

Die farbig hinterlegten Artikel bilden den vom Bundesrat genehmigten Westschweizer Rahmenmietvertrag, der in den Kantonen Genf, Waadt, Wallis (französischer Teil), Neuenburg, Freiburg und Jura seit 1. Dezember 2001 in Kraft steht. Er gilt für alle Wohnungen, ausgenommen für Einfamilienhäuser mit 6 und mehr Zimmern, Luxuswohnungen mit 6 und mehr Zimmern und Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden.

I. FRISTEN - FAMILIENWOHNUNG - VERSICHERUNGEN

1 Fristen, Ortsüblichkeit

- 1.1 Die Termine und Fristen für die Vertragsverlängerung und die Kündigung richten sich nach dem schriftlichen Mietvertrag zwischen den Parteien.
- 1.2 Als ortsüblicher Kündigungstermin gilt jeweils das Ende einer dreimonatigen Mietdauer.

2 Form der Kündigung

- 2.1 **durch den Mieter**
Der Mieter muss das Mietverhältnis schriftlich kündigen. Artikel 4.2 bleibt vorbehalten.
- 2.2 **durch den Vermieter**
Der Vermieter muss das Mietverhältnis mit dem vom Gesetz vorgesehenen, amtlichen kantonalen Formular kündigen. Artikel 4.3 bleibt vorbehalten.

3 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter (Art. 264 OR)

- 3.1 Will der Mieter die Mietsache ohne Einhaltung der Kündigungsfrist oder des Kündigungstermins zurückgeben, muss er dem Vermieter das Datum der Rückgabe schriftlich mitteilen und mindestens einen zahlungsfähigen Nachmieter vorschlagen, der bereit ist, den Mietvertrag für die Mietsache auf das Datum der Rückgabe hin zu den gleichen Bedingungen wie sie für den Mieter gelten, zu übernehmen.
- 3.2 In diesem Falle kann der Mieter nur auf den Fünfzehnten oder das Ende eines Monats unter Beachtung einer Frist von 15 Tagen kündigen.
- 3.3 Hat der Vermieter begründete Einwendungen gegen die Person des vorgeschlagenen Nachmieters, muss er dem Mieter die Gründe für seine Ablehnung unverzüglich mitteilen.
- 3.4 Der Vermieter ist unter keinen Umständen verpflichtet, die vom Mieter vorgeschlagene Person als Vertragspartnerin zu akzeptieren, wobei der Mieter dann von seinen Verpflichtungen befreit wird.
- 3.5 Der Mieter, der die Mietsache vorzeitig zurückgeben will, ist verpflichtet, die sich daraus ergebenden Kosten zu tragen.

4 Familienwohnung

- 4.1 **Vertragsbeitritt des Ehegatten oder des eingetragenen Lebenspartners**
 - 4.1.1 Wenn beide Ehegatten innert 6 Monaten nach Abschluss dieses Mietvertrages eine Beitrittserklärung unterzeichnen, werden sie Mitmieter der Familienwohnung mit den entsprechenden Rechten und Pflichten.
 - 4.1.2 Wenn die Ehegatten Mitmieter sind, können ihnen alle Mitteilungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag, mit Ausnahme der Kündigung, in einem einzigen Exemplar, das in einem einzigen Umschlag versandt wird, an

die Adresse, an der sich die Familienwohnung befindet, zugestellt werden.

- 4.1.3 Heiratet der Mieter nach Abschluss des Mietvertrages, kann sein Ehegatte durch einseitige Erklärung, die innert 6 Monaten nach Abschluss der Ehe, von beiden Ehegatten unterzeichnet, dem Vermieter zugestellt wird, dem Vertrag beitreten.
- 4.1.4 Bei einer Ehescheidung findet Art. 121 Abs. 2 ZGB Anwendung.
- 4.1.5 Auszug aus Artikel 121 Abs. 2 ZGB: «Der bisherige Mieter haftet solidarisch für den Mietzins bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber während zwei Jahren...»
- 4.1.6 Der Mieter muss den Vermieter über alle Veränderungen in seinem Zivilstand schriftlich informieren. Unterlässt er dies, kann er daraus keine Rechte ableiten.
- 4.2 **Kündigung durch den Mieter (Art. 266m OR)**
Betrifft der Mietvertrag eine Familienwohnung, kann der verheiratete Mieter den Vertrag nur schriftlich und mit dem ausdrücklichen Einverständnis seines Ehegatten kündigen.
- 4.3 **Kündigung durch den Vermieter (Art. 266n OR)**
 - 4.3.1 Auf Wunsch des Vermieters muss ihm der Mieter alle ihn und seinen Ehegatten betreffenden Angaben über Zivilstand, Namen, und Adresse mitteilen und ihn über eine allfällige tatsächliche oder richterlich angeordnete Trennung der Ehegatten informieren.
 - 4.3.2 Der Mieter ermächtigt den Vermieter, sich nötigenfalls bei den zuständigen Behörden über den Zivilstand und Namen und Adresse des Mieters und seines Ehegatten zu informieren.
 - 4.3.3 Die Kündigung und andere Mitteilungen des Vermieters an die Mieter im Zusammenhang mit dem Ende des Mietvertrages müssen schriftlich in zwei getrennten Sendungen an jeden Ehegatten zugestellt werden. Die Kündigung muss zudem auf dem amtlichen Formular erfolgen.
- 4.4 Dieser Artikel findet auf eingetragene Partnerschaften analog Anwendung.

