

Mietvertrag

CATEF

<p>1. Parteien Vermieter</p> <p>Mieter Ehegatte</p>	<p>.....</p> <p>(vertreten durch:)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>2. Mietobjekt</p> <p>Standort und Zweckbestimmung</p>	<p>Gemeinde von: Strasse (Weg, Platz) Haus-nr.</p> <p>Name des Gebäudes: Stockwerk: Wohnungstür-Nr.</p> <p>Die gemietete Einheit besteht aus Räumen sowie aus Küche, Bad, zweitem Badezimmer, separatem WC, insgesamt m²..... m³..... (..... %) Dachboden, Mansarde, Keller, Garage, gedecktem Parkplatz, ungedecktem Parkplatz.....</p> <p>Die gemietete Einheit ist bestimmt für:</p> <p><input type="checkbox"/> persönlichen Gebrauch</p> <p><input type="checkbox"/> Familienwohnung für Personen</p> <p><input type="checkbox"/> gewerbliche Zwecke: die Räume sind bestimmt für.....</p>
<p>3. Dauer des Mietverhältnisses, Kündigung</p>	<p>Das Mietverhältnis beginnt am und hat:</p> <p><input type="checkbox"/> eine bestimmte (= feste) Dauer: Der Vertrag endet ohne Kündigung per</p> <p><input type="checkbox"/> eine unbestimmte Dauer: Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von Monaten auf folgenden Termin/folgende Termine gekündigt werden: ;</p> <p>erstmalig kündbar per:</p>
<p>4. Mietzins</p>	<p>1. Jährlicher Mietzins: CHF..... (.....)</p> <p>zahlbar im Voraus in monatlichen / vierteljährlichen / halbjährlichen Raten von je CHF.....</p> <p>2. Wird dieser Vertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen, beträgt der Mietzins:</p> <p>CHF für das erste Jahr; CHF für das zweite Jahr;</p> <p>CHF für das dritte Jahr; CHF für das vierte Jahr;</p> <p>CHF für das fünfte Jahr; CHF für das sechste Jahr.</p> <p>3. Der Vertrag mit einer Mietdauer von mindestens 5 Jahren gilt als indexiert gemäss Ziff. 11.1.</p>
<p>5. Nebenkosten</p>	<p>Folgende Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heizungs- und Warmwasser - Beleuchtung, Elektrizität, Reinigung von Treppen und gemeinschaftlichen Räumen - Hauswartungs-, Aufsichts- und Fernsteuerungsdienst - Trink- und Industrierwasser - Klimatisierung und Lüftung - Aufzug - Kanalisations-, Kehr- und Abfuhr- und Klärungsgebühren - Desinfektion und Entwesung - Gartenpflege - Schneeräumung - Wartungs- und Kontrollabonnemente - Betriebskosten für Schwimmbad, Sauna und andere gemeinschaftliche Teile - Heizschlangenreinigung - Verwaltungskosten gemäss Ziff. 12.2. - Kabelradio und -fernsehen <p>Dafür hat der Mieter jährlich CHF als Akontozahlung zu entrichten, zahlbar im Voraus mit dem Mietzins in monatlichen / vierteljährlichen / halbjährlichen Raten von je CHF mit Ausgleich am Ende der jeweiligen Rechnungsperiode. Vor Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags hat der Mieter das Recht, die letzte Abrechnung der Nebenkosten einzusehen.</p>
<p>6. Garantiedepot (Kaution)</p>	<p>CHF..... (.....)</p> <p>in bar, die spätestens bei Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags zu leisten sind.</p>

7. Familienwohnung oder eingetragenes Paar

- 7.1. Der Mietvertrag einer Familienwohnung erfordert die Unterschriften beider Ehegatten.
- 7.2. Der/Die Mieter hat/haben dem Vermieter jede Veränderung des Zivilstandes (Verheiratung, Scheidung, Trennung, Tod des Ehegatten usw.) sowie die Adress- oder Wohnsitzänderung des Ehegatten unverzüglich schriftlich zu melden.
- 7.3. Die Vorschriften für Familienwohnungen gelten auch für die Wohnungen von eingetragenen Paaren.
- 7.4. Der Vermieter wird ausdrücklich ermächtigt, sämtliche Auskünfte über den Zivil- und Personenstand der Mieter einzuholen.

8. Vertragsablauf und Kündigung

- 8.1. **Wird das Mietverhältnis mit fester Dauer nach dessen Ablauf stillschweigend fortgesetzt, so erneuert sich der Vertrag zu denselben Bedingungen, wobei für die Kündigung die ortsüblichen oder die gesetzlichen Termine gelten.**
- 8.2. **Bei Verträgen mit unbestimmter Mietdauer muss die Kündigung - beim Vermieter schriftlich und beim Mieter auf amtlichem Formular - vor Beginn der unter Ziff. 3 festgesetzten Kündigungsfrist eintreffen.**
- 8.3. **Bei Familienwohnungen ist die Kündigung seitens des Mieters nur mit Unterschrift des Ehegatten gültig; die Kündigung seitens des Vermieters muss auf amtlichem Formular getrennt an jeden Ehegatten gerichtet werden.**

