Muster Staffelmietvertrag

Zur Verwendung von Vertragsmustern:

Dieses Vertragsmuster wurde mit grösster Sorgfalt erstellt. Dies entbindet jedoch den Rechtsanwender nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der vorformulierten Inhalte betreffend seiner Situation. Sofern Sie einen massgeschneiderten Vertag benötigen, sollten Sie sich durch eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

Wissenswertes zur Staffelmiete:

Der Staffelmietvertrag beinhaltet die vertragliche Regelung der Erhöhung der Miete an zum Voraus von beiden Parteien klar vereinbarten Zeitpunkten in der Zukunft. Die Vorteile einer Staffelmiete liegen auf der Hand:

Die Vorteile für die Mietparteien liegen dabei auch klar auf der Hand. Für den Mieter bietet sich die Möglichkeit attraktive Mietobjekte mit einer gewissen Sicherheit und meist «günstigen Einstiegsmieten» zu ergattern. Für den Vermieter entfällt die Durchsetzung einer umständlichen und rechtlich meist schwierigen Mieterhöhung. Die Staffelmiete bietet für den Vermieter eine zulässige Form der Gestaltung von Mieterhöhungen.

Die Staffelmiete ist nur zulässig, wenn der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird. Allerdings genügt es, wenn nur der Vermieter an diese Mindestvertragsdauer gebunden ist. Zwingend ist bei gestaffelten Mieten auch nur eine einzige Mietzinserhöhung pro Jahr zulässig. Die einzelnen jährlichen Erhöhungen müssen zudem im Voraus genau frankenmässig festgelegt werden. Die blosse Berechenbarkeit der Erhöhung (zum Beispiel Angabe in Prozenten) genügt hingegen nicht.

Die einzelnen Mietzinserhöhungen treten nicht automatisch in Kraft, sondern die Anpassung muss mit dem amtlichen Formular angezeigt werden. Die Anzeige kann frühestens vier Monate vor dem Inkrafttreten des neuen Mietzinses erfolgen.

Während der Staffelperiode sind Mietzinsanpassungen zufolge Kostensteigerung, Teuerung oder Änderung der orts- und quartierüblichen Verhältnisse ausgeschlossen.

Mietvertrag

zwischen

[Name, Adresse]

(nachstehend «**Vermieter**»)

und

[Name, Adresse]

(nachstehend «**Mieter**»)

betreffend die Miete der [Anzahl Zimmer]-Wohnung in der [Anzahl] Etage an der [Strasse, Nr.] in [Ort]

Mietobjekt

1. Mietobjekt sind die folgenden Räume der Liegenschaft auf der Parzelle [Nummer] an der [Strasse, Nr.] in [Ort] in der [Anzahl] Etage:

* [Anzahl Zimmer in m2]
* [Küche/Kochnische]
* [Bad/Dusche/WC]
* [Estrich Nr.]
* [Keller Nr.]
* [Garage/Stellplatz Nr.]
* [Garten]

1. Dem Mieter stehen zudem folgende Flächen und Einrichtungen gemäss der Hausordnung zur Mitbenutzung zur Verfügung:

* [Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler]
* [Trockenraum]

Übergabe

1. Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt am [Datum]. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

* [Anzahl] Hausschlüssel
* [Anzahl] Wohnungsschlüssel
* [Anzahl] Estrichschlüssel
* [Anzahl] Kellerschlüssel
* [Anzahl] Garagenschlüssel

1. Der Mieter hat das Mietobjekt bei der Übergabe zu prüfen und gemeinsam mit dem Vermieter ein Übergabeprotokoll zu erstellen, in welchem allfällige Mängel des Mietobjekts festzuhalten sind. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige erst später entdeckbare und im Übergabeprotokoll nicht festgehaltene Mängel spätestens innert [Anzahl] Monaten schriftlich anzuzeigen, ansonsten die Vermutung gilt, dass keine weiteren Mängel bestehen.

Verwendungszweck

1. Der Mieter mietet das Mietobjekt zum Zweck des [Zweck].
2. Dieser Zweck darf nur mit dem vorgängigen schriftlichen Einverständnis des Vermieters geändert werden.

Sorgfaltspflicht

1. Der Mieter hat das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu gebrauchen. Der Mieter hat das Mietobjekt sauber zu halten, regelmässig zu lüften und vor Schäden zu bewahren.
2. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Schäden am Mietobjekt sowie andere Wahrnehmungen und Umstände, welche für den Vermieter als Eigentümer des Mietobjekts von Relevanz sein können, unverzüglich zu melden.
3. Der Mieter hat bei der Benutzung des Mietobjekts auf die übrigen Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Verhalten, das die übrigen Mieter massgeblich stört, sowie die Verursachung von übermässigen Lärmeinwirkungen, Erschütterungen, Geruch usw., sind zu unterlassen.

