

Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

1.1 Vermieterin/Vermieter

Vorname, Name:	
Strasse, Hausnummer:	
Postleitzahl, Ort:	
Telefon:	E-Mail:

vertreten durch (gegebenenfalls Verwaltung aufführen):

1.2 Mieterin/Mieter

Vorname, Name:	
Strasse, Hausnummer:	
Postleitzahl, Ort:	
Telefon:	E-Mail:

Name der Ehegattin / des Ehegatten:
Mitmieter/innen:

2. Mietobjekt

2.1 Wohnung oder Haus *(Zutreffendes ankreuzen)*

- ___ Zimmer-Wohnung im ___ Geschoss
- ___ Zimmer-Haus
- ___ möbliertes Zimmer

2.2 Adresse der Liegenschaft

Strasse:
Postleitzahl, Ort:
Stockwerk:

2.3 Nebenräume

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Separates Zimmer | <input type="checkbox"/> Mansarde |
| <input type="checkbox"/> Kellerabteil | <input type="checkbox"/> Estrichabteil |
| <input type="checkbox"/> Garage(n) Nr. _____ | <input type="checkbox"/> Abstellplatz Nr. _____ |
| <input type="checkbox"/> Einstellplatz Tiefgarage Nr. _____ | <input type="checkbox"/> _____ |

zur Mitbenützung

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Waschküche, Tumbler | <input type="checkbox"/> Wäschehängeplatz |
| <input type="checkbox"/> Trocknungsraum | <input type="checkbox"/> Garten/Gartenanteil |
| <input type="checkbox"/> Terrasse | <input type="checkbox"/> Gartensitzplatz |
| <input type="checkbox"/> _____ | <input type="checkbox"/> _____ |

Übergebene Schlüssel (Anzahl)

Haustür: _____ Wohnungstür: _____ Zimmer: _____ Keller/Estrich: _____ Briefkasten: _____

Weitere Schlüssel _____

Bei der Übergabe des Mietobjekts wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung der Vermieterin / des Vermieters erstellt werden. Allenfalls verlorene Schlüssel sind spätestens per Ende der Mietdauer auf Kosten der Mieterin / des Mieters zu ersetzen.

3. Mietdauer und Kündigung

3.1 Dauer des Mietverhältnisses

- Unbefristeter Mietvertrag, d.h. auf unbestimmte Dauer.
Das Mietverhältnis beginnt am _____ (Datum). Es ist erstmals kündbar auf den _____ (Datum).
- Befristeter Mietvertrag.
Das Mietverhältnis beginnt am _____ (Datum) und endet am _____ (Datum).

3.2 Kündigungsfristen

- Kündigungsfrist: 3 Monate (Wohnung)
 14 Tage (möblierte Einzelzimmer)
 längere Frist: _____.

3.3 Kündigungstermine

- auf die ortsüblichen Termine, das heisst jeweils auf Ende _____ (Monate)
 jeweils auf Ende Monat, ausgenommen 31. Dezember

Massgeblich sind die im Vertrag aufgeführten Kündigungstermine. Bezieht sich der Vertrag auf die ortsüblichen Termine, gelten diese. Zum Ortsgebrauch geben die zuständigen Schlichtungsbehörden Auskunft.

4. Mietzins

4.1 Monatlicher Netto-Mietzins

Der monatliche Netto-Mietzins beträgt: _____ CHF

Garage, Einstellplatz, Parkplatz: _____ CHF

_____ CHF (weitere Parkplätze, Neben-, Bastelräume etc.)

_____ CHF

4.2 Vertragliche Nebenkosten

Heizung/Fernwärme akonto pauschal _____ CHF

Warmwasser, Abwasser akonto pauschal _____ CHF

Strom akonto pauschal _____ CHF

Gas akonto pauschal _____ CHF

Internet, Radio, TV akonto pauschal _____ CHF

Entsorgungsgebühren akonto pauschal _____ CHF

Hauswartung akonto pauschal _____ CHF

_____ akonto pauschal _____ CHF

Die pauschal verrechneten Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei gilt der Grundsatz, dass sich die Vermieterin / der Vermieter an den Durchschnittswerten der letzten drei Jahre orientiert. Eine Pflicht zur detaillierten Abrechnung besteht nicht.

Bei Akonto-Zahlungen zahlt der Mieter den im Voraus festgelegten Betrag. Einmal jährlich werden die tatsächlichen Kosten abgerechnet. Daraus ergeben sich entweder Rückerstattungen oder Nachforderungen, die innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen sind. Nebenkosten sind nur zulässig, sofern sie im Vertrag ausdrücklich aufgeführt sind.