9. Sicherheitsleistung

- 9.1. Das in Ziff. 6 festgesetzte Garantiedepot gilt als Sicherheitsleistung des Mieters für die Erfüllung aller seiner vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere für den Mietzins, den Ersatz allfälliger dem Mietobjekt zugefügten Schäden, dessen ordnungsgemässe, mangelfreie Rückgabe, sowie für geschuldete Nebenkosten- und Ausgleichsbeträge.
- 9.2. Der Kautionsbetrag (wenn er in bar geleistet wird) darf 3 monatliche Mietzinse plus Nebenkosten nicht übersteigen. **Die Sicherheitsleistung muss spätestens bei Unterzeichnung des Vertrags, welcher als Schuldanerkennung gilt, erfolgen.** Die Sicherheit kann den Mietzinsänderungen angepasst werden.
- 9.3. Bei Scheidung der Mieter im Verlaufe der Mietdauer, gilt die Sicherheit als zu Gunsten des Ehegatten geleistet, der die Miete weiterführt oder dem die eheliche Wohnung zugesprochen wurde, es sei denn, es bestehe eine anders lautende schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter, wobei jede teilweise oder vollständige Rückerstattung an den anderen Ehegatten ausgeschlossen ist.
- 9.4. Die Übertragung oder vorgezogene Rückgabe der Mietsache untersteht einer Sicherheitsleistung seitens des einziehenden Mieters, die derjenigen des ausziehenden Mieters entspricht. Die Zahlung muss vor der Übertragung oder vorgezogenen Rückgabe der Mietsache erfolgen.

10. Zahlungen

Die Mietzins- sowie die Akontozahlung für die Nebenkosten müssen bis zum 1. Tag der entsprechenden Rechnungsperiode beim Vermieter eingegangen sein. Bei Zahlungsrückstand werden dem Mieter auf die ungedeckten Beträge Verzugszinsen von jährlich 7% (sieben Prozent) und ausserdem CHF 20.- pro Mahnung berechnet.

11. Änderung des Mietzinses

- 11.1. **Bei Verträgen mit einer Mietdauer von mindestens 5 Jahren** Ist der vorliegende Vertrag für wenigstens 5 Jahre abgeschlossen, so wird der Mietzins jährlich dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
Als Berechnungsgrundlage dient der letztbekannte allgemeine Index zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Die Mietzinserhöhung muss auf amtlichem Formular mitgeteilt werden, unter Berücksichtigung einer Frist von 30 Tagen per Ende eines Monats.
- 11.2. Bei Mehrleistungen des Vermieters während der Vertragsdauer sind allfällige Mietzinserhöhungen ab dem Zeitpunkt zu bezahlen, in dem die Leistung zur Verfügung gestellt wird.

11.3. Bei subventionierten Gebäuden oder Wohnungen.

- 11.3.1. Der Mieter hat davon Kenntnis, dass das Objekt dieses Vertrages subventioniert ist. Entfällt die gewährte Subvention während der Vertragsdauer ganz oder teilweise, sei es auf Grund einer Änderung des Einkommens und/oder des Vermögens des Mieters und dessen Mitbewohner, sei es infolge einer Änderung der Subventionsbedingungen oder aus anderen dem Mieter zuzuschreibenden Gründen, verpflichtet sich dieser, den Subventionsbetrag, der dem Vermieter nicht mehr bezahlt wird, auf eigene Rechnung zu übernehmen und zwar ab dem Zeitpunkt, in dem die Subvention geendet hat, also eventuell auch rückwirkend, unabhängig von den vertraglich vereinbarten Fristen. Kommt der Mieter dieser eingegangenen Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter den Vertrag unter Beachtung einer Kündigungsfrist von einem Monat auf das nächste Quartalsende auflösen.
Der Mieter hat davon Kenntnis, dass die Subventionsbehörde periodisch die Vorlage von Unterlagen zur Kontrolle der wirtschaftlichen Verhältnisse, die eine Fortsetzung der Subvention rechtfertigen, verlangt. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jederzeit eine Kopie der entsprechenden Unterlagen zwecks Überprüfung zu liefern.
- 11.3.2. Ist der in Ziff. 4 dieses Vertrages vereinbarte Mietzins niedriger als der von der Subventionsbehörde definitiv festgesetzte, so hat der Vermieter das Recht, den Mietzins der bewilligten Höchstmiets jederzeit anzugleichen und zwar auch rückwirkend, ohne Voranzeige und ab Inkrafttreten des Vertrages. Gleichermassen wird ein höher vereinbarter Mietzins automatisch um den Differenzbetrag zu Gunsten des Mieters herabgesetzt.
- 11.3.3. Die im Laufe der Mietdauer von der zuständigen Behörde genehmigten Mietzinserhöhungen erfolgen ab dem ersten Tag des dem betreffenden Entscheid folgenden Monats, also unabhängig von gesetzlichen oder vertraglichen Fristen.
- 11.3.4. **Bei subventionierten Wohnungen gemäss Bundesgesetz von 1974 und Kantonsgesetz von 1985 gelten ausserdem die zusätzlichen Vorschriften, welche in den entsprechenden Formularen des kantonalen und eidgenössischen Wohnamtes enthalten sind.**

