

Mietvertrag für möblierte Zimmer

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

Vermieter:

vertreten durch:

Mieter:

Mitmieter:
(Solidarhafter)

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

Mietobjekt: möbliertes Zimmer Nr. mit
Stockwerk für Personen Inventar gemäss separatem Verzeichnis

Liegenschaft:
(Ort, Strasse)

Service: Reinigung Bettwäsche

Nebenräume:

Zur Mitbenützung:

Mietbeginn:

Mietdauer:

Allfällige Bedingungen bezüglich Vertragsverlängerung siehe Besondere Vereinbarungen

Kündigungs-
bestimmungen:

Kündigungsfrist:*
Kündigungstermin(e):

* Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für möblierte Zimmer beträgt 2 Wochen. 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:
(monatlich)

Fr.

Nebenkosten:

Heizung

Fr.

Warmwasserkosten

Fr.

Treppenhausreinigung / Hauswartung

Fr.

Antennen- / Kabelfernsehgebühren

Fr.

Radio/TV/Telefon

Fr.

Reinigung Bettwäsche

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Total Miete monatlich (zahlbar je zu Beginn des laufenden Monats):

Fr.

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Wohnungs-Mietvertrag

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. Zusätzliche Schlüssel zu den allgemein benützten Hauseingängen und zur Wohnungsabschlusstüre hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.
- 1.3. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkästen, Lift, Wohnungstüre usw.
- 1.4. 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.
- 1.5. Allfällige Reparaturen oder Renovationen, die bei Neuvermietung durchgeführt werden müssen, hat der neue Mieter nach Voranzeige des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.
- 1.6. 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 Mitbewohner 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;
 - 2.2.1.5 Musikunterricht zu erteilen;
 - 2.2.1.6 Durchführen einer freiwilligen und öffentlich angezeigten Liquidation der Wohnungseinrichtung in den gemieteten Räumen.
- 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 Unterhaltspflichten:
 - 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;
 - die Reinigung der allgemein benutzten Räume wie Kellervorplatz, Treppen, Vorplätze, Estrich usw. ist gemeinsame Sache der Mieter. Die Beseitigung von Eis und Schnee auf dem Hauszugang und auf dem Trottoir ist Sache des Parterremieters. Wohnt der Hauseigentümer ebenfalls im Hause, so hat er

sich wie ein Mieter zu beteiligen. Diese Pflicht entfällt, wenn der Vermieter sie dem Mieter gegen Bezahlung abgenommen hat.

- 2.3.4 Sämtliche Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungsarbeiten, die zu Lasten des Mieters gehen, sind fachgemäss und in gleichwertigem Material auszuführen.
- 2.3.5 Werden Beschädigungen an den gemeinsam benützten Hausteilen und Einrichtungen verursacht, deren Urheber nicht ermittelt werden kann, sind die Kosten für die Wiederherstellung im Rahmen der Benützung von allen Mietern zu tragen.
- 2.3.6 Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung ist **obligatorisch**.

2.4 Zivilschutz

Ist dem Mieter die Verwendung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass im Bedarfsfalle der Raum seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

2.5 Besichtigungsrecht

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 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

2.6 Meldepflicht

- 2.6.1 Ist der Mieter mehrere Tage abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen ungehindert betreten werden kann.
- 2.6.2 Er hat ferner den Vermieter davon in Kenntnis zu setzen, wenn im Mietobjekt Schäden auftreten, deren Behebung nicht zu seinen Lasten fällt.
- 2.6.3 Wohnt der Vermieter nicht im Haus, so hat der Mieter ihn über alle Wahrnehmungen, insbesondere über Gefahren, die Schäden verursachen können, oder über erfolgte Schädigungen unverzüglich zu orientieren.

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.

3.3 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 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. Vorbehalten bleibt die Heiz-/Betriebskostenabrechnung. 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 Mietsachfolgers 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. Bei geschütztem Schliessplan müssen Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.
- 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 Die im Hause einheitlichen Wohnungs-, Sonnerie- und Briefkastenschilder gibt die Verwaltung für Rechnung des Mieters in Auftrag.

6.2 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.

6.3 Nebenkosten

6.3.1 Der Mieter entrichtet ausser dem Nettomietzins die Nebenkosten nach Ergebnis.

6.3.2 Die Nebenkosten umfassen alle im Mietvertrag unter der Rubrik „Nebenkosten“ markierte Ausgabepositionen.

6.3.3 Ist der Mieter während eines Teiles der Heizperiode abwesend, so hat er hierfür keinen Rückerstattungsanspruch.

6.4 Hausordnung

Die Hausordnung ist diesem Vertrag beigelegt und gilt als integrierender Bestandteil desselben.

