

Mietvertrag für Einfamilienhaus

Auf die weibliche Form „Mieterin, Vermieterin“ usw. wird verzichtet und stattdessen „Mieter, Vermieter“ usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter:

vertreten durch:

Mieter:

Name des Ehegatten:

Mitmieter:
(Solidarhafter)

Name, Vorname, Adresse, PLZ, Ort, Telefon. Bei Familienwohnungen Name des Ehegatten, bei Mitmieter Namen der Solidarpartner. Mehrere Mieter haften solidarisch.

Mietobjekt:

Liegenschaft:
(Ort, Strasse)

zur Benützung als:

Mietbeginn:

Mietdauer:

Allfällige Bedingungen bezüglich Vertragsverlängerung siehe Besondere Vereinbarungen

Kündigungs-
bestimmungen:

Kündigungsfrist:*

Kündigungstermin(e):

* Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate. Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter ist auf Begehren des Mieters zu begründen (Art. 271, Abs. 2 OR) und hat 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. Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Für die Kündigung von Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen in den Allgemeinen Bedingungen.

Mietzins: zahlbar je zu Beginn des laufenden

Fr.

Nebenkosten: Nicht im Mietzins inbegriffen und separat zu zahlen sind:

Schlüssel: Dem Mieter sind folgende Schlüssel übergeben worden:

Berechnungsgrundlagen: Der Mietzins basiert auf dem Hypothekarsatz (1. Hypothek, Kantonbank) von den allgemeinen Kostensteigerungen abgegolten bis (Monat/Jahr): dem „Landesindex der Konsumentenpreise“ von Punkten.
Stand: (Monat/Jahr)
Basis:
Ein Mietvertrag mit indiziertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein.

Vorbehalt*: Der Mietzins ist zu % bzw. zu Fr. monatlich nicht kostendeckend.
Begründung:

* Der Vorbehalt oder „Mietzinsreserve“ ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

Kaution: Der Mieter leistet eine Kaution von Fr.
Die Kaution wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

Besondere Vereinbarungen:

Die „Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag für Einfamilienhaus“, Ausgabe 01.2010, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden und enthält alle getroffenen Vereinbarungen. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter: Der Mieter:*

Datum: Datum:

* Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmietern zu unterzeichnen.

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag für Einfamilienhaus

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 1.1. Das Mietobjekt ist dem Mieter durch den Vermieter oder durch eine von ihm bevollmächtigte Person zu übergeben.
- 1.2. Die Übergabe der Mietsache hat in Bezug auf Sauberkeit in gutem Zustand zu erfolgen. Beim Einzug vorhandene Mängel hat der Mieter innerhalb von 14 Tagen schriftlich zu rügen. Erfolgt keine Mängelrüge, so wird vermutet, dass das Mietobjekt in gutem Zustand übergeben worden ist.
- 1.3. Allfällige Reparaturen oder Renovationen, die bei Neuvermietung durchgeführt werden müssen, hat der neue Mieter nach Voranzeige des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.
- 1.4. Wird ein Übernahmeprotokoll ausgefertigt und beidseits unterschrieben, so bildet dieses Bestandteil des Mietvertrages.

2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1 Gebrauch

- 2.1.1 Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für bauliche und weitere Änderungen irgendwelcher Art.
- 2.1.2 Der Mieter ist verpflichtet beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die Anwohner Rücksicht zu nehmen.
- 2.1.3 Der Vermieter ist unter Voranzeige berechtigt, notwendige Reparaturen, Neuinstallationen und bauliche Änderungen auch während der Mietzeit vorzunehmen.
- 2.1.4 Mieter, die ihre Wohnung trotz vorheriger Anmeldung für die Ausführung von Unterhaltsarbeiten (2.1.3) sowie zur Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für hieraus entstehende Kosten und Schäden.
- 2.1.5 Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen und Waschautomaten, so hat er die notwendigen Unterhaltskosten und Abonnemente zu übernehmen.

2.2 Untermiete, Abtretung, Schlaf- und Kostgänger, Tierhaltung

- 2.2.1 Ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters sind untersagt:
 - 2.2.1.1 Ganzes oder teilweises Untervermieten der Mietsache;
 - 2.2.1.2 Abtreten der Miete;
 - 2.2.1.3 Schlaf- und Kostgänger sowie weitere Personen für längere Zeit aufzunehmen;
 - 2.2.1.4 Haustiere zu halten;
- 2.2.2 Wird das eine oder andere geduldet oder ausdrücklich erlaubt, so erfolgt dies auf Zusehen hin und kann unter Einhaltung einer angemessenen Frist widerrufen werden.