5 Versicherungen

- 5.1 Der Vermieter und der Mieter müssen eine Versicherung zur Deckung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Haftpflichtansprüche abschliessen.
- 5.2 Der Mieter muss zudem eine Versicherung zur Deckung des Glasbruchrisikos für Scheiben, Lavabos, Waschbecken, Bidets, WC und Keramikochplatten abschliessen.
- 5.3 Der Mieter versichert alle seine Sachen und persönlichen Einrichtungsgegenstände, die sich in den gemieteten Räumlichkeiten oder im Gebäude befinden, auf seine Kosten zum vollen Wert gegen Feuer-, Explosions- und Wasserschäden. Er trägt die Folgen einer Verletzung dieser Pflicht alleine und entlastet den Vermieter von allen entsprechenden Ansprüchen.

6 Untermiete, Vertragsübertragung (Art. 262 OR)

- 6.1.1 Will der Mieter die Mietsache ganz oder teilweise untervermieten, hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen und diesem die Bedingungen des Untermietvertrages und die weiteren vom Vermieter nach Massgabe von Art. 262 OR verlangten Auskünfte bekannt zu geben.
- 6.1.2 Der Vermieter muss seinen Entscheid innert dreissig Tagen nach Erhalt des Gesuches fällen.
- 6.2 Der Mieter darf den Mietvertrag nicht an Dritte abtreten oder übertragen.

II. MIETZINS UND SICHERHEIT

7 Definition des Begriffes Mietzins

Wird keine Akontozahlung zuzüglich zum Mietzins vereinbart, so gelten alle Nebenkosten als im Mietzins inbegriffen.

8 Zahlung des Mietzinses (Art. 257c OR)

- 8.1 Mietzins sowie Akonti für Heizung und Nebenkosten sind monatlich zum voraus am (Wohn-)sitz des Vermieters auf sein Post- oder Bankkonto zu überweisen.
- 8.2 **Verzug des Mieters**
 - 8.2.1 Ist der Mieter mehr als 10 Tage mit einem Monatsbetreffnis in Verzug und wurde ihm erfolglos eine schriftliche Inverzugsetzung zugestellt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mietzins sowie die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten ab dem Monat, der auf den in der Inverzugsetzung genannten Zahlungstermin folgt, jeweils quartalsweise zum voraus geleistet werden.
 - 8.2.2 Ab Fälligkeit des nicht bezahlten Mietzinses ist ein Verzugszins von 8% geschuldet.
 - 8.2.3 Die Anwendung von Artikel 257d OR bleibt vorbehalten.

9 Sicherheiten (Art. 257e OR)

- 9.1.1 Wenn der Vermieter eine finanzielle Sicherheit verlangt, darf diese drei Monatsbetreffnisse des Nettomietzinses nicht übersteigen.
- 9.1.2 Die Sicherheit ist innert dreissig Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrages, spätestens aber beim Einzug in die Mieteräumlichkeiten zu leisten.
- 9.2 **Hinterlegung der Mietzinsgarantie**

Wenn der Vermieter eine Zahlung für eine Mietzinsgarantie erhält, hat er diese innert zehn Tagen auf einem auf den Namen des Mieter lautenden Sparkonto bei einer Bank am Ort, wo sich das Mietobjekt befindet, zu hinterlegen. Wenn der Mieter die Garantie selber bestellt, hat dies in der gleichen Form zu erfolgen.
- 9.3 **Verrechnung**
 - 9.3.1 Die Sicherheit sichert die Erfüllung der Verpflichtungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, die sich aus diesem Mietvertrag oder aus dem über das Mietende herausgehenden Besitz der Mietsache ergeben.
 - 9.3.2 Der Mieter kann die nach den gesetzlichen Vorschriften bestellte Garantie nicht mit Forderungen gegen den Vermieter aus dem Mietvertrag verrechnen.
- 9.4 **Rückerstattung**
 - 9.4.1 Die Beträge und Werte, die als Garantie hinterlegt werden, können nur dann ganz oder teilweise abgehoben werden, wenn beide Parteien unterschriftlich zustimmen oder eine Schlichtungsbehörde oder ein Gericht dies verfügt.
 - 9.4.2 Wenn innerhalb eines Jahres seit dem Datum des Auszuges des Mieters aus den Mieteräumlichkeiten, für die die Garantie bestellt wurde, kein entsprechendes Verfahren eingeleitet wird, so wird die Garantie ohne Weiteres frei und der Mieter bzw. sein Vertreter können sie in Besitz nehmen.

leitet wird, so wird die Garantie ohne Weiteres frei und der Mieter bzw. sein Vertreter können sie in Besitz nehmen.