Miete monatlich (total, inkl. Nebenkosten): _____ CHF

Abrechnung Nebenkosten:

Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Als Stichtag für die Abrechnung gilt:

30. Juni _____ (Tag, Monat)

Sofern die Mieterin / der Mieter während der Abrechnungsperiode auszieht, werden die Nebenkosten nach folgendem Schlüssel anteilmässig abgerechnet (betrifft Heizungs- und Warmwasserkosten):

Anteilmässige Belastung in Prozenten		
	Heizung ohne Warmwasser in %	Heizung mit Warmwasser in %
Januar	17.5	13.6
Februar	14.5	12.1
März	13.5	11.5
April	9.5	9.3
Mai	3.5	5.6
Juni	0.0	3.7
Juli	0.0	3.7
August	0.0	3.6
September	1.0	3.7
Oktober	10.0	9.5
November	13.5	10.7
Dezember	17.0	13.0

5. Überweisung der Miete

Der Mietzins und die Nebenkostenzahlung sind im Voraus zu überweisen, jeweils auf den 1. Tag eines Monats. Sie sind zu überweisen an:

Empfänger: _____
Bank/Post: _____
Kontonummer: _____
IBAN: _____

6. Mietzinsvorbehalt* (nur in Spezialfällen ausfüllen, siehe Fussnote)

Die Mieterin / der Mieter ist darüber informiert, dass der Vermieter mit dem vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag erzielt (Art. 269 f. OR).

Der monatliche Mietzins ist zu _____ % oder _____ CHF nicht kostendeckend.

Begründung:

** In besonderen Fällen kann es vorkommen, dass die im Vertrag aufgeführte Miete nicht kostendeckend ist. Mit einem Vorbehalt bzw. der «Mietzinsreserve» wird die Mieterschaft darüber informiert. Der Vermieter behält sich damit vor, die Miete zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Umfang zu erhöhen. Der Mietzinsvorbehalt muss in Franken oder Prozenten der Netto-Miete ausgewiesen werden und klar begründet sein.*

Integrierende Bestandteile des Vertrags sind folgende Dokumente:

- Hausordnung
 - Regelung Haustierhaltung
 - Schlüsselverzeichnis/Ausstattungsliste
 - Inventarliste
 - Übernahmeprotokoll
 - Berechnung Mietzinsreserve
 - Besondere Bestimmungen
 - Weitere Beilagen: _____
- _____
- _____

10. Vertragswirksamkeit und Änderungen

Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 253-274g).

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden und hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig.

Vermieterin / Vermieter

Mieterin / Mieter

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Unterschrift:

Unterschrift:

vertreten durch:

Ehepartner/in bzw. Mitmieter/innen:*

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Unterschrift:

Unterschrift:

**Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmieterinnen und -mietern zu unterzeichnen.*

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter / die Mieterin gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck als Wohnraum. Wesentliche Änderungen des Gebrauchs oder bauliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verpflichtet sich, die ihm überlassenen Räume sorgfältig zu behandeln und Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer angemessen zu unterhalten, Mängel zu beheben und soweit nötig Reparaturen durchzuführen. Die Mieterschaft meldet dem Vermieter respektive der Verwaltung allfällige Mängel.

Der Mieter / die Mieterin übernimmt die kleineren, für den üblichen Gebrauch notwendigen Reparaturen und beschafft Ersatzteile (Glühbirnen oder Filter ersetzen, Dichtungen an Wasserhähnen, Reinigungen etc.). Zu diesem so genannten «kleinen Unterhalt» zählen Ausbesserungen, die kein besonderes Geschick oder spezielles Fachwissen voraussetzen.

2. Renovationen und bauliche Änderungen

Grössere Eingriffe, Renovationen und Sanierungen sind dem Mieter / der Mieterin rechtzeitig mitzuteilen. Die Voranzeigefrist beträgt drei Monate. Die Pflicht zur Information und die Voranzeigefrist gelten insbesondere für Massnahmen, die Folgen für den Mietzins haben (wertvermehrende Investitionen). Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, die Wohnung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

Bei den Umbauarbeiten ist angemessen auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie zu den ortsüblichen Ruhezeiten dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden. Wenn der Gebrauch der Mietsache während der Arbeiten eingeschränkt ist, hat die Mieterschaft Anspruch auf eine angemessene Mietzinsreduktion.

3. Bauliche Änderungen durch den Mieter / die Mieterin

Änderungen an der Mietsache sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter zulässig. Zugleich ist festzuhalten, ob allfällige Investitionen durch den Vermieter abgegolten werden und ob die Veränderungen am Ende des Mietverhältnisses wieder rückgängig gemacht werden müssen (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands).