12. Nebenkosten

- 12.1. **Berechnung**
 - a) **Die Kosten für Heizung und zentrale Warmwasseraufbereitung** umfassen:
 - Brennstoff oder Energie zur Wärmeerzeugung,
 - Stromverbrauch zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
 - periodische Revision des Brenners, des Heizkessels, der Pumpen und Geräte,
 - Betrieb der Wärmemesser,
 - Reinigung der Kamine und Heizkessel,
 - periodische Revision der Anlagen nach gesetzlicher Pflicht und Rauchgastest,
 - Wartungskosten der Anlage,
 - Entkalken der Boiler,
 - Versicherungsprämien, soweit sie ausschliesslich die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage betreffen (5,5% der Versicherungsprämie für Brand- und Wasserschäden sowie Haftpflichtversicherung, vorbehaltlich des Falles, dass die tatsächliche Prämie für eine spezifische Tankversicherung berechnet wird),
 - Schlackenbeseitigung.
 - b) **Die Kosten für die Beleuchtung und die Reinigung von Treppen und gemeinschaftlichen Räumen** umfassen den Stromverbrauch, die Zählermiete, die an die Beauftragten gezahlten Gehälter und Entschädigungen, die entsprechenden Sozialleistungen und Versicherungen sowie das Putzmaterial.
 - c) **Die Kosten für den Hauswarts- oder Aufsichtsdienst** (auch mittels Fernsteuerung durchgeführt) umfassen den Mietwert der Hauswartwohnung, die dem Hauswart bezahlten Entschädigungen oder Gehälter, allfällige Sondervergütungen, die Sozialleistungen und Versicherungen sowie das Reinigungsmaterial.
 - d) **Die Kosten für die Trinkwasserversorgung** umfassen den Abonnementsbeitrag an das Versorgungsunternehmen, die Zählermiete, die Verbrauchskosten, die Kosten für die Wasseraufbereitung und die diesbezüglichen Zusatzmittel. Die entsprechende Belastung wird von den Mietern gemäss dem festgelegten Verteilungsschlüssel getragen, es sei denn, es könne eindeutig nachgewiesen werden, dass ein allfälliger Mehrverbrauch oder eine Wasserverschwendung seitens eines einzelnen oder bestimmter Mieter verschuldet wurde. Die Beweislast obliegt denjenigen Mietern, die eine Befreiung von der Beteiligung an den Mehrkosten fordern.

- e) **Die Kosten für Klimatisierung, Kühlung und Lüftung** umfassen die für den Anlagenbetrieb nötige Energie, das Revisionservice-Abonnement sowie alle sonstigen mit dem Anlagenbetrieb zusammenhängenden Aufwendungen.
- f) **Die Kosten für den Aufzug** umfassen den Betriebsstrom, das Revisionservice-Abonnement sowie das Abonnement der Alarm- und Telefonanlage.
- g) **Die Kosten für Kanalisation, Kehrrixtabfuhr, Klärung** und Ähnliches entsprechen den von den öffentlichen Anstalten verlangten Gebühren sowie den Aufwendungen für die Reinigung der Abwasserschächte, Faulgruben, Container und Innen- und Aussenkanalisationen.
- h) **Die Kosten für Schneeräumung und Salzstreuung** entsprechen dem Aufwand für die Räumung der Zugänge zur Liegenschaft, der Parkplätze und der Garagen.
- i) **Kontroll- und Serviceabonnemente:** Umfassen die Abonnemente für die Überprüfung und den Service von Geräten und Einrichtungen sowohl in den einzelnen Wohnungen als auch in den gemeinschaftlichen Teilen. Zum Beispiel: Gasherde, Haushaltsgeräte, automatische Türen und Barrieren, Feuerlöscher usw.
- l) **Betrieb des Schwimmbades, der Sauna und anderer gemeinschaftlicher Teile:** Umfasst die Energiekosten, alle Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Abonnement für den Revisionservice.
- m) **Die Heizschlangenreinigung** erfolgt in der Regel alle 5 Jahre: Die entsprechenden Kosten werden im Verhältnis von 1/5 pro Jahr aufgeteilt.
- 12.2. **Verwaltungskosten**
Diese werden in der Höhe von mindestens 3% des Gesamtbetrages der Nebenkosten zuzüglich MWST berechnet. Falls der vorliegende Vertrag für ein subventioniertes Mietverhältnis abgeschlossen wurde, gelten die einschlägigen Bestimmungen.
- 12.3. **Verteilung der Nebenkosten auf die Mieter**
Besteht kein besonderer Plan zur Verteilung der Nebenkosten, werden diese im Verhältnis zur Raumfläche, zum Rauminhalt, zur Tausendstelquote, zur Anzahl der gemieteten Räume oder mittels eines anderen in diesem Vertrag vorgesehenen gerechten Verteilungsschlüssels aufgeteilt.
- 12.4. **Nicht vermietete Wohnungen**
Bei nicht vermieteten Wohnungen werden die entsprechenden Heiz-, Beleuchtungs- und Wasserkosten gemäss Art. 7 MWG belastet. Die übrigen Nebenkosten werden sämtlichen Wohnungen/Räumen gemäss dem vereinbarten Verteilungsschlüssel belastet.
- 12.5. **Spezielle Vereinbarungen zur Verteilung der Nebenkosten:**
.....
.....
.....
.....
.....
- 12.6. **Nebenkostenabrechnung**