2.3 Unterhalt der Mietsache

- 2.3.1 Die grösseren periodischen Unterhaltsarbeiten und Ersatzleistungen zufolge altersbedingter Abnutzung gehen zu Lasten des Vermieters.
- 2.3.2 Der Mieter hat auf seine Kosten zu übernehmen:
 - 2.3.2.1 die Behebung von Schäden, die infolge nicht vertragsgemässen Gebrauchs entstanden sind.
 - 2.3.2.2 ferner im Rahmen des kleinen Unterhaltes, insbesondere:
 - periodisches Reinigen der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rollläden;
 - das Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben;
 - Reparaturen an Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren;
 - Ersetzen von Dichtungen an Gas-, Wasser- und Spülkästen und allfälligen anderen Hahnen;
 - Reinigen und Entkalken von Warmwasserapparaten;
 - Reparatur und Ersatz elektrischer Schalter und Steckdosen;
 - Ersatz von Aufzugsgurten an Rollläden und Storen;
 - Ersatz der Brenner und Kochplatten an Gasapparaten bzw. Elektroherden;
 - das Beheben von Verstopfungen bei Schüttsteinen, Waschbecken, Klosett, Bidet, Badewannen und dergl.
 - 2.3.2.3 Überdies gehen alle kleineren Reparaturen, deren Betrag im Einzelfall 2% des Jahresmietzinses nicht übersteigen, höchstens aber Fr. 200.--, zu Lasten des Mieters.
- 2.3.3 Der Mieter übernimmt ferner folgende Unterhaltungspflichten:
 - regelmässiges Lüften aller von ihm übernommenen Mietobjekte;
 - bei Etagenheizungen regelmässiges Russen der Öfen, Auskitten und Steinersatz derselben;
 - rechtzeitiges Einziehen der Sonnenschutzvorrichtungen vor Gewitter oder Sturm;
 - mindestens 1 mal jährliches Einölen der Fensterläden;
 - periodisches Schamponieren der Spannteppiche, letztmalig bei Rückgabe der Wohnung;
 - fachgerechten Unterhalt des zum Mietobjekt gehörenden Gartens. Gartenumgestaltungen wie Setzen oder Entfernen von Bäumen, Erdbewegungen usw. bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
- 2.3.4 Sämtliche Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungsarbeiten, die zu Lasten des Mieters gehen, sind fachgemäss und in gleichwertigem Material auszuführen.
- 2.3.5 Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung ist **obligatorisch**.

2.4 Besichtigungsrecht

- 2.4.1 Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt zu Kontrollzwecken und in anderen begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.
- 2.4.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter das Mietobjekt Mietinteressenten mit oder ohne Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten zur Besichtigung offen zu halten. Mangels anderer Abmachung gelten dafür folgende Zeiten:
Werktags (einschliesslich Samstag): vormittags 09.00-11.00 Uhr, nachmittags 15.00-19.00 Uhr

3. Mietzins

3.1 Indexklausel

- 3.1.1 Bei Mietverträgen, die auf eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen sind, ändert sich der Mietzins entsprechend dem dann geltenden schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise. Die Änderung beträgt 4/5 der Veränderung dieses Indexes. Ausgangspunkt ist der Index bei Mietbeginn.
- 3.1.2 Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei vor Ablauf eines Jahres seit der letzten von ihr begehrten Änderung nicht erneut angepasst werden.
- 3.1.3 Ein Absinken unter den in diesem Mietvertrag festgesetzten Anfangsmietzins wird ausgeschlossen.

3.2 Mietzinsveränderungen (ausgenommen bei Mietverträgen mit Indexklausel)

- 3.2.1 Beabsichtigt der Vermieter den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dies dem Mieter schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekannt zu geben und diese zu begründen, die geltende Frist für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen.
- 3.2.2 Ist eine feste Mietdauer vereinbart, können Mietzinsanpassungen während der festen Dauer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung der Voranzeigefrist von mindestens 4 Monaten und 10 Tagen auf den ersten Tag eines Quartals begehrt werden.

3.3 Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis hinterlegt der Mieter eine Bankgarantie oder ein zu den üblichen Zinssätzen für Spareinlagen der Kantonalbanken verzinsliches Depot, welches während der ganzen Vertragsdauer unverändert bestehen bleiben muss. Das Depot wird von der Vermieterin am Ende der Mietzeit, nach ordnungsgemässer Rückgabe der Wohnung, Erledigung und Bezahlung sämtlicher durch den Mieter verschuldeten Reparaturen oder Renovationen und Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen seitens des Mieters zurückbezahlt. Das Depot darf vom Mieter nicht mit dem Mietzins verrechnet werden.

