Mietvertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Vermieter/in»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «Mieter/in»,

betreffend Wohnung

[Anzahl Zimmer, Wohnfläche in Quadratmeter]

in der Liegenschaft

[Adresse, Stockwerk], nachfolgend «Mietobjekt».

I. Mietdauer und Kündigung

A. Mietdauer

1

Der Mietvertrag gilt ab [Datum], [Uhrzeit].

2

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Variante (feste Mietdauer):

Der Mietvertrag wird für die feste Dauer von [Anzahl Monate] abgeschlossen und endet am [Datum].

B. Kündigungsfrist und Kündigungstermine

3

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf den [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] oder [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] gekündigt werden.

Variante 1 (bei Fehlen sowohl ortsüblicher wie auch vereinbarter Termine):

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden.

Variante 2 (feste Mietdauer):

Setzen die Parteien das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Mietdauer am [Datum] (stillschweigend) fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis. Der Mietvertrag kann ab diesem Zeitpunkt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf den [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] oder [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] gekündigt werden.

C. Form der Kündigung

4

Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter oder Mieter hat schriftlich zu erfolgen. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

Variante (Zusatz bei Familienwohnung):

Der Mieter [bzw. die Mieterin] kann den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Ehefrau [bzw. des Ehemannes] kündigen. Der Vermieter muss sein Kündigungsschreiben dem Mieter [bzw. der Mieterin] und der Ehefrau des Mieters [bzw. dem Ehemann der Mieterin] separat zustellen.

II. Mietzins und Nebenkosten

A. Geschuldeter Mietzins

5

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Darin inbegriffen sind die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Hauswartung und sämtliche weitere Betriebskosten.

Variante 1 (exklusive Nebenkosten):

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Für Heizung, Warmwasser und Hauswartung [genaue Aufzählung allfälliger weiterer Betriebskosten] hat der Mieter monatlich pauschal CHF [Zahl] zu leisten.

Variante 2 (mit Indexierung):

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Der Mietzins gilt als indexiert. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik. Der Index bei Vertragsabschluss beträgt [Indexstand]. Die Anpassung des Mietzinses an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar [Jahreszahl]. Als neuer Index gilt dabei der Indexstand im November des Vorjahres. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen nach folgender Formel zu verlangen:

|  |  |
| --- | --- |
| Anfangsmietzins × neuer Index | = neuer Mietzins |
| Index bei Vertragsabschluss |

Der Vermieter hat die Mietzinserhöhung mit dem amtlichen Formular mitzuteilen.

B. Fälligkeit

6

Der Mietzins ist im Voraus, am ersten Tag des jeweiligen Verfallmonats zu leisten.

Variante (exklusive Nebenkosten):

Mietzins und Nebenkosten sind im Voraus, am Anfang des jeweiligen Verfallmonats zu leisten.

C. Anpassungen

7

Eine Mietzinserhöhung ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden. Die Erhöhung kann auf jeden Kündigungstermin erfolgen. Diese Gültigkeitserfordernisse gelten auch für jede andere, vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters.

Variante 1 (exklusive Nebenkosten):

Eine Erhöhung des Mietzinses oder der Nebenkostenpauschale ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden. Die Erhöhung kann auf jeden Kündigungstermin erfolgen. Diese Gültigkeitserfordernisse gelten auch für jede andere, vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters.

Variante 2 (mit Indexierung):

Jede Vertragspartei kann bei einer Änderung des Landesindexes der Konsumentenpreise eine entsprechende jährliche Anpassung des Mietzinses gemäss Vertragsziffer 5 verlangen. Eine andere vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden.

III. Sicherheitsleistung

8

Der Mieter leistet eine Zahlung von CHF [Zahl, maximal drei Monatszinsen] bis spätestens [Datum] als Sicherheit für die Erfüllung seiner Vertragspflichten. Die Sicherheitsleistung ist vom Vermieter auf einem Sparkonto oder Depot der [Name der Bank] auf den Namen des Mieters zu hinterlegen.

IV. Übergabe des Mietobjekts

9

Die Übergabe der Wohnung erfolgt am vereinbarten Termin gemäss Vertragsziffer 1. Fällt der Übergabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, ist die Wohnung am folgenden Werktag um [Uhrzeit] zu übergeben.