III. NEBENKOSTEN

10 Nebenkostenabrechnung

- 10.1.1 Der Mieter wird in der Regel einmal pro Jahr über den von ihm zu tragenden Teil der Nebenkosten informiert.
- 10.1.2 Nach Zustellung dieser Mitteilung können die Abrechnungen, Belege und die Aufteilungslisten während dreissig Tagen beim Vermieter eingesehen werden.
- 10.1.3 Der Saldo zugunsten des Vermieters ist innert einem Monat nach dem Versand der Rechnung zahlbar; ein allfälliger Saldo zu Gunsten des Mieters ist diesem in der gleichen Frist zurückzubehalten.
- 10.1.4 Vor der jährlichen Abrechnung erfolgen keine Zwischena-brechnungen oder vorläufige Rückerstattungen.
- 10.1.5 Die Kosten werden nach zum voraus festgelegten Schlüsseln verteilt (Volumen, Fläche, Zähler, Miteigentumsanteile, Pauschalen, usw.).
- 10.1.6 Wenn Wohnungen oder Geschäftslokale leer stehen, so muss der Vermieter nur einen Teil des gemässen Aufteilungsschlüssel auf diese Räumlichkeiten entfallenden Heizkosten übernehmen. Dieser Teil beträgt, bei einem Zwei- oder Dreifamilienhaus ein Drittel, bei einem Vier- bis Achtfamilienhaus die Hälfte und bei grösseren Gebäuden oder Gebäuden, in denen sich Büros oder Geschäftslokale befinden, zwei Drittel.
- 10.1.7 Werden die Nebenkosten pauschal verrechnet, müssen sie sich auf einen über eine Periode von drei Jahren errechneten Durchschnitt abstützen.

10.2 Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung (Art. 5, 6 und 6a VMWG)

- 10.2.1 Es dürfen nur die direkten effektiven Kosten im Zusammenhang mit der Nutzung der Anlage berücksichtigt werden.
- 10.2.2 Dabei geht es namentlich um: die Kosten für Brennstoffe und die verbrauchte Energie (auch wenn diese von einer Zentrale ausserhalb des Gebäudes bezogen wird), den Strom für Pumpen und Brenner, die Betriebskosten für substituierte Energien, die Reinigung der Heizanlagen und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Ölen des Kessels, einschliesslich die Entsorgung der Rückstände und der Schlacke, die periodische Revision der Heizung einschliesslich des Öltanks, die Entkalkung der Warmwasseraufbereitungsanlage, der Boiler und der Leitungen, das Ablesen und der Unterhalt der Zähler sowie die Erstellung der Abrechnung, wenn die Heizkosten individuell verrechnet werden, die Wartung, die Versicherungsprämien, die sich ausschliesslich auf die Heizanlage beziehen, und den Verwaltungsaufwand, der durch den Betrieb der Heizanlage verursacht wird.
- 10.2.3 Die Kosten für Wartung und Verwaltung können entweder auf Grund der tatsächlichen Auslagen berechnet werden oder zu den üblichen Prozentsätzen zu den anderen Kosten dazugeschlagen werden.
- 10.2.4 Reparaturen, Instandstellungen, Zinsen und Amortisation für die Anlagen dürfen nicht berücksichtigt werden.

10.3 Andere Nebenkosten

- 10.3.1 Nur die effektiven Kosten, die direkt mit der Nutzung im Zusammenhang stehen (weitere Betriebskosten und öffentliche Abgaben), dürfen berücksichtigt werden.