Kleiner Unterhalt des Mietobjekts

Unterhalt sowie kleinere Reparaturen, Ausbesserungen und Erneuerungen des Mietobjekts (kleiner Unterhalt) sind Sache des Mieters und gehen zu dessen Lasten. Unter den kleinen Unterhalt fallen Aufwendungen bis zum Betrag von CHF 150.– pro Einzelfall. Der Mieter hat die Unterhaltsarbeiten fachmännisch ausführen zu lassen.

Mietdauer und ordentliche Kündigung

1. Die Miete und damit insbesondere auch die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten beginnt am [Datum].
2. Dieser Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten per [ortsüblicher Termin] gekündigt werden. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist für beide Parteien (Variante: für den Vermieter) für die ersten 3 Jahre des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Ausserordentliche Kündigung

Das Recht zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR (Zahlungsrückstand des Mieters), Art. 257f OR (Unzumutbarkeit), Art. 259b (Mängel) Art. 266g OR (Kündigung aus wichtigem Grund) und Art. 266h OR (Konkurs des Mieters) bleibt vorbehalten.

Kündigungsformalitäten

1. Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.
2. Der Vermieter hat für die Kündigung das vom Kanton genehmigte Formular zu verwenden und anzugeben, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

Mietzins

1. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach folgender Staffelung:

* Für das erste Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Für das zweite Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Für das dritte Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Ab dem vierten Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto

1. Der Mietzins wird jeweils im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.
2. Die Erhöhung des Mietzinses zufolge der Staffelung wird dem Mieter mit dem amtlichen Formular angezeigt. Die Anzeige erfolgt frühestens vier Monate vor dem Inkrafttreten der Mietzinserhöhung.
3. Eine Mietzinserhöhung abgesehen von der Staffelung ist ausgeschlossen.

Betriebs- und Nebenkosten

1. Zusätzlich zum Mietzins trägt der Mieter die folgenden im Mietobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

1. Für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten leistet der Mieter monatliche Akontozahlungen in Höhe von CHF [Betrag]. Der Vermieter erstellt jährlich eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten.
2. Die Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten werden jeweils zusammen mit dem Mietzins im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.

Anpassung der Akontozahlungen

1. Wird aufgrund der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung festgestellt, dass die Akontozahlungen zu tief oder zu hoch sind, können die Vertragsparteien eine Anpassung der Akontozahlungen verlangen.
2. Die geänderten Akontozahlungen werden dem Mieter mit dem vom Kanton bewilligten Formular mitgeteilt.

Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

1. Die Betriebs und Nebenkosten werden vom Vermieter jährlich per [Datum] für die vorangehenden 12 Monate nach den folgenden Grundsätzen abgerechnet:

Nach effektivem Verbrauch:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

Nach Schlüssel:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

1. Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gilt vom Mieter als anerkannt, wenn Sie nicht innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich beanstandet wird.

Rückgabe des Mietobjekts

1. Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand (unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Nutzung ergebenden Abnutzung oder Veränderung des Zustandes und der Altersentwertung) vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am auf die Beendigung der Miete folgenden Werktag um [Uhrzeit] zurückzugeben.
2. Mängel, für welche der Vermieter den Mieter haftbar machen will, sind bei der Rückgabe des Mietobjekts in einem Protokoll festzuhalten. Entdeckt der Vermieter die Mängel erst später, so teilt er sie dem Mieter unverzüglich mit. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel innert [Anzahl] Tagen nach Erhalt der Mitteilung keine Einsprache, so gelten diese Mängel und die Haftung als von ihm anerkannt.

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Dieser Mietvertrag tritt mit Unterzeichnung beider Parteien in Kraft.

Vertragsänderung

Dieser Mietvertrag inklusive dieser Ziff. 14.2 kann nur durch vorgängige schriftliche Zustimmung beider Parteien abgeändert werden.

Anwendbares Recht

Dieser Mietvertrag untersteht Schweizer Recht.

Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag sind die Gerichte am [Ort des Mietobjekts] ausschliesslich zuständig.

Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieses Mietvertragsnicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.

Vertragsausfertigung

Dieser Mietvertrag wird in zwei Originalen ausgefertigt, von welchen jede Partei eines erhält.

Der Vermieter Der Mieter

[Ort, Datum] [Ort, Datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Name] [Name]