Der Vermieter erstellt einmal jährlich die Nebenkostenabrechnung, wobei er dem Mieter die geleisteten Akontozahlungen gutschreibt. Der Mieter oder sein schriftlich bevollmächtigter Vertreter hat das Recht, alle Originalbelege die der Nebenkostenabrechnung zu Grunde liegen, innerhalb von 20 Tagen ab deren Zustellung beim Vermieter einzusehen. Allfällige Nachzahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen ab Zustellung der Abrechnung bezahlt werden.
- 12.7. **Elektrizität und Gas**
Elektrizität und Gas, welche für das Betreiben der Mietsache notwendig sind, gehen immer und ausschliesslich zu Lasten des Mieters.
13. **Übergabe der Mietsache**
- 13.1. Der Vermieter übergibt die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand (Art. 256 OR). Etwaige Mängel von geringer Bedeutung an der Mietsache, die nicht rechtzeitig behoben werden konnten, bilden keinen Grund, die Übernahme zu verweigern und geben kein Recht auf Verschädigung oder auf Herabsetzung des Mietzinses. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, die Mängel schnellstmöglich zu beheben.
- 13.2. Zu Beginn des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb von spätestens 8 Tagen allfällige Mängel dem Vermieter schriftlich zu melden.
- 13.3. Die Übergabe der Mietsache erfolgt spätestens am Tag des Mietbeginns, unter der Voraussetzung, dass in der Zwischenzeit die Zahlung des ersten Mietzinses zuzüglich Nebenkosten und des Garantiedepots beim Vermieter eingegangen ist und, dass der Mietvertrag vom/von den Mieter/n unterschrieben und an den Vermieter zurückgesandt worden ist.
14. **Gebrauch des Mietobjekts**
- 14.1. Der Mieter ist verpflichtet beim Gebrauch der Mietsache mit aller Sorgfalt zu verfahren, sie sauber zu halten, zu lüften, ob benutzt oder unbenutzt, vor Schaden zu bewahren und auf die Mitbewohner der Liegenschaft angemessene Rücksicht zu nehmen.
- 14.2. Insbesondere sind unter den Möbelstücken zum Schutze der Böden und zur Vermeidung von Lärmübertragung zweckmässige Unterlagen anzubringen.
- 14.3. Der Mieter haftet für allfällige Schäden an den Bodenbelägen, insbesondere wenn diese durch unsachgemässe Pflege, spitze Absätze oder durch unangemessenen Gebrauch von Einrichtungen und Möbeln verursacht wurden.
- 14.4. **Es ist untersagt, das Mietobjekt zu einer anderen als der vertraglich vereinbarten und zu Beginn des Mietverhältnisses verfolgten Zweckbestimmung zu gebrauchen.**
- 14.5. Den Betrieb der Zentralheizung besorgt ausschliesslich der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter. Es ist dem Mieter strengstens untersagt, die Geräte, die den Kessel, den Brenner und die Pumpen regulieren, zu verstellen. Während der Heizperiode ist es verboten, die Heizkörper in einem oder mehreren Räumen völlig auszuschalten. Die Abwesenheit des Mieters oder die Mindesteinstellung der Heizkörper in der gemieteten Einheit befreit nicht von der Pflicht zur Zahlung der Heizkosten gemäss geltendem Verteilungsschlüssel.
- 14.6. Einzig und allein der Vermieter ist berechtigt, zusätzliche Schlüssel anfertigen zu lassen. Zusätzliche Schlüssel werden dem sie anfordernden Mieter in Rechnung gestellt, der diese bei Mietvertragsende dem Vermieter unentgeltlich zurückzugeben hat. Der Verlust eines Schlüssels verpflichtet den Mieter, den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Dieser wird auf Kosten des Mieters einen Ersatz anfertigen und, falls es ihm zweckmässig erscheint, das Schloss auswechseln lassen. Bei kombinierten Schliessanlagen haftet der Mieter auch für das Auswechseln der übrigen Schlösser.
- 14.7. Benutzung des Gartens. Die Benutzung des Gartens ist dem Vermieter vorbehalten/ist dem Mieter unter folgenden Bedingungen gestattet:
.....
.....
.....
.....
- 14.8. Wenn es dem Mieter gestattet ist, über Räume zu verfügen, die für den Luftschutz bestimmt sind, darf er die bestehenden Einrichtungen nicht verändern. Er verpflichtet sich, im Bedarfsfall die Räume dem Vermieter oder der zuständigen Behörde unverzüglich und entschädigungslos zur Verfügung zu stellen.
- 14.9. Vorbehaltlich anderer schriftlicher Abmachungen, ist es verboten, private elektrische Apparate an die gemeinsamen Speisungsnetze anzuschliessen. **Die eventuell in den gemeinschaftlichen Teilen installierten Waschmaschinen und Trockner werden nicht zusammen mit der Mietsache überlassen. Deren Gebrauch wird separat geregelt.** Die Gebühren und/oder die Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt dieser Anlagen sind separat und unabhängig von den Nebenkosten zu bestreiten.
- 14.10. In den Kellern, Abstellräumen und Garagen ist es untersagt, gefährlichen, verderblichen, entflammbar oder der Zweckbestimmung des Raumes zuwiderlaufendes Material zu lagern.