- 10.3.2. Diese Kosten müssen im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt werden.
- 10.3.3 Dabei geht es namentlich um die Lieferung und die Gebühren für Wasser, Abwasser, Strom und Gas, Kosten für Betrieb und periodische Revision des Aufzuges, der Waschmaschine, des Wäschetrockners und der Enthärtungsanlage, die Fernsehkabelgebühren, das Abonnement und die Gesprächsgebühren für die Gegensprechanlage von Lift und Eingangstüre, Kosten und Gebühren für die Gemeinschaftsantenne, Löhne und Sozialabgaben für Hauswart und Gärtner, Kosten für Reinigungsprodukte, Kosten für die Reinigung der gemeinsamen Teile des Gebäudes und den Gartenunterhalt. Kosten und Gebühren für die Beleuchtung der gemeinsamen Teile, Gebühren für die Abfallentsorgung und Verwaltungskosten (5 % ohne Steuer).
- 10.3.4 Kosten, die der Mieter direkt dem Leistungserbringer oder Lieferanten bezahlt (Strom Wohnung, Telefon, Gemeindegebühren, usw.), sind endgültig von ihm zu tragen, auch wenn sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich aufgeführt sind.

11 Rückstellungen

- 11.1 Wenn sich ergibt, dass die vereinbarten Akontozahlungen die Nebenkosten nicht zu decken vermögen, so kann sie der Vermieter jederzeit unter Beachtung einer Anzeigefrist von dreissig Tagen unter Verwendung des amtlichen Formulars anpassen.
- 11.2 Der Vermieter kann von einem Mieter, der nach dem Stichtatum für die Abrechnung der Nebenkosten in die Mieträumlichkeiten einzieht, zusätzlich Akonti zur Deckung der ungefähren Nebenkosten, die bis zum nächsten Stichtatum entstehen, verlangen.

IV. EINZUG DES MIETERS

12 Protokoll über den Zustand (Art. 256 und 256a OR)

- 12.1.1 Der Vermieter muss die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem für den vertraglichen Gebrauch geeigneten Zustand übergeben.
- 12.1.2 Beim Einzug des Mieters wird in Gegenwart der Parteien ein Protokoll in zwei Exemplaren, das auch ein Inventar mit Beschreibung des Zustandes des Zubehörs enthält, erstellt und sofort unterzeichnet. Jeder Partei wird sofort ein Exemplar des Protokolls übergeben.
- 12.1.3 Das Protokoll bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.
- 12.1.4 Auf Wunsch des Mieters übergibt ihm der Vermieter eine Kopie des Protokolls, das beim Auszug des Vormieters erstellt wurde.
- 12.1.5 Der Vermieter weist den Mieter auf Mängel, von denen er Kenntnis hat, hin.

12.2 Besichtigung der Mieträumlichkeiten

- 12.2.1 Der Mieter hat die Mieträumlichkeiten besichtigt und akzeptiert sie in ihrem heutigen Abnutzungszustand. Vereinbarungen über die Ausführung bestimmter Arbeiten müssen schriftlich abgeschlossen werden
- 12.2.2 Der Mieter anerkennt, dass sich die Mieträumlichkeiten in einem für den vertraglichen Zweck geeigneten Zustand befinden.

12.3 Namensschilder

- 12.3.1 Namensschilder für Klingel, Briefkasten etc. sind nach dem vom Vermieter vorgeschriebenen Muster auf Kosten des

Mieters zu erstellen und von ihm innert 30 Tagen nach Bezug der Mietsache anzubringen

V. HEIZUNG UND WARMWASSER

13 Betrieb und Unterhalt von Heizung- und Warmwasseranlage

- 13.1 Der Betrieb von Heizung und Warmwasseranlage (Dauer, Temperatur, Kostenverteilung, usw.) obliegt dem Vermieter.
- 13.2 Der Vermieter sorgt in den Mieträumlichkeiten mit der bestehenden Heizanlage für eine normale Temperatur, sofern der Mieter diese Räumlichkeiten vernünftig lüftet.
- 13.3 Der Betrieb von Heizung und Warmwasser hängt davon ab, dass der Vermieter die nötigen Betriebsstoffe beschaffen kann und die Anlagen ordnungsgemäss funktionieren.
- 13.4.1 Wenn für jede Wohnung eine separate Heizung und/oder Warmwasserversorgung besteht, so trägt der Mieter die Kosten für Service und laufenden Unterhalt.
- 13.4.2 Die Reparaturen obliegen dem Vermieter, soweit er Eigentümer der Anlage ist.
- 13.4.3 Die Kosten für die in einer individuellen Anlage verbrauchte Energie trägt der Mieter.
- 13.4.4 Der Vermieter lässt die individuellen Boiler regelmässig auf Kosten des Mieters entkalken.