HAUSORDNUNG

Die nachfolgenden Vorschriften bilden einen integrierenden Bestandteil des Wohnungs-Mietvertrages.

1. Die **Haustüren** werden vom Hauswart um 21.00 Uhr geschlossen. Später ein- und ausgehende Mieter haben sie wieder zuzuschliessen, auch wenn sie sie unverschlossen antreffen. Ab 06.00 Uhr dürfen die Türen wieder offen bleiben.
2. **Autos.** Das Parkieren auf den Zufahrtsstrassen oder auf den Besucherparkplätzen ist untersagt. Das Waschen der Autos auf dem Gebiet der Liegenschaft ist nicht gestattet. Es ist ferner nicht zulässig, dass Mieter ihren Besuchern die Erlaubnis erteilen, ihr Auto auf dem Gebiete der Liegenschaft zu parkieren. Wenn sie einen Besuch mit Auto für längere Zeit beherbergen, ist dies der Verwaltung zu melden, welche bemüht sein wird, einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen.
3. **Motorräder und Mopeds** dürfen nur an den hierfür bezeichneten Plätzen abgestellt werden. Für jeden Abstellplatz wird von der Verwaltung ein Vertrag ausgestellt.
4. **Velos** dürfen nur an den hierfür bestimmten Plätzen aufgestellt werden.
5. **Kinderwagen, Trottinets und Kinderautos** sind in den hierfür bezeichneten Räumen nach Weisung des Hausworts abzustellen.
6. Im **Keller** und im **Estrich** darf ausserhalb der zugeteilten Keller-/Estrichabteile nichts abgestellt werden (dasselbe gilt auch für das Treppenhaus und die Wohnungsvorplätze).
7. **Kehrrichtbeseitigung:** Der Kehricht ist in verschlossenen Papier- oder Plastiksäcken in den soweit im Hause vorhandenen Containern zu deponieren. Es ist unzulässig, irgendwelche Gegenstände, insbesondere Textilien wie Strümpfe oder Wäschestücke, in die WC-Schüsseln zu werfen. Wo keine Container vorhanden sind, sind die Kehrichtsäcke möglichst unmittelbar vor der Leerung an den Strassenrand zu stellen.
8. **Gartenanlage:** Soweit vorhanden darf die Rasenanlage zum Aufenthalt (z.B. mit Liegestühlen, zum Federball-Spielen und dergl.) benützt werden. Der Rasen ist jedoch zu schonen. Fussballspiel sowie weitere den Rasen schädigende Spiele sind verboten. Rasenflächen vor ebenerdigen Wohnungsvorplätzen und Balkonen dürfen von den Kindern nicht als Spielplätze benützt werden.
9. **Sonnenstoren** sind bei herannahendem Regen oder Wind rechtzeitig ganz aufzuziehen. Die Kurbeln sind nach jedem Gebrauch auszuhängen und auf den Boden zu legen, damit sie nicht bei Wind und durch Schlagen gegen das Balkongeländer die Nachbarn stören.
10. **Kunst-Rasen, Teppiche, Tischdecken** usw. dürfen nur in den eigenen Balkonen unter grösster Rücksichtnahme auf die Mietmieter ausgeschüttet werden. **Schuhe** dürfen nicht über die Balkonbrüstung, sondern nur innerhalb des Balkons gebürstet werden.
11. **Hausruhe:** Von **22.00 bis 6.00 Uhr** soll im Haus **absolute** Ruhe herrschen. Musizieren ist nur von 08.00-12.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr gestattet, ebenso dürfen nur während dieser Zeiten Teppiche geklopft werden. Von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr soll das Badewasser nicht laufengelassen werden. Radio, Stereoanlagen und TV dürfen stets nur mit Zimmer-Lautstärke und während der absoluten Ruhezeit nur sehr leise laufengelassen werden. Zu jeder Zeit ist alles Lärmen, Klopfen, Zuschlagen von Türen usw. zu unterlassen.
12. **Sorgfaltspflicht:** Zur Schonung der Bodenbeläge sind unter die Füsse von Möbelstücken Unterlagen anzubringen. Es dürfen keine Reinigungsmittel oder Badewasserzusätze verwendet werden, welche die Badewanne angreifen. Für diesbezügliche Instandstellungskosten oder Ersatz der Wannen haftet der Mieter.