selbst vorgenommen werden.

22.5 Mit dem Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Alle Gegenstände des Mieters müssen beim Auszug aus Mietobjekt und Liegenschaft entfernt sein!

22.6 Wird die gekündigte Mietsache vor Ablauf der Mietzeit verlassen, so sind zum Zeitpunkt des Verlassens der Mietsache sämtliche Schlüssel dem Vermieter abzugeben.

22.7 Der Vermieter ist im Falle des vorzeitigen Auszuges des Mieters berechtigt, bei Leerstehen der Wohnung die Instandstellung schon vor Beendigung der Mietdauer vorzunehmen. Beim vorzeitigen Verlassen kann nur eine Reduktion des Mietpreises beansprucht werden, wenn der Vermieter die Räume weitervermietet oder für eigene Zwecke benützt.

22.8 Bei der Rückgabe wird ein Zustandsprotokoll erstellt, das die Mängel der zurückzugebenden Mietsache festhält. Nach Möglichkeit werden auf diesem Protokoll die dem ausziehenden Mieter zu belastenden Schäden festgehalten, die der Mieter durch vertragswidrigen oder unsorgfältigen Gebrauch oder vorsätzlich verursacht hat, und die Schadenssumme beziffert. Die Bemessung des Schadens richtet sich nach anerkannten Tabellen und Regeln über die Lebensdauer der Einrichtungen.

22.9 Treten Mängel und Schäden an der Mietsache bzw. Kosten zu deren Behebung erst nach Auszug des Mieters zutage (verdeckte Mängel), so haftet der Mieter auch für diese, sofern ihm durch den Vermieter diese Mängel oder Kosten bei Bekanntwerden unverzüglich schriftlich mitgeteilt werden.

23. Mietzins- und andere Vertragsänderungen

23.1 Mietzins- sowie alle anderen Vertragsänderungen können vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist zuzüglich 10 Tagen vorgenommen werden.

23.2 Entsprechende Mitteilungen werden dem Mieter ohne Kündigungsandrohung mit dem amtlichen Formular eingeschrieben angezeigt und sind mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters. Die Aenderungsanzeige wird Mieter und Solidarpartner **nicht** getrennt zugestellt.

24. Hypothekarzinsänderungen, Mietzinsabrechnungen, kostendeckende Bruttorendite, Kostensteigerungen

24.1 In Ergänzung zu Art. 13 VMWG wird vereinbart, dass dem Vermieter das Recht zusteht, den vollen Umfang einer Aenderung des Zinssatzes des investierten Fremd- und Eigenkapitals zu überwälzen, soweit der Umfang dieser Aenderung nachgewiesen wird. Der Eigenkapitalzins ist zum jeweiligen Zinssatz für zweite Hypotheken auf Wohnliegenschaften der entsprechenden Kantonalbank zu berechnen.

24.2 Macht der Vermieter Kostenmiete geltend, so sind folgende Elemente zu berücksichtigen, ausgehend vom Anlagewert der Liegenschaft:

	Die effektiven gem. Ziff. 24.1.	
- Fremdkapitalkosten		
- Eigenkapitalverzinsung		
- Unterhaltskosten	0.5	bis 1.5%
- Verwaltungskosten	0.3	bis 0.8%
- Abgaben und Gebühren	0.2	bis 0.5%
- Versicherungen und Steuern	0.2	bis 0.5%
- Amortisationen/Abschreibungen	0.8	bis 1.5%

Die kostendeckende Bruttorendite liegt also in der Regel durchschnittlich 3.4% über dem durchschnittlichen Zinssatz für Fremd- und Eigenkapital, wobei die tieferen Ansätze für Neubauten, die höheren für Altbauten gelten.

25. Indexierte Mietverträge

25.1 Alle Mietverträge, welche für eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen sind, gelten ohne anderweitige schriftliche Abrede als indexiert. Vermieter und Mieter sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen entsprechend zu verlangen. Die dem neuen Index angepassten Mietzinsen errechnen sich wie folgt:

Für Wohnungen und für Geschäftsräume:

Anfangsmietzins zuzüglich:

$$\frac{(\text{Index im Zeitpunkt der Anzeige} - \text{Anfangsindex}) \times \text{Anfangsmietzins}}{\text{Anfangsindex}}$$

25.2 Solche Mietzinsanpassungen werden dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf einen Kündigungstermin mit dem amtlichen Formular angezeigt, bzw. vom Mieter beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief verlangt. Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei nicht vor Ablauf eines Jahres seit der letzten von ihr beehrten Änderung angepasst werden.

26. Schlussbestimmungen

26.1 Aenderungen oder spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen.

26.2 Besondere Vereinbarungen werden auf einem Zusatzblatt zu Mietvertrag festzuhalten und bedürfen der Unterschrift der Parteien.

26.3 Wo im vorliegenden Dokument "Vermieter" genannt ist, ist eine beauftragte Verwaltung mitgemeint.

26.4 Für alle Personen gilt die im vorliegenden Dokument gewählte Form auch für weibliche Personen und die Mehrzahl von Personen.

27. Gerichtsstand

27.1 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt das für den Ort des Mietobjektes zuständige Gericht bzw. die örtlich zuständige Schlichtungsbehörde als Gerichtsstand.

Niederrohrdorf, November 2009/fh