

Mietvertrag für Wohnräume

Dieses Mietvertragsformular ist in der ganzen Schweiz anwendbar. Es regelt das Mietverhältnis auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen und beinhaltet Regelungen für häufig vorkommende Konfliktpunkte.

Das Formular ist **nicht** geeignet für Wohnungen deren Erstellung durch die öffentliche Hand gefördert wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Hier empfiehlt sich die Verwendung des paritätischen Mietvertrags für Genossenschaftswohnungen.

Erläuterungen zum Ausfüllen des Vertragsformulars

Nachfolgend finden Sie Hinweise zu einzelnen Rubriken im Vertragsformular:

zu 1. Vertragsparteien

zu 1.1. Vertretung des Vermieters:

Wird der Vermieter vertreten, so muss diese Vertretung zur Unterzeichnung des Vertrages (durch Verwaltungsvertrag, Vollmacht o.ä.) berechtigt sein.

zu 1.2. Mieterschaft/Mitmiete:

Wird der Vertrag von mehreren Mietern(innen) unterzeichnet, so spricht man von «Mitmiete». Sämtliche UnterzeichnerInnen haften gegenüber dem Vermieter vollumfänglich.

Beim Auszug eines Mitmieters ist dieser – sofern er nicht vom Vermieter schriftlich aus seinen vertraglichen Verpflichtungen entlassen wird – weiterhin solidarisch haftbar.

zu 2. Mietsache

Ist die Mietsache eine Ferienwohnung, die nicht länger als drei Monate vermietet wird oder eine luxuriöse Wohnung (oder Einfamilienhaus) mit mehr als sechs Wohnräumen, gelten die Bestimmungen von Art. 253ff nicht oder nur eingeschränkt.

zu 3. Mietzeit und Kündigung

zu 3.2. Mietdauer (feste):

Soll ein Vertrag mit fester Dauer später verlängert werden können (Option), so kann diese z.B. folgendermassen festgehalten werden:

«Der Mieter ist berechtigt, mindestens ... Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer die Verlängerung des Vertrages um (evtl. höchstens) weitere (Monate/Jahre) zu verlangen».

zu 3.3. Kündigungsfrist:

Die Mindestkündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate. Die Parteien sind frei, längere Fristen zu vereinbaren.

zu 3.3. Kündigungstermin:

Bei der Festlegung der Kündigungstermine sind die Parteien frei. Kündigungsfrist und -termin bestimmen auch den Zeitpunkt, auf den Vertragsänderungen (z.B. Mietzinserhöhungen etc.) vorgenommen werden können.

zu 4. Mietzins

zu 4.1. Netto-Mietzins:

Der Netto-Mietzins stellt das Entgelt für die Mietsache dar. Sind nachfolgend keine Heiz- und Nebenkosten aufgeführt, sind diese im Netto-Mietzins enthalten.

Spätere Mietzinsveränderungen auf Grund veränderter Berechnungsgrundlagen werden auf dem Netto-Mietzins berechnet.

zu 4.2. Nebenkosten:

Hier nicht aufgeführte Kosten sind im Netto-Mietzins enthalten.

Werden Nebenkosten als «Akonto» bezeichnet, so leistet der Mieter den festgelegten Betrag als regelmässige Vorauszahlung für die vom Vermieter auf den unter Pkt. 4.3. Abrechnung festgelegten Zeitpunkt zu erstellende Abrechnung.

Werden Nebenkosten als «Pauschal» bezeichnet, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Abrechnung zu erstellen. Die eingesetzte Summe muss jedoch dem mutmasslichen Aufwand entsprechen (s. auch Pkt. 17B der «Allgemeinen Bedingungen»)

zu 4.4. Indexierter Mietzins:

Wird ein indexierter Mietzins festgelegt, so verlangt das Gesetz, dass dieser Vertrag auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen wird. Diese gesetzliche Bestimmung kann vertraglich einseitig zu Gunsten des Mieters abgeändert werden. Zum Beispiel:

«Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erstmals auf den und später jeweils auf Ende zu kündigen».

zu 4.5. Berechnungsgrundlagen:

Die Berechnungsgrundlagen stellen die Kalkulationsbasis für Mietzinsveränderungen dar. Werden hier keine Eintragungen vorgenommen, so gilt was zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt war (Hypothekar-Referenzzinssatz, letzter bekannter Indexstand, Stand der allgemeinen Kostensteigerung: Monat des Vertragsabschlusses).