4. Untermiete

Die Untermiete ist grundsätzlich erlaubt, bedarf aber der Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung darf nur aus drei Gründen verweigert werden:

- Der Mieter weigert sich, die Konditionen der Untermiete offenzulegen.
- Der Mieter erzielt mit der Untermiete einen übermässigen Ertrag (missbräuchliche Miete).
- Dem Vermieter erwachsen durch die Untermiete wesentliche Nachteile (Lärm, gewerbliche Umnutzung etc.).

Im Übrigen haftet der Mieter dafür, dass die Mietsache nicht anders gebraucht wird, als es ihm selbst gestattet wäre. Der Mieter bleibt haftbar für allfällige Schäden am Objekt, Mietzinszahlungen etc. Der längere oder dauernde Aufenthalt weiterer Personen in der Wohnung, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören, ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters möglich.

5. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache

Das Gesetz räumt der Mieterschaft das Recht ein, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben (Art. 264 OR). Wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, ist dies selbst dann möglich, wenn die vertraglichen Kündigungstermine und –fristen nicht eingehalten werden können.

Der Mieter / die Mieterin muss dazu dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlagen. Dieser muss bereit sein, das Mietobjekt zu den gleichen Konditionen zu übernehmen (Höhe des Mietzinses, vereinbarter Gebrauch, Umfang und Räume des Mietobjekts etc.). Zumutbar ist ein Ersatzmieter, wenn er zahlungsfähig ist und Gewähr für die vertragsgemässe Benützung der Sache bietet. Punkto Zahlungsfähigkeit gilt bei Wohnungen als Faustregel, dass der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des Nettoeinkommens ausmachen soll. Ein einziger Ersatzmieter genügt.

Der Vermieterin muss genügend Zeit eingeräumt werden, um die Ersatzangebote zu prüfen (je nach Grösse und Organisation der Verwaltung 10 bis 30 Tage).

Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, einen Ersatzmieter zu akzeptieren. Lehnt sie aber ein zumutbares Angebot ab, so ist der bisherige Mieter aus seinen vertraglichen Verpflichtungen entlassen. Dies gilt ab dem Zeitpunkt, ab dem der Ersatzmieter die Mietsache übernommen hätte.

6. Nebenkosten

Als Nebenkosten gelten sämtliche Auslagen des Vermieters oder der vom ihm beauftragten Dritten, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch und dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Heizung, Warmwasser, Hauswart, Gartenunterhalt etc.).

Zulässige Nebenkosten:

Heizkosten und Warmwasser (Bezug von Energie)

Gebühren für TV- oder Kabelanschluss

Schneeräumung

Verwaltungskosten, Verwaltungshonorar

Serviceabos für Heizung oder Lift

Abwasser

Kehricht

Hauswart

Treppenhausreinigung

Allgemeinstrom

Waschmaschine (nur Strom- und Wasserverbrauch)

Keine Nebenkosten sind hingegen Reparaturen, Ersatzteile, Investitionen, Renovationen oder Gebäudeversicherungsprämien. Der normale Unterhalt der Wohnung und des Hauses ist ebenfalls

in der Miete inbegriffen.

Wenn Nebenkosten separat und nach Aufwand verrechnet werden (im Gegensatz zu Pauschalzahlungen), erstellt die Verwaltung einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung. Der Mieter / die Mieterin hat grundsätzlich das Recht auf Einsicht in die Belege.

7. Haustiere

Kleintiere wie Hamster, Wellensittiche, Kanarienvögel, Zierfische etc. dürfen grundsätzlich gehalten werden (auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters). Wichtig ist, dass die Haustiere artgerecht gehalten werden und ihre Zahl die üblichen Grenzen nicht übersteigt. Das Halten von grösseren Haustieren (Hunde, Katzen, Hasen, Papageien, Reptilien etc.) ist möglich, wenn der Vermieter dies vorgängig und schriftlich bewilligt. Im Übrigen gilt das Prinzip der Rücksichtnahme auf die Nachbarn im Haus.

Aus sachlichen Gründen kann die Bewilligung zur Haustierhaltung auch widerrufen werden.

8. Form der Kündigung

Der Vermieter ist verpflichtet, bei einer Kündigung das amtliche Formular zu verwenden. Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss das Kündigungsformular mit separater Post sowohl an den Mieter als auch an den Ehegatten / die Ehegattin oder an den eingetragenen Partner gerichtet werden.

Eine Kündigung des Mieters / der Mieterin muss schriftlich und mit eingeschriebener Post erfolgen. Ein verheirateter Mieter kann die Wohnung nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten / der Ehegattin kündigen.