VI. BENUTZUNG UND UNTERHALT DER MIETSACHE

14 Benutzung der Mietsache

- 14.1 Der Mieter hat die Räumlichkeiten sorgfältig zu nutzen und muss sie in gutem Zustand halten.
- 14.2 Er hat namentlich folgende Verpflichtungen:
- Reinigung und Instandstellung der gemeinsamen Nebenräumlichkeiten und deren Zugänge, wenn diese von ihm oder von Personen, für die er verantwortlich ist, beschmutzt oder beschädigt wurden
 - wenn er über Räumlichkeiten, die direkt von der Strasse her zugänglich sind, verfügt: Wischen und Schnee- und Glatteisräumung vor seinem Eingang und vor den Schau fenstern
 - Schneeräumung und Enteisung auf Balkonen, Storen und Veranden, die zu den Mieträumlichkeiten gehören
 - Ergreifen aller sachdienlichen Massnahmen, um Frost- und Wasserschäden zu vermeiden
 - genügendes Lüften der Mieträumlichkeiten (wenn nicht schriftlich andere Weisungen erteilt werden). Alle Schäden, die auf mangelndes Lüften zurückzuführen sind, werden auf Kosten des Mieters repariert
 - Wartung der Haushaltsgeräte auf seine Kosten
 - Übernahme der Kaminfegerkosten für das Cheminée
 - Übernahme der Kosten für die Plombierung und die Entfernung der Plombierung des Kabelanschlusses
 - Vertilgung von Wanzen, Schaben, Schnecken, Ameisen, Ratten, Mäusen, Insekten, usw. auf seine Kosten, sobald er deren Auftauchen in den Mieträumlichkeiten oder den Nebenräumlichkeiten bemerkt, unabhängig davon, woher sie aufgetaucht sind.
- 14.3 Ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters ist es im Übrigen dem Mieter verboten:
- die bestehenden Installationen abzuändern oder neue Installationen (Waschmaschine, Haushaltsgeräte, Storen, Schwimmbad, usw.) vorzunehmen
 - zusätzliche Schlösser anzubringen oder die bestehenden zu ersetzen