- Unabhängig von der tatsächlichen Finanzierung ist als Berechnungsgrundlage der aktuelle Referenzzinssatz (früher: Hypothekarzins der örtlichen Kantonalbank) anzugeben. Bei Veränderungen dieses Zinssatzes kann der Mietzins nach den in Art. 13 der Verordnung zum Mietrecht festgelegten Prozentsätzen angepasst werden.
- Veränderungen des Landesindex können zu höchstens 40% auf den Mietzins überwält werden.
- Veränderungen der allgemeinen Kosten (laufender Unterhalt, Gebühren etc.) können vom vertraglich festgelegten Zeitpunkt an auf den Mietzins überwält werden. In der Regel erfolgt

diese Überwälzung mit jährlichen Pauschalen von 0.5–1%. Im Streitfall muss jedoch die tatsächliche Kostenentwicklung durch den Vermieter nachgewiesen werden.

zu 4.6. Vorbehalt:

Ist der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend und/oder entspricht er nicht den Berechnungsgrundlagen (weil z.B. der Vermieter mit einer tiefer verzinslichen Festhypothek rechnen kann), so ist dies dem Mieter unter dieser Rubrik anzuzeigen. Die Differenz muss in Franken oder Prozenten des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

zu 5. Sicherheitsleistungen

zu 5.1. Kaution:

Die Kaution (oder «Mietzinsdepot») darf drei Monatsmieten nicht übersteigen und muss bei einer Bank auf den Namen des Mieters angelegt werden.

zu 6. Besondere Vereinbarungen

Diese Rubrik bietet Platz für besondere Abmachungen wie:

- Das Recht des Mieters, z.B. eine Abwaschmaschine zu installieren.
- Die Zustimmung des Vermieters, dass ein Haustier gehalten werden darf.
- Bestimmungen über Art und Umfang des gemeinsam benutzten Gartens.
- Festlegung von vorgesehenen wertvermehrenden Investitionen des Vermieters mit dem Hinweis, ob diese bereits im vertraglich festgelegten Mietzins enthalten sind oder nicht.
- Mietzinsgarantien, wie Festlegung, dass der Mietzins erstmals nur auf einen späteren Termin angehoben wird oder dass sich der Vermieter verpflichtet, einen Vorbehalt nicht vor einem bestimmten Termin geltend zu machen.
- Das Recht des Mieters, in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen (z.B. als Grafiker, Architekt etc.).
- Die Bestimmung, wie ein Vertrag mit fester Mietdauer später erneuert werden kann («Option», s. oben Pkt. 3.2.)
- Die Bestimmung, dass ein fester Vertrag durch den Mieter einseitig vor Vertragsablauf gekündigt werden kann (s. oben Pkt. 4.4.).
- Festlegungen für gestaffelte Mietzinse, wobei genau festgelegt werden muss, wieviel jeweils der neue Mietzins zu welchem Zeitpunkt beträgt.
- Erklärung der Vermieterschaft, dass allfällige Akonto-Beträge für die Nebenkosten (Pkt. 4.2.) auf Grund bisheriger Erfahrungswerte im Wesentlichen zutreffend sind (Ausnahme: Energiekosten)

Mietvertrag für Wohnräume

© Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband/Deutschschweiz, Postfach, 8026 Zürich, www.mieterverband.ch, Preis Fr. 4.–

1. Vertragsparteien

1.1. Vermieterin/Vermieter:

Vertreten durch:

1.2. Mieterin/Mieter:

Name d. Ehegatten/in:

Mitmieter/innen:

Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nummer. Bei Familienwohnungen Name des Ehegatten/der Ehegattin, bei Mitmieter Name(n) des/der Solidarpartner(in)

2. Mietsache

2.1. Mietobjekt:

– Zimmer-Wohnung

(Zimmerzahl, Ort, Strasse, Stockwerk)

2.2. zur Benützung als:

Familienwohnung Wohnung Unverheirateter Zweitwohnung Ferienwohnung
Möbliertes Zimmer

2.3. Nebenräume:

sep. Zimmer Keller(abteil) Estrich(abteil) Mansarde
Garage(n) Nr. Abstellplatz Nr. Einstellplatz Nr.

2.4. Zur Mitbenützung:

Waschküche Wäschehängeplatz Trockenraum Garten

3. Mietzeit und Kündigung

3.1. Mietbeginn:

am

(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

3.2. Mietdauer:

auf unbestimmte Zeit erstmals kündbar auf den

feste Vertragsdauer bis:

(Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe Punkt 6 / Besondere Vereinbarungen)

3.3. Kündigungs-

bestimmungen

Kündigungsfrist:* drei Monate

Kündigungstermin(e): auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember

auf die ortsüblichen Termine, d.h. auf Ende:

*Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate (möbliertes Zimmer 2 Wochen). Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/die Vermieterin ist auf Begehren des Mieters/der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/die Mieterin hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Für die Kündigung von Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 14) in den «Allgemeinen Bedingungen». Beachte auch deren Ziff. 19 (Ausserterminliche Kündigung)

4. Mietzins

4.1. Netto-Mietzins:

(monatlich)

Wohnung

Fr.

Garage / Abstellplatz

Fr.

Fr.

Fr.

akonto pauschal

4.2. Nebenkosten:

Heizung- und Warmwasserkosten

Fr.

Wasser- und Abwasserkosten

Fr.

Radio / TV

Fr.