15. Unterhalt der Mietsache

- 15.1. Die Kosten für kleine Unterhaltsarbeiten, Reinigungen und Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters, wie dies ortsüblich und in Ziff. 15.5.(Art. 259 OR) aufgeführt ist. Reparaturen grösseren Ausmasses für die Instandstellung des Mietobjekts gehen zu Lasten des Vermieters.
- 15.2. **Der Mieter hat dem Vermieter dringend notwendige Reparaturen, welche zu dessen Lasten gehen, unverzüglich schriftlich und sonstige zu behebende Schäden innerhalb von 8 Tagen zu melden.** Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für eine allfällige Schadenvergrösserung. Gleichermassen haftet der Vermieter, wenn er nicht für eine möglichst rasche Behebung der Schäden sorgt.
In Notfällen (bei Wasserleitungsdefekten, Überschwemmungen, Rückstau, Brand usw.) **ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen**, wenn der Schaden dadurch vermieden oder zumindest gemindert werden kann.
- 15.3. **Die Reparatur kleinerer Schäden, die dem Vermieter obliegen, kann der Mieter nur dann zu Lasten des Vermieters selbst ausführen lassen, wenn er trotz schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung ohne Antwort geblieben ist.**
- 15.4. Der Vermieter ist berechtigt, am Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen notwendige Reparaturen sofort und neue Installationen (Zentralheizung, zentrale Warmwasseraufbereitungsanlage, Verbesserungsarbeiten in Küche, Bäder usw.) nach 30-tägiger schriftlicher Vorankündigung an den Mieter ausführen zu lassen.
- 15.5. Der Mieter anerkennt mit Bezug auf Art. 259 OR ausdrücklich, dass die normalen Kosten für die Instandhaltung der gemieteten Einheit und geringfügige Unterhalts- und Ausbesserungskosten zu seinen Lasten gehen. Das gilt insbesondere für die Reparatur oder gegebenenfalls den Ersatz (durch gleichartige Modelle von gleicher Qualität) von elektrischen Schaltern und Steckdosen, Schlössern, Kurbeln oder Gurten von Rolläden und Lamellen-Jalousien, für die Auswechslung von Dichtungen und Filtern von Wasserhähnen, für die Reinigung der Rohrleitungen bis zur Hauptleitung, wenn kein Konstruktionsfehler nachgewiesen werden kann, für die Reinigung der WCs, Bidets, Badewannen und Waschbecken, für den Ersatz von defekten elektrischen Sicherungen, Glühbirnen, Toilettensitzen und -deckeln sowie zerbrochenen Scheiben, auch wenn der Schaden durch Dritte oder höhere Gewalt (z.B. Hagel) verursacht wurde.
Bei Geschäftsräumen ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten eine Haftpflichtversicherung zur Deckung der mit der Ausübung der in der Mietsache ausgeführten Tätigkeit verbundenen Risiken und von Glasschäden abzuschliessen. Wird die entsprechende Versicherung vom Vermieter abgeschlossen, so hat der Mieter den Prämienanteil für seine Fenster und Schaufensterscheiben an diesen zu entrichten.
- 15.6. Während der Vermietung müssen die zu Lasten des Mieters gehenden kleinen Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Bei Zuwiderhandlungen ist der Mieter für den Mehrschaden verantwortlich, der daraus entstehen könnte.
- 15.7. Ebenfalls zu Lasten des Mieters gehen allfällige Kosten für die Entkalkung der sich im Mietobjekt befindlichen Kalt- und Warmwasserinstallationen.
- 15.8. Werden an gemeinsam benutzten Räumen, Geräten oder Einrichtungen Beschädigungen verursacht, deren Urheber nicht zu ermitteln ist, so werden die Kosten für die Reparaturarbeiten allen Mietern zu gleichen Teilen auferlegt. Mieter, die nachweisbar abwesend waren, sind von der Kollektivhaftung befreit.
- 15.9. Ist das Gebäude mit einer Gemeinschaftsfernsehanenne ausgestattet, so ist jeder Mieter gehalten, sich dieser anzuschliessen; jegliche Eigenanlage ist untersagt.
Verfügt das Gebäude nicht über eine Gemeinschaftsfernsehanenne, so bedarf die Anbringung neuer Normal- oder Parabolantennen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Montage muss ausschliesslich durch eine Fachfirma vorgenommen werden, welche dabei mit besonderer Sorgfalt vorzugehen hat, um Brüche und Wasserdurchsickerungen zu vermeiden. **Bei Anschluss des Gebäudes an das Kabelfernsehnnetz - auch nach Beginn des Mietverhältnisses - hat der Mieter kein Recht, Aussenantennen zu beantragen oder zu installieren.**
- 15.10. Schilder und Plakate dürfen ausserhalb der gemieteten Einheit nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters und - soweit erforderlich - nach Vorlage der entsprechenden Genehmigung seitens der zuständigen Behörde angebracht werden.

15.11. Der Mieter muss mindestens einmal im Jahr und auf eigene Kosten für die Reinigung und das Auskratzen der Kaminrohre von allfälligen Cheminees, Holz- oder Kohlenherden sorgen, die in der gemieteten Einheit bestehen oder eingebaut wurden. Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter Einsicht in die Belege zur ausgeführten Reinigung zu verlangen. Werden solche Belege nicht innerhalb von 15 Tagen vorgelegt, so kann er die Reinigung zu Lasten des Mieters selbst veranlassen.

15.12. Es ist untersagt, in den einzelnen Wohnungen Waschmaschinen zu installieren.

15.13. Bei Wohnungen in denen die Küchen mit Kühlschränken, Tiefkühlern, Kochplatten, Öfen, Elektro- oder Gasherden, Belüftungs- oder Absaugvorrichtungen, Geschirrspülern oder sonstigen Apparaten ausgestattet sind, gehen geringfügige Reinigungs- und Reparaturkosten, welche im Rahmen des normalen Gebrauchs der Mietsache notwendig sind, zu Lasten des Mieters. Als "geringfügige Kosten", die gemäss Art. 259 OR zu Lasten des Mieters gehen, gelten z.B. das Ersetzen von elektrischen Herdplatten, Dichtungen, Leuchtkörpern, Filtern usw.

16. Nutzung der Mietsache und Umgang unter den Mietern

Beim Gebrauch der Mietsache und der gemeinschaftlichen Räume hat sich der Mieter gemäss Art. 257 f OR gegenüber den anderen Mietern anständig zu benehmen. Jegliches unschickliches Verhalten, das die anderen Mieter belästigt, insbesondere übermässiger Lärm, ist untersagt. Von 21.00 bis 7.30 Uhr muss im Gebäude Ruhe herrschen. Jedenfalls müssen nach 22.00 Uhr die Radio- und Fernsehgeräte leise gestellt werden, um die anderen Mieter nicht zu stören. Gleichermassen sind die Mieter nach dieser Uhrzeit gehalten, den Gebrauch von Badewannen und Duschen einzuschränken. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Hausordnung zur Mietsache.

17. Besichtigungsrecht

17.1. Der Vermieter oder sein Stellvertreter ist berechtigt, nach 48-stündiger Vorankündigung die notwendigen Besichtigungen der Mietsache zur Wahrung seiner Eigentumsrechte bezüglich dem Zustand der vermieteten Räume und zur Vornahme von notwendigen Reparaturen und Renovationen durchzuführen, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit des Mieters.

17.2. Lässt der Mieter das Mietobjekt für längere Zeit unbenutzt, so ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Person im gleichen Gebäude oder in nächster Umgebung zu benennen, welche die Eingangsschlüssel für ihn aufbewahrt und ermächtigt ist, dem Vermieter Zugang zu verschaffen.