- neue Bodenbeläge, Wand- oder Deckenverkleidungen anzubringen
 - Parkettböden schleifen oder versiegeln zu lassen
 - Parabolantennen oder andere Radio-/TV-Antennen anzubringen
 - in den Mieträumlichkeiten Wäsche aufzuhängen
 - in Wohnräumlichkeiten oder Garagen berufsmässig oder gelegentlich eine gewerbliche, industrielle oder kaufmännische Tätigkeit ohne die schriftliche Bewilligung des Vermieters auszuüben.
- 15 Kleine Arbeiten, die dem Mieter obliegen**
- 15.1 Gemäss Artikel 259 OR, muss der Mieter auf seine Kosten Mängel beheben, die durch kleine Reinigungsarbeiten oder Reparaturen, welche für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlich sind, behoben werden können.
- 15.2 Als kleine Arbeiten gelten Arbeiten zur Reparatur, zum Ersatz oder zum Unterhalt der folgenden Elemente:
- Ofen : Kuchenbleche, Gitter und Zubehör
 - Kochherd : Keramikplatte oder ähnliche Abdeckungen, Zubehör, Knöpfe auf dem Bedienungsfeld, Kochplatten
 - Mikrowelle: gesamtes Zubehör
 - Kühlschrank: gesamtes Zubehör einschliesslich Innenseite der Türe, Türe des Tiefkühlfaches und Türscharniere
 - Tiefkühler: gesamtes Zubehör, Türscharniere
 - Geschirrspülmaschine: gesamtes Zubehör, Filter aller Art, Türscharniere
 - Waschmaschine : gesamtes Zubehör, Filter aller Art, Türscharniere
 - Wäschetrockner: gesamtes Zubehör, Auffangschale für Wasser, Türscharniere
 - Ventilation und Abzugshaube: Plastikschläuche, Filter, Leuchte und Abdeckung Leuchte
 - Dusche: Schlauch und Duschkopf, Kreuzgriffe (Griffe Wasserhahnen), Dichtungen, Ventilkörper, Wasserstrahlregler
 - WC-Spülkasten: Heberglockendichtung, Schaft, Bedienungshebel, Schwimmer
 - WC: Brille und Deckel
 - Bidet: Ablaufventil, Kreuzgriffe (Griffe Wasserhahnen), Dichtungen
 - Wasserhahnen/Batterie: Kreuzgriffe (Griffe Wasserhahnen), Wasserstrahlregler, Dichtungen
 - Riemen, Gurten und Kurbeln der Rolläden
 - Schlösser: Entrostern und Fetten der mechanischen Teile
 - Klingel: Klingelknöpfe
 - Abflüsse: Entstopfen bis zur Hauptleitung
 - Ersatz fehlender Schrauben, Sicherungen, Starter, Glühbirnen, Steckdosen- und Schalterabdeckungen
 - zerbrochene Scheiben
 - alle anderen Reparatur-, Ersatz- und Unterhaltsarbeiten, die mit Kosten bis zu Fr. 180.-/Vorgang verbunden sind (dieser Betrag wird ab 1. Juli 2008 indexiert).
- 15.3 Der Mieter kann sich seinen Verpflichtungen nicht mit der Begründung entziehen dass die Installationen, die er unterhalten muss, bei Antritt der Mieträumlichkeiten nicht neu waren.
- 16 Vom Mieter verursachte Schäden**
- Werden durch das Verschulden des Mieters Schäden an den Mieträumlichkeiten und ihrem Zubehör verursacht, so ist dieser unabhängig von der Versicherungsdeckung persönlich verpflichtet die entsprechenden Kosten zu übernehmen.
- 17 Mängel an der Mietsache (Art. 256, 257g und 259 OR)**
- 17.1 Der Mieter muss Mängel, zu deren Behebung er nicht selber verpflichtet ist, unverzüglich dem Mieter melden.
- 17.2 Der Mieter haftet für Schäden, die entstehen, weil er Mängel dem Vermieter nicht angezeigt hat.
- 17.3 Der Vermieter muss die Mietsache in einem für den vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustande unterhalten. Ausgenommen sind kleine für den normalen Unterhalt der Mietsache unerlässliche Reparatur- und Reinigungsarbeiten, die dem Mieter obliegen.
- 18 Vom Mieter ausgeführte Arbeiten (Renovation, Änderungen der Mietsache) (Art. 260a OR)**
- 18.1 Will der Mieter die Mietsache renovieren oder verändern, muss er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters, dem er die Pläne und das Projekt für die Änderungen vorlegt, einholen.
- 18.2 Der Vermieter gibt seinen Entscheid innert 30 Tagen bekannt.
- 18.3 Der Vermieter kann die Stellung einer Garantie für die Bezahlung der geplanten Arbeiten verlangen.
- 18.4 Änderungen, Verbesserungen und Reparaturen dürfen Sicherheit, Hygiene, Ästhetik und Wert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 18.5 Die Änderungen müssen im Übrigen im Einklang mit den anwendbaren Verordnungs- und Verwaltungsvorschriften stehen.
- 18.6 Ist schriftlich nichts anderes vereinbart, wird dem Mieter keine Entschädigung geschuldet.
- 18.7 Unabhängig von den Arbeiten, die der Mieter ausführt, werden die sich daraus ergebenden festen Installationen (Gas- und Wasserleitungen, Rohre, Kabel, Türschoner, Rahmenleisten, Tapeten, Klingelanlagen, Schlösser, usw.) Teil des Gebäudes, sofern sich der Vermieter nicht das Recht vorbehalten hat, vom Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.
- 19 Vom Vermieter ausgeführte Arbeiten (Art. 260 OR)**
- 19.1 Der Vermieter darf die Mietsache nur renovieren, wenn diese Arbeiten dem Mieter nach Treu und Glauben zugemutet werden können und der Mietvertrag nicht gekündigt ist.
- 19.2 Will der Vermieter die Sache renovieren, muss er den Mieter sobald wie möglich und genügend zum Voraus informieren und ihm die Gelegenheit geben, seine Meinung zu äussern und/oder zusätzliche Auskünfte zu verlangen. Vorbehalten bleiben dringliche Fälle.
- 20 Besichtigungsrecht (Art. 257h OR)**
- 20.1 Der Mieter muss dem Vermieter die Besichtigung der Mietsache soweit erlauben, als dies für den Unterhalt, den Verkauf oder eine Nachvermietung nötig ist.
- 20.2 Ausser in dringenden Fällen zeigt der Eigentümer, wenn er die Mieträumlichkeiten besichtigen oder besichtigen lassen will, dies dem Mieter fünf Tage zum Voraus an und nimmt auf dessen Interessen Rücksicht.
- 20.3 Diese Frist wird in Fällen der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache auf 24 Stunden herabgesetzt.
- 20.4 Die Besuche können an jedem Wochentag, nicht aber an Sonntagen und Festtagen erfolgen.