Hauswartung

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

zahlbar je zu Beginn des laufenden Monats (total): Fr.

4.3. Abrechnung: Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt: 30. Juni

4.4. Indexierter Mietzins: Der Mietzins ist zu % indexiert*. Er beruht auf der Indexbasis von Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis:

*Ein Mietvertrag mit indexiertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein (s. auch Ziff. 16B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die höchstzulässige Indexierung beträgt 100% des Landesindex der Konsumentenpreise.

4.5. Berechnungsgrundlagen: Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von Prozent.
Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei Punkten.
Stand: (Monat/Jahr) Basis:
Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis: (Monat/Jahr)

4.6. Vorbehalt*: Der Mietzins ist zu % bzw. zu Fr. monatlich nicht kostendeckend.
(Mietzinsreserve) Begründung:

*Der Vorbehalt (oder «Mietzinsreserve») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

5. Sicherheitsleistungen

5.1. Kautio: Der Mieter/die Mieterin leistet eine Kautio von Fr. Diese ist zu bezahlen:
bei Vertragsunterzeichnung bis spätestens Mietantritt bis spätestens
Die Kautio wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters/der Mieterin hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

6. Besondere Vereinbarungen

Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:

«Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (s. Rückseite) Hausordnung

Weitere Beilagen:

Die Parteien 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. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter/die Vermieterin: vertreten durch: Der Mieter/die Mieterin:*

Datum: Datum: Datum:

* Bei Mietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmietern bzw. Solidarmietern zu unterzeichnen.

Allgemeine Bedingungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

In diesen Bestimmungen wird auf die weibliche Form «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführten Mängel an der Mietsache dem Vermieter nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Falls mit dem Vormieter ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

Der Vermieter gibt auf Verlangen des Mieters spätestens bei der Übergabe der Mietsache den Mietzins des Vormieters bekannt. Vorbehalten bleiben kantonale Bestimmungen über die Formularanzeige des Anfangsmietzinses.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

3. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

4. Unterhalt des Mietobjekts

A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Beachte auch Ziff. 8 (Hinterlegungsverfahren).

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen trifft der Mieter – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im voraus. Dabei ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter zu dulden.

B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Übersteigen solche Arbeiten den Betrag von Fr. 130.–, so sind diese vom Vermieter zu bezahlen.

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Luxuriöse Erneuerungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Mie-

ters. Vorbehalten bleiben Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (z.B. Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im voraus mitzuteilen. Diesfalls kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist jeweils auf ein Monatsende ausserterminlich – ohne weitere Mietzinshaftung – auflösen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss erheblicher Bauarbeiten, welche eine Mietzinserhöhung zur Folge haben, geniesst der Mieter ab Inkrafttreten der Mietzinserhöhung einen dreijährigen Kündigungsschutz. Vorbehalten bleiben ausserordentliche Kündigungsgründe.

6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

A. Änderungen im Mietobjekt

Hat der Vermieter Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, welche ohne triftige Gründe nicht verweigert werden kann. Dies gilt auch für Apparate, die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

8. Hinterlegungsverfahren

Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten

Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

9. Verrechnung

Mieter und Vermieter können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen.

10. Untermiete, Wohnpartner

(Art. 262 OR) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

12. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Wird das eine oder andere Stillschweigend geduldet, so kommt dies einer Bewilligung gleich.

Die Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen werden.

13. Besichtigungsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, unter 48stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und Zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen.

14. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

(Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

A. Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

B. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert sechs Monaten verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegattens;
- veränderte Nutzung der Wohnung.

15. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere (wie Hamster, Kanarienvögel, Zierfische) in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (wie Kat-

zen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem andern Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden. Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

16. Mietzinsanpassung

A.

Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen.

Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

B.

Indexierung von Mietverträgen mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Landesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren (Ziff. 4.4.). Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 100% der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung (4.4.)

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Investitionen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer nur geltend gemacht werden sofern diese 10% der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

17. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege.

Nebenkosten, welche ortsüblich direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

B. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre

abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C. Akontobeiträge

Vorauszahlung: Im voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Abrechnung: Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Rechnet der Vermieter nicht innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin ab, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zurückfordern.

Wird die Abrechnung innert einer Frist von weiteren sechs Monaten nach erfolgter Abmahnung nicht erstellt, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Abmahnung mit künftigen Mietzinsen verrechnen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten, so kann jedoch der Vermieter die Abrechnung nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei der Abrechnung zwischen der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen:

Anteilmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
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%
Total	100%	100%

Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere: die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe; die Betriebskosten für Alternativenergien; die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins; das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung; die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes; die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer

Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) können zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnet werden.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten: Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung, die Verzinsung und Abschreibung der Anlage.

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume: Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

18. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem und gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benützung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

19. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist- oder termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht verteilen. Die anfallenden Insertionskosten des Vermieters sind grundsätzlich durch diesen zu tragen.

20. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heiz- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 17C.

21. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache Gerichtsstand.