4. Kündigung und Rückgabe der Mietsache

4.1 Kündigung

- 4.1.1 Die Miete verlängert sich ohne weiteres auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine Partei der andern unter Einhaltung der Kündigungsfrist vor Ablauf mitteilt, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen.
- 4.1.2 Die Bestimmungen des Obligationenrechtes über den sofortigen bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Verträge und über die vorzeitige Auflösung des Vertrages (Art. 254, 255, 261, 265, 266, 269 OR) bleiben vorbehalten.
- 4.1.3 Das Mietverhältnis endet am Tag des Ablaufs der Mietdauer um 12.00 mittags.
- 4.1.4 Bei ausserterminlicher Kündigung wird der Mieter entschädigungspflichtig. Er anerkennt, sofern die ausserterminliche Kündigung vom Vermieter bewilligt wird, die Erfüllung folgender Bedingungen: Der Mieter hat durch Insertion solvente und charakterlich einwandfreie Mietinteressenten zu stellen. Die Wahl des Mietnachfolgers bleibt dem Vermieter vorbehalten. Der Mieter haftet nur für den Mietzins bis zur Weitervermietung, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Entstehen dem Vermieter zufolge ausserterminlicher Kündigung zusätzliche Umtriebe und Unkosten, so hat der Mieter dieselben zu bezahlen.
- 4.1.5 Bei einer ausserordentlichen Kündigung des Mieters gilt folgendes:
- das Mietobjekt ist nur auf Ende eines Monats kündbar, ausser Ende Dezember
 - Eine Frist von mindestens 30 Tagen ist einzuhalten.
 - Es wird eine Entschädigung für Umtriebe und Unkosten von Fr. 150.-- fällig.

4.2 Rückgabe der Mietsache

- 4.2.1 Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe an den Vermieter hat jedoch spätestens am Tage des Ablaufs der Mietdauer, mittags 12.00 Uhr zu erfolgen. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag.
- 4.2.2 Erfolgt der Auszug vor Beendigung der Mietzeit, so ist der Mieter zu einem ordentlichen Unterhalt des Mietobjektes verpflichtet.
- 4.2.3 Am Schluss der Mietzeit oder bei einem vorherigen Auszug des Mieters ist das Mietobjekt spätestens am Tage des Auszuges gründlich gereinigt und instand gestellt abzugeben. Die Fensterläden sind zu reinigen und einzuölen. Unfachgemäss ausgeführte Arbeiten werden vom Vermieter abgelehnt. Wird die Wohnung in beschädigtem Zustand abgegeben und kann über die Abgabe der Wohnung kein beidseitig genehmes Rückgabeprotokoll erstellt werden, unterwerfen sich die Mieter und Vermieter dem neutralen, amtlichen Wohnungsabnahmeergebnis.
- 4.2.4 Abhanden gekommene oder verlorene Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen.

- 4.2.5 An der Mietsache hinterlassene Mängel hat der Vermieter dem Mieter sofort nach ihrer Feststellung (bei versteckten Mängeln 30 Tage nach deren Entdeckung) zu melden, wenn er beabsichtigt, ihn für die Kosten der Behebung zu belangen.

5. Gesetzliche Bestimmungen

5.1 Schlichtungsstelle

Besteht am Ort der Mietsache oder für die Region eine paritätische Schlichtungsstelle, so können dieser Streitfälle vor der Anrufung des Richters unterbreitet werden. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Richter am Ort der Mietsache unter Vorbehalt des Weiterzuges zuständig. Mit Zustimmung beider Parteien kann die Schlichtungsstelle als Schiedsgericht amten.

5.2 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

5.3 Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht

In allen Fällen, über welche sich der Mietvertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes und die Gerichtspraxis.

Für Gemeinden, in denen der Bundesbeschluss betreffend Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen als anwendbar erklärt ist, gehen diesbezügliche gesetzliche Normen vor.

6. Besondere Vereinbarungen

6.1 Zivilstandsänderung

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Inkrafttreten des neuen Eherechts, ab 1. Januar 1988, Familienwohnungen nur noch mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Ehepartners gekündigt werden können. Der Mieter ist verpflichtet, Zivilstandsänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners), die seit Vertragsunterzeichnung eintreten, und Änderungen seiner Zustelladresse sowie des Ehepartners seit Mietbeginn unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Im Unterlassungsfalle haftet er für den daraus resultierenden Schaden.

6.2 Nebenkosten

Sämtliche nicht im Mietzins eingeschlossenen Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters. Dies auch dann, wenn solche beim Vermieter in Rechnung gestellt werden.

Als Heizkosten werden alle mit dem Betrieb der Heizanlage anfallenden Kosten wie Brennstoff- und Energieverbrauch, Reinigungen, Revisionen und Serviceabonnements verstanden. Der Brennstoffvorrat ist bei Mietbeginn bzw. Mietende vom Mieter bzw. Vermieter zum tatsächlichen Verkaufspreis zu übernehmen.

6.3 Vertragsänderungen

Änderungen dieses Mietvertrages haben nur in schriftlicher Form Gültigkeit.