VII. AUSZUG DES MIETERS

21 Rückgabe der Mietsache (Art. 267 OR)

- 21.1.1 Am Ende des Mietvertrages muss der Mieter die Mietsache im Zustand, wie er sich nach deren vertragsgemässen Nutzung ergibt, zurückgeben. Der Ortsgebrauch bleibt vorbehalten.
- 21.1.2 Am vertraglich festgesetzten Abgabedatum gibt der Mieter die Räumlichkeiten samt Nebenräumen ab.
- 21.1.3 Apparate, Spannteppiche, Einrichtungsgegenstände und Zubehör werden in vollkommen sauberem Zustand gereinigt zurückgegeben. Fremdkörper (Nägel, Klebestreifen, usw.) sind zu entfernen, Die Instandstellungsarbeiten sind fachgerecht vorzunehmen. Ist der Mieter dazu nicht selber in der Lage, sind sie durch Fachleute der entsprechenden Branche durchzuführen.
- 21.1.4 Der Mieter übergibt dem Eigentümer die Schlüssel der Wohnung, einschliesslich derjenigen Exemplare, die er allenfalls nachmachen liess. Bei Schlüsselverlust trägt der Mieter die Kosten für die im Interesse der Gebäudesicherheit erforderlichen Auswechslungen von Schlosszylindern und den Ersatz von Schlüsseln.
- 21.2.1 In Gegenwart beider Parteien wird ein Protokoll in zwei Exemplaren, das auch ein Inventar mit Beschreibung des Zustandes des Zubehörs enthält, erstellt und sofort unterzeichnet. Jeder Partei wird sofort ein Exemplar des Protokolls übergeben.
- 21.2.2 Das Protokoll wird - wenn möglich - in den leeren Räumlichkeiten erstellt.
- 21.2.3 Der Vermieter kann die Rücknahme der ihm abgegebenen Mietsache auch dann nicht verweigern, wenn die Sache in schlechtem Zustande zurückgegeben wird.
- 21.2.4 Durch die Schlüsselabgabe und die Aufnahme und Unterzeichnung des Protokolls wird der Mieter nicht von seinen Pflichten (Zahlung der rückständigen Mieten und Nebenkosten, Haftung für allfällige Schäden, usw.) gegenüber dem Vermieter befreit.

VIII. ANDERE VERPFLICHTUNGEN

22 Sauberkeit und Hygiene

Um eine grösstmögliche Sauberkeit zu gewährleisten, darf der Mieter:

- keine Tauben, Möwen oder andere Tiere, die das Gebäude beschmutzen können, anlocken
- keine Gegenstände irgendwelcher Art (Zigarettenkippen, Papier, usw.) aus den Fenstern und vom Balkon hinunterwerfen
- keine Teppiche, Fussmatten, Bürsten, Besen Lappen, usw. im Treppenhaus oder am Fenster oder auf den Balkonen ausschütteln.

23 Sicherheit - Ruhe -Aussehen

Es liegt im Interesse des Mieters, zum guten Aussehen des Gebäudes, der Ruhe und der Sicherheit beizutragen und dabei folgende Regeln einzuhalten:

- Vermeidung von unnötigem Lärm zu allen Tageszeiten (Schlagen von Türen und Fensterläden, Tanzen, Radio-TV, usw.)
- Respektierung der Nachtruhe der Mitbewohner. Alle Lärmbelästigungen sind zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr verboten
- Respektierung der in der Liegenschaft geltenden Gepflogenheiten

- Abschliessen der Türen zu den vorgeschriebenen Zeiten
- Unterlassen der Beeinträchtigung des Aussehens des Gebäudes durch Aushängen oder Ausstellen von Wäsche, Bettzeug, Möbeln oder anderen Gegenständen auf Balkonen oder an Fenstern
- Unterlassen des Abstellens von Waren oder anderen Gegenständen, von denen Geruchsemissionen ausgehen oder die das Gebäude beschädigen können
- kein Abstellen von Gegenständen (Velos, Motorräder, Skis, Kinderwagen, Spielzeuge, Kisten, Möbel, Schuhe, Abfallsäcke, usw.) in den Korridoren, Nebenräumen, auf den Treppenabsätzen und den Treppen, die gemeinsam genutzt werden, dies namentlich auch auf Grund der feuerpolizeilichen Vorschriften; wird diese Bestimmung nicht eingehalten, kann der Vermieter selber auf Kosten des Mieters Abhilfe schaffen
- keine Verwendung von offenen Flammen im Estrich und in Schuppen, keine Unterbringung von Personen in diesen Räumlichkeiten
- fachgerechtes Anbringen von Trägern für Pflanzenkisten auf den Balkonen, damit Belästigungen, Schäden und Unfälle vermieden werden
- Unterlassen von Belästigungen irgendwelcher Art der Nachbarn (Grilladen, Gerüche, Rauch, Demonstrationen, usw.)
- keine missbräuchliche Verwendung von technischen Einrichtungen (Lift, Garagetüren, usw.)
- Verbot der Nutzung des Lifts durch Kinder unter 7 Jahren, die nicht in Begleitung einer erwachsenen Person sind.

24 Entsorgung

Der Mieter hält die gesetzlichen Bestimmungen über die Entsorgung von Abfällen und die Abfallreglemente ein.

25 Tiere

- 25.1 Im Allgemeinen sind Haustiere in den Wohnungen zugelassen, wenn sie keine Gefährdung der Gesundheit der Mitbewohner darstellen.
- 25.2 Die Privathaftpflichtversicherung des Mieters muss auch das Tierhalterisiko einschliessen.