17.3. Der Vermieter oder sein Stellvertreter ist berechtigt, bei Verhandlungen über den Verkauf oder die Wiedervermietung des Mietobjekts, die Räumlichkeiten von Montag bis Freitag von 9.00 bis 19.00 Uhr und samstags von 10.00 bis 12.00 Uhr zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Mieters hat dieser die Schlüssel bei einem anderen Mieter oder bei Dritten in nächster Umgebung zu hinterlegen, welche ermächtigt sind, dem Vermieter Zugang zu verschaffen.

17.4. Die Verletzung der in den obigen Absätzen genannten Pflichten, bildet Grund zu entsprechendem Schadenersatz.

18. Weitere Bestimmungen über das Mietverhältnis

18.1. Es ist untersagt:

- unter Verletzung von Art. 262, 263 und 264 OR die gemietete Einheit **unterzuvermieten, das Mietverhältnis ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen oder die Mietsache vorzeitig zurückzugeben**; der Mieter muss rechtzeitig seine Absicht, das Mietobjekt unterzuvermieten, die Miete von Geschäftsräumen zu übertragen oder die Mietsache vorzeitig zurückzugeben, schriftlich bekanntgeben; der Vermieter verfügt über eine Frist von mindestens 20 Tagen, um diesbezüglich Stellung zu beziehen;
- **Tiere zu halten**, es sei denn, mit schriftlicher Ermächtigung des Vermieters, der bei Störungen deren Beseitigung mit einer Vorankündigung von 30 Tagen verlangen kann;
- Personen, die nicht zum Haushalt gemäss Ziff. 2 dieses Vertrages gehören, dauerhaft in Pension (nur Kost oder Kost und Logis) zu haben;
- anderen nebst den zum Haushalt gemäss Ziff. 2 des vorliegenden Mietvertrags gehörenden Personen (auch Verwandten und kostenlos) zu gestatten, die Mietsache dauerhaft zu benutzen;

- Gesangs- oder Musikunterricht zu erteilen;
 - die Prostitution und jede andere damit verbundene Tätigkeit auszuüben; die Verletzung dieser Vorschrift berechtigt zur ausserordentlichen Kündigung.
- 18.2. Allfällige Abweichungen von den Bedingungen des vorliegenden Vertrags begründen keinen erworbenen Anspruch und der Vermieter kann jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen mit eingeschriebenem Brief verlangen, dass die vertraglichen Vorschriften eingehalten werden.
- 18.3. Bei Brand, Explosion, Bodensenkungen, Erdbeben, Wasserschäden (infolge von Überschwemmung oder Löscharbeiten) übernimmt der Vermieter keinerlei Haftung für die entstandenen Schäden an der Einrichtung und allgemein am gesamten Inventar der vermieteten Räume, weder wenn sie im Eigentum des Mieters noch von Dritten stehen, es sei denn, das Schadenereignis wurde durch grobe Fahrlässigkeit seinerseits verursacht. Der Mieter hat jedoch das Recht, für die Zeit, während der die gemietete Einheit gänzlich oder teilweise unbenutzbar ist, die volle oder teilweise Befreiung von der Entrichtung der Miete und Nebenkosten zu verlangen, wobei jeglicher weiterer Ersatz für direkte oder indirekte Schäden ausgeschlossen ist. Sollte sich die gemietete Einheit infolge des Schadenereignisses (z.B. wegen völliger Zerstörung des Gebäudes durch Brand, Bodensenkung, Erdbeben usw.) für die Zukunft als unbenutzbar erweisen, so gilt der Mietvertrag ohne weitere Lasten, Verpflichtungen oder Entschädigungen seitens des Vermieters mit sofortiger Wirkung als aufgelöst.
- 18.4. **Einrichtungs- und Haftpflichtversicherung**
Der Mieter ist verpflichtet, eine angemessene Versicherung für die Einrichtung der gemieteten Einheit und gegen Brand- und Wasserschäden sowie eine Haftpflichtversicherung zu veranlassen oder abzuschliessen, um Schäden, die er selbst, seine Familienangehörigen, seine Hausgenossen oder andere Personen, für die er verantwortlich ist, am Gebäude, dem Vermieter oder anderen Mietern zufügen könnten, zu decken und hat sie während der ganzen Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Der Vermieter hat das Recht, zu Beginn und dann jährlich die Kopie der Versicherungspolice zu verlangen.
19. **Verbesserungen und Veränderungen an der Mietsache**