10

Anlässlich der Wohnungsübergabe wird ein Protokoll über bestehende erkennbare Mängel aufgenommen. Soweit derartige Mängel nicht protokolliert oder dem Vermieter nicht innerhalb eines Monats nach Mietantritt mitgeteilt werden, gilt die Übergabe als ordnungsgemäss erfolgt.

V. Gebrauch und Benutzung des Mietobjekts

11

Der Mieter hat die Wohnung zweckgemäss und sorgfältig zu gebrauchen. Er nimmt im Rahmen der Benutzung des Mietobjekts Rücksicht auf die übrigen Hausbewohner und hält sich an die Hausordnung.

VI. Unterhalt und Instandhaltung des Mietobjekts

12

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Der Mieter hat jedoch für die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen aufzukommen. Er hat zum Beispiel Glühbirnen, Steckdosen, Leuchtröhren und Sicherungen in der Wohnung zu ersetzen. Betragsmässig ist diese Pflicht des Mieters auf CHF [Zahl, maximal 150.–] pro Reparatur beschränkt. Fällt die Reparatur teurer aus, hat der Vermieter die Kosten zu tragen.

VII. Untermiete

13

Sofern der Vermieter zustimmt, kann der Mieter das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn ihm aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen oder der Mieter ihm die Untermietbedingungen nicht bekannt gibt bzw. diese missbräuchlich sind. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Wohnung nicht anders gebraucht, als es dem Mieter gestattet ist.

Variante (Zusatz bei Familienwohnung):

Der Mieter [bzw. die Mieterin] kann das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermieten, sofern der Vermieter und die Ehefrau des Mieters [bzw. der Ehemann der Mieterin] zustimmen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn ihm aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen oder der Mieter ihm die Untermietbedingungen nicht bekannt gibt bzw. diese missbräuchlich sind. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Wohnung nicht anders gebraucht, als es dem Mieter gestattet ist.

VIII. Rückgabe des Mietobjekts

A. Ordentliche Rückgabe

14

Der Mieter hat das Mietobjekt spätestens am Tag nach Ablauf der Mietdauer um [Uhrzeit] vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, erfolgt die Rückgabe am folgenden Werktag um [Uhrzeit]. Das Mietobjekt ist in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung und der bei Mietantritt bereits bestehenden Mängel.

15

Der Vermieter hat bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort zu melden. Unterlässt dies der Vermieter, verliert er seine entsprechenden Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar sind.

B. Vorzeitige Rückgabe

16

Der Mieter kann das Mietobjekt zurückgeben, ohne Kündigungsfrist und Kündigungstermin einzuhalten. Von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag ist er nur befreit, sofern er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Der neue Mieter muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen.

17

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt oder ist der vorgeschlagene neue Mieter aus einem anderen wichtigen Grund für den Vermieter nicht annehmbar, muss der Mieter den Mietzins bis zum Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis nach Vertrag oder Gesetz endet bzw. beendet werden kann. Der Vermieter muss sich dabei anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart oder durch anderweitige Verwendung des Mietobjekts gewinnt bzw. absichtlich zu gewinnen unterlässt.

IX. Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Verfahren

A. Anwendbares Recht

18

Der vorliegende Vertrag untersteht – unter Vorbehalt der zwischen den Parteien vereinbarten Abweichungen – den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253–273c OR).

B. Gerichtsstand

19

Gerichtsstand ist für alle aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit ihm entstehenden Streitigkeiten [Lageort des Mietobjekts].

C. Verfahren

20

Das Verfahren richtet sich nach der schweizerischen Zivilprozessordnung.

X. Vertragswirksamkeit und Änderungen

21

Der Vertrag wird erst mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien rechtswirksam. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig.

Variante (bei Familienwohnung):

Der Vertrag wird erst mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien rechtswirksam. Änderungen des Vertrages sind nur in schriftlicher Form gültig, wobei auf Seiten des Mieters [bzw. der Mieterin] auch die Ehefrau [bzw. der Ehemann] zustimmen muss.

[Ort, Datum, Unterschriften]