26 Waschküche

- 26.1 Der Mieter benutzt die Waschküche an den festgelegten Tagen. Er darf die Einrichtungen nur für seinen persönlichen Bedarf nutzen.
- 26.2 Der Mieter gibt die Räumlichkeiten und die Apparate jeweils vollkommen sauber zurück und meldet dem Vermieter Mängel.
- 26.3 Das Aufhängen von Wäsche ausserhalb der dafür vorgesehenen Räume ist verboten.

27. Abwesenheit des Mieters

- 27.1 Bei Abwesenheit ist der Mieter für Schäden, die durch sein Verschulden oder seine Fahrlässigkeit an der Mietsache oder anderen Teilen des Gebäudes entstehen (namentlich Frost, Austritt von Wasser oder Gas, Feuersbrunst, Explosion, Verstopfung von Leitungen, Abflüssen und Müllschluckern, Herunterfallen von Gegenständen, die am Fenster oder auf dem Balkon angebracht sind, usw.), verantwortlich.
- 27.2 Ist der Zugang zu den Mieträumen wegen der Sicherheit des Gebäudes oder seiner Bewohner unerlässlich und kann der Vermieter den Mieter nicht erreichen, darf er die Mieteräume betreten. In diesem Falle

muss er den Mieter sobald wie möglich benachrichtigen.

28. Kellerabteil im Zivilschutzraum

Wenn die Behörden den Bezug der Zivilschutzräume verlangen, hat der Mieter ohne Entschädigungsanspruch sein dort befindliches Kellerabteil rasch zu räumen.

29 Beschriftungen

Das Anbringen von Schriftzügen, Schildern, Anschlägen, Werbeflächen, usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und, falls nötig, der Stockwerkeigentümergeinschaft und/oder der zuständigen Gemeindebehörden.

30 Garten, Terrasse

Der Mieter unterhält den Garten/die Terrasse, die er ausschliesslich nutzen darf, auf seine Kosten. Der Vermieter behält sich das Recht vor, den Unterhalt selber auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen, wenn sich Aussehen von Garten oder Terrasse für das Gebäude unvorteilhaft auswirken oder die Nachbarschaft stören. Der Mieter hält die gesetzlichen Vorschriften ein.

IX. PARKPLATZ UND GARAGE

Verpflichtungen

31 Der Mieter hält die folgenden Regeln ein :

- er hält die Umgebung von Garage oder Parkplatz sauber, räumt den Schnee und trifft alle Massnahmen, um die Bildung von Glatteis zu verhindern
- er unterhält den Schliessmechanismus und das Schloss der Garagentüre
- er lässt auf seinen Kosten allfällige Abläufe im Innern der Garage sowie Ölabscheider entstopfen
- er unterlässt alle Arbeiten an den Fahrzeugen (Schmieren, Ölwechsel, Unterhalt, usw.) auf den Parkplätzen oder in der Gemeinschaftsgarage
- er lagert keine Sachen auf den Parkplätzen oder in der Gemeinschaftsgarage.

32 Der Mieter verpflichtet sich :

- nicht ausserhalb der Grenzen des gemieteten Parkfeldes zu parkieren
- nicht vor den Garageeinfahrten oder innerhalb der Liegenschaft zu parkieren
- auf den Parkplätzen keine Wracks, Lastwagen, Mobilhomes, usw. abzustellen, wenn dies nicht ausdrücklich vereinbart ist
- keine Fahrzeuge mit laufendem Motor in der Garage abzustellen (Gefahr von Abgasemissionen)
- Türen nicht zuzuschlagen, die Hupe nicht missbräuchlich zu verwenden und den Motor nicht aufheulen zu lassen
- keine brennbaren oder gefährlichen Produkte zu lagern
- ausser dem Strom für die Beleuchtung keinen Strom zu verbrauchen
- die Garagetüre nicht offen zu lassen
- sein Fahrzeug innerhalb und ausserhalb der Garage nur auf einem allenfalls dafür vorgesehenen Waschplatz abzuspritzen.

33 Markierungskosten

Der Mieter trägt die Kosten für die Beschriftung des Parkplatzes (Ordnungsnummer und/oder Kennzeichen) nach den Vorgaben des Vermieters.

34 MwSt

Wenn die Parkplatz-/Garagemiete der Mehrwertsteuer unterliegt, ist diese zusätzlich zur Miete geschuldet.

35 Haftung

Innerhalb der Mietliegenschaft lehnt der Vermieter jede Haftung für Schäden, die durch Dritte an den Fahrzeugen verursacht werden, ab.

Der die Unterzeichnende(n) bestätigt/bestätigen, bei Unterzeichnung des Mietvertrages von diesen allgemeinen Vertragsbedingungen Kenntnis genommen zu haben.

Datum: Unterschrift (en):