- 19.1. **Der Mieter darf keinerlei Änderung und/oder Verbesserung** (bauliche Öffnung von Räumen oder Türen, Versetzen von Türen und Wänden, Senkung von Decken, Einbau von Wandschränken usw.) **an der Mietsache vornehmen.**
- 19.2. Hat der Mieter Änderungen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen, so muss er am Ende des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. **Der Vermieter schliesst von vornherein eine Entschädigung für die vorgenommenen Arbeiten aus, auch wenn er auf eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten sollte.**
- 19.3. Installationen für Telefon- und Fernschreibbetrieb sowie telematische Anschlüsse müssen am Ende des Mietverhältnisses ohne Anspruch auf Entschädigung vor Ort verbleiben. Der Vermieter kann jedoch deren Entfernung und, wenn er es für notwendig hält, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.
20. **Rückgabe der Mietsache**
- 20.1. Mit ausdrücklichem Bezug auf Art. 267 OR und unter Vorbehalt der im Übergabeprotokoll aufgeführten oder vom Mieter im Sinne von Ziff. 13.2. dieses Vertrags gemeldeten Mängel, **muss das Mietobjekt, wie folgt, zurückgegeben werden:**
- in einwandfreiem Zustand, bis spätestens 11.00 Uhr des angegebenen letzten Tages des Mietverhältnisses;
 - alle Schlüssel haben in den Schlössern zu stecken; Nägel, Haken usw. müssen aus den Wänden entfernt, und defekte Fliesen ersetzt sein;
 - tadellos und hygienisch einwandfrei gereinigt;
 - waschbare Oberflächen müssen gewaschen (Fliesen, Scheiben, WCs, Badezimmer, sanitäre Einrichtungen, Rolläden, Radiatoren, Teppichböden chemisch gereinigt) und die Übrigen (Böden, Türen, Fenster usw.) sachgemäss gereinigt sein.
- 20.2. Fällt das Mietende auf einen Sonn- oder offiziellen Feiertag, hat die Rückgabe bis spätestens 11.00 Uhr des nächsten Werktages zu erfolgen.
- 20.3. **Die vom Mieter an der Mietsache vorzunehmenden Reinigungs- und Wiederherstellungsarbeiten müssen rechtzeitig begonnen werden, um bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet zu sein.** Nach Ablauf der Mietdauer darf sich der Mieter weder in der Mietsache aufhalten noch über diese verfügen.
- 20.4. Eine freiwillige und allgemein zugängliche Versteigerung der Einrichtung der gemieteten Einheit im Sinne einer "Liquidation" darf in der Mietsache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters stattfinden.
- 20.5. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die durch unsachgemässen Gebrauch der Mietsache entstehen und/oder offenkundig die normale Gebrauchsabnutzung überschreiten. Der Vermieter ist berechtigt, den Gemeindegutachter - sowohl während als auch insbesondere am Ende der Mietzeit - beizuziehen, um den Zustand der Mietsache festzustellen.
21. **Verwaltungskosten**
Die Kosten für die Vertragsausfertigung, falls diese vom Gebäudeverwalter oder von einem Vertreter des Vermieters vorgenommen wird, gehen bis zu einem Betrag von CHF 50.00 zuzüglich MWST zu Lasten des Mieters. Der Mieter erlaubt dem Vermieter, Namensschilder bei Türeingängen, Briefkasten und wo immer erforderlich anzubringen, wobei die daraus entstehenden Kosten dem Mieter auferlegt werden.
22. **Hausordnung zur Mietsache**
- 22.1. Die Hausordnung zur Mietsache ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter ist verpflichtet, sich vollständig daran zu halten. Sollte sich der Mieter trotz Mahnung durch eingeschriebenen Brief nicht an die Vertragsbestimmungen und die Hausordnung zur Mietsache halten, kann der Vermieter die Auflösung des Mietvertrages (insbesondere auf Grund von Art. 257f OR) und entsprechenden Schadenersatz verlangen.
- 22.2. **Falls die Mietsache als Stockwerkeigentum gestaltet ist, so sind das STWE-Reglement und die allfällige STWE-Hausordnung ebenfalls integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrags.**
23. **ÄNDERUNGEN DES VORLIEGENDEN VERTRAGS BEDÜR-FEN FÜR DEREN GÜLTIGKEIT DER SCHRIFTFORM.**
24. **BEMERKUNGEN UND ALLFÄLLIGE WEITERE VEREINBARUNGEN:**

1. Gegenseitige Achtung und gegenseitiges Verständnis sind die Grundsätze, welche für den Umgang unter den Mietern massgebend sind.
 2. Der Mieter hat den Hauswart, den Eigentümer oder den Verwalter unverzüglich zu benachrichtigen, wenn er etwas Regelwidriges im Gebäude oder in seiner Wohnung feststellt.
 3. Die Eingangstüren des Gebäudes müssen von 21.00 bis 7.00 Uhr abgeschlossen sein. Wenn keine andere Regelung seitens des Vermieters besteht, sind die Mieter dafür verantwortlich, dass die Tür während der Nacht verschlossen ist. Sie müssen auch jeden Lärm vermeiden, um das Recht auf Ruhe der anderen Mietern zu wahren.
 4. Die Mieter, welche über Blumen auf den Balkonen, Fensterbrettern und an den Fenstern verfügen, müssen die erforderlichen Massnahmen treffen, um andere Mieter nicht zu belästigen (Tropfen usw.), um Gefahren vorzubeugen sowie Verunstaltungen und Beschädigungen des Gebäudes (z.B. an Fassaden, Brüstungen, Sonnenstoren usw.) zu vermeiden.
 5. Sollten einzelne Mieter Markisen an Fenstern, Balkonen oder Terrassen anbringen, so müssen diese von gleicher Farbe und Form sein wie die schon vorhandenen.
 6. Falls ein Mieter Transporte durchführt, die Schmutzspuren hinterlassen, so ist es seine Pflicht, sofort für angemessene Reinigung zu sorgen.
 7. Falls ein Müllschlucker vorhanden ist, müssen die Mieter alles was sie dort hineinwerfen, zweckmässig in geeignete Behälter legen.
Es ist untersagt, in den gemeinsamen Müllschlucker **heisse Asche, Pflanzen**, Flaschen, Glas, Flüssigkeiten, schwere, sperrige und verseuchende Gegenstände zu werfen. Der Mieter muss darüber hinaus die örtlichen Vorschriften über die Kehrrichtsammlung beachten.
 8. Wenn das Gebäude über keinen Reinigungsdienst verfügt, hält jeder Mieter seinen Treppenabsatz sowie die Treppen, die von seinem Stockwerk zur daruntergelegenen Etage führen, sauber. Treppen und Treppenabsätze müssen täglich gekehrt und mindestens einmal wöchentlich nass aufgewischt werden.
 9. Jeder Mieter hat abwechselnd Anrecht auf die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und der Zusatzeinrichtungen gemäss den vom Vermieter festgesetzten Richtlinien. Nach dem Gebrauch ist der Mieter verpflichtet, die Räume und Geräte die er benutzt hat, gewissenhaft zu reinigen, die Abflüsse von allen möglichen Überresten zu befreien und die Türen und Fenster zu schliessen.
 10. Der Aufzug darf nicht zur Beförderung von Waren benützt werden, es sei denn, es handle sich um nicht sperriges Material von geringem Gewicht und die Möglichkeit sei ausgeschlossen, die Kabine durch Kratzer, Stösse usw. zu beschädigen. Die Benutzungsvorschriften für den Aufzug sind zu beachten.
 11. Beim Aufziehen von Gewittern oder Unwettern muss der Mieter die Fenster und Fensterläden schliessen, die Markisen aufrollen und die Rollläden herunterlassen, um Unwetterschäden zu vermeiden.
 12. Während des Winters und der Frostperiode:
 - dürfen Fenster und Fenstertüren der gemieteten Räume nicht über die normale Lüftungszeit hinaus offengehalten werden;
 - muss dafür gesorgt werden, dass alle Räume, durch welche Wasserleitungen geführt sind oder in denen sich Wasserhähne befinden, vor Frost geschützt sind. Falls das Gebäude keinen Hauswartdienst hat, ist jeder Mieter verpflichtet, in regelmässigen Zeitabständen die Keller- und Dachbodenräume zu überprüfen, um Frostschäden zu verhüten.
 13. **Es ist untersagt:**
 - a) Teppiche, Bürsten, Putzlappen usw. auf Treppen und Treppenabsätze sowie aus Fenstern und Balkonen zu schüteln; Teppiche dürfen nur an Werktagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr und zwischen 13.30 und 20.00 Uhr geklopft werden;
 - b) Gegenstände aus Fenstern und Balkonen zu werfen;
 - c) tagsüber Kleidungsstücke jeglicher Art an Fenstern oder auf Balkonen aufzuhängen, die von der Strasse oder den benachbarten Häusern her gesehen werden können;
 - d) Balkone und Terrassen für das Aufstellen von Gegenständen und Möbeln jeglicher Art zu benutzen;
 - e) Gegenstände oder Materialien, die zu Verstopfung führen können, in die Abflussrohre zu werfen; die infolge Zuwerdung erforderlich werdenden Instandsetzungsarbeiten oder Reparaturen gehen ausschliesslich zu Lasten des verantwortlichen Mieters;
 - f) an Wänden und Türen der gemieteten Räume Poster und Kleber anzubringen oder anderweitige Verschmutzungen zu verursachen;
 - g) vor 10.00 Uhr morgens und nach 20.00 Uhr abends sowie zwischen 12.00 und 14.00 Uhr Musikinstrumente zu spielen oder sich im Gesang zu üben; bei Musik- und Gesangsübungen darf der Mieter die anderen Mieter nicht stören;
 - h) die Küche und das Badezimmer (insbesondere die Badewanne) zu ungeeigneten oder anderen Zwecken als die üblichen zu benutzen;
 - i) im Eingang, in den Vorhallen, auf den Treppenabsätzen, in den gemeinschaftlichen Räumen und auf den Treppen des Gebäudes Gegenstände jeglicher Art, insbesondere Schachteln, Verpackungen, Kisten mit Flaschen, Vasen und Töpfe mit Blumen oder Pflanzen, Skier, Fahrräder, Dreiräder, Mopeds, Kinderwagen usw. zu deponieren;
 - l) Kalt- oder Warmwasser mehr als notwendig laufen zu lassen; Wasserverluste aufgrund von defekten Dichtungen müssen sofort durch den Mieter auf eigene Kosten behoben werden;
 - m) schwere Gegenstände auf den Treppen, den Treppenabsätzen, in den gemeinschaftlichen Räumen und im Innern der Mietsache zu verschieben, ohne sie zuvor mit einer Schutzunterlage versehen zu haben, um Schäden an den Böden zu vermeiden;
 - n) sich in den Estrich oder andere Räume, die hauptsächlich aus Holz bestehen, zu begeben und dabei zur Beleuchtung Kerzen, Streichhölzer und allgemein Lampen mit offenen Flammen zu verwenden;
 - o) in der Mietsache oder - und insbesondere - im Keller oder im Estrich stinkende, entflammbare, verunreinigende oder anderweitig ungeeignete Gegenstände oder Materialien aufzubewahren;
 - p) für Kinder und Halbwüchsige: den Aufzug vor Erreichen des Schulalters allein zu benutzen sowie auf den Treppen und in den gemeinschaftlichen Räumen zu rennen, zu spielen und zu lärmern; die Eltern oder verantwortlichen Personen müssen dafür sorgen, dass die Minderjährigen weder dem Gebäude noch den Anlagen Schaden zufügen;
 - q) Maschinen oder Ausrüstungen ohne Lärmschutz zu verwenden.
25. **Falls der Vertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen wird, haften diese solidarisch gegenüber dem Vermieter für sämtliche aus dem Vertrag entstehende Pflichten.**
Für jegliche Streitigkeit, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen könnte, wählen die Parteien als Gerichtsstand jenen der Mietsache.

Ort und Datum den

Der Vermieter (oder dessen Vertreter)

Der/die Mieter

Der Ehegatte

Herausgegeben von der Tessiner Immobilienwirtschaftskammer (CATEF)
CAMERA TICINESE DELL'ECONOMIA FONDARIA
Via Trevano 39, 6904 Lugano, Tel. 091 972.91.71, Fax 091 972.91.73
www.catef.ch

Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Wiedergabe ist untersagt. ©+R

VII. Ausgabe, September 2011

Preis CHF 6.--

CAMERA
TICINESE
DELL'ECONOMIA
FONDARIA

CATEF

Seit über 50 Jahren der tessiner Verband der Hauseigentümer