



# Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB)

(Ausgabe 1992)

## 1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 1.1 Das Mietobjekt ist dem Mieter am Tage des Mietbeginns, ab 12.00 Uhr, zu übergeben. Sofern dieser Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag, nämlich Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Auffahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Maria Himmelfahrt, Allerheiligen, Maria Empfängnis und Weihnachten, fällt, erfolgt der Antritt am nächsten Werktag um die gleiche Zeit. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Einzugsmöglichkeit für den Fall, dass der Vermieter nicht rechtzeitig auszieht oder im Falle höherer Gewalt.
- 1.2 Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel und das Zustands-Protokoll mit allfälliger Inventarliste dem Mieter abzugeben. Zusätzliche Haus- und Wohnungsschlüssel hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.
- 1.3 Handelt es sich um eine teilweise oder ganz möblierte Wohnung, so ist über das Mobiliar ein Inventar zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.
- 1.4 Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Die Kosten trägt der Mieter. Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Bei der Montage sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 1.5 Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten und in sauberem Zustand zu übergeben. Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Beide Parteien erhalten je ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können, trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll, innert 14 Tagen seit Mietbeginn beim Vermieter eingeschrieben gerügt werden. Wird bei Übergabe der Mietsache kein Zustandsprotokoll erstellt, so ist der Mieter berechtigt, innert der gleichen Frist von 14 Tagen ein eigenes solches Protokoll zu erstellen und dem Vermieter eingeschrieben zuzustellen. Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstellter Zustandsbericht des Mieters vom Vermieter nicht innert 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel als anerkannt.
- 1.6 Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen. Bei erheblichen Störungen steht dem Mieter eine Mietzinsreduktion zu. Diese hat der Mieter gegenüber dem Vermieter vor Fälligkeit der nächsten Mietzinszahlung schriftlich geltend zu machen. Einigen sich die Parteien nicht, entscheidet auf Begehren des Mieters der Richter. Übergibt der Vermieter die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen dem Mieter die Rechte nach Art. 258 und 259 ff. OR zu.

## 2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

### 2.1 Gebrauch der Mietsache

- 2.1.1 Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vereinbarten Zweck. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 2.1.2 Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und sonstwie vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt und die Räume dürfen nur kurze Zeit gelüftet werden.
- 2.1.3 Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 5 Tagen muss das Mietobjekt wegen möglichen Schäden in Notfällen zugänglich bleiben. Der Mieter hat die nötigen Schlüssel einer Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe, unter Mitteilung an den Vermieter, zu übergeben. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag dem Vermieter übergeben werden.
- 2.1.4 Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern, verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

2.1.5 Der Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung mit Deckung von Mieterschäden wird empfohlen.

### 2.2 Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

- 2.2.1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauche geeigneten Zustand zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258, 259 ff. OR zu.
- 2.2.2 Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen zu Lasten des Mieters. Diese Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind.
- 2.2.3 Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziff. 2.2.2 gelten, unabhängig von der genauen Höhe des Frankentrages:
- Periodische Reinigung der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rolläden, soweit dies gefahrlos möglich ist,
  - Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben,
  - Reparaturen an Schössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren, Türfallen, und ähnlichen Einrichtungen,
  - Ersetzen von Dichtungen an Hahnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen,
  - Reinigen (Entstopfen) von Siphons und Abläufen bis zur Hauptleitung,
  - Entkalken von Einzelboiler
  - Reparatur und Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Sicherungen und ähnlichen Einrichtungen,
  - Ersatz von Brenner und Kochplatten am Gas- und Elektroherd,
  - Ersatz von Aufzuggurten und Reparatur von Kurbeln an Rolläden und Storen,
  - Ersatz von Brauseschläuchen und WC-Sitzen,
  - Reparatur von sanitären Umstell- und Verschliessapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen.
- Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für allfällige Schadenvergrösserung.
- 2.2.4 Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen oder Waschautomaten/Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.
- 2.2.5 Als kleinere Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, die pro Einzelfall folgende Beträge nicht überschreiten:
- Fr. 100.– bei einem Jahresnettomietzins bis zu Fr. 10 000.–;
  - 1% des Jahresnettomietzins bei einem Jahresnettomietzins von mehr als Fr. 10 000.–.
- 2.2.6 Der Mieter hat Garten und Balkonbepflanzungen, welche ihm zum alleinigen Gebrauch überlassen werden, auf eigene Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten, Bäume und Sträucher sind fachgemäss zu schneiden.

### 2.3 Meldepflicht für notwendige Reparaturen

Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort dem Vermieter zu melden. Im Notfalle ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen (z.B. bei Wasserschäden) zu treffen, wenn dadurch Schäden vermieden oder verkleinert werden können.

### 2.4 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch Vermieter

- 2.4.1 Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Art. 259d und 259e OR bleiben vorbehalten.
- 2.4.2 Beabsichtigt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag

zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

2.4.3 Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine unmittelbare Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.

2.4.4 Reparaturen können jederzeit auf Voranzeige hin vorgenommen werden.

2.4.5 Mieter, die ihre Wohnung trotz Voranzeige für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln unberechtigterweise nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

## 2.5 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

2.5.1 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese schriftliche Zustimmung hat sich darüber zu äussern, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind.

Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Entschädigungspflicht nicht aus, und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder bauliche Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine erhebliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Fehlt eine schriftliche Zustimmung des Vermieters, so kann dieser am Ende der Mietzeit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder entschädigungslose Überlassung der Veränderung verlangen.

2.5.2 Der Vermieter ist berechtigt, bei grösseren Investitionen zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

## 2.6 Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung usw.

2.6.1 Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. 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.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn:

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

2.6.2 Bei der Miete von Geschäftsräumen kann der Vermieter die Zustimmung zur Abtretung der Miete nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die konkrete Natur des Mietverhältnisses gegen eine Abtretung spricht, wenn Gefahr besteht, dass der Dritte die Mietsache verändert oder wenn der Dritte nicht als kreditwürdig erscheint.

2.6.3 Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

- längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen,
- das Halten von Tieren,
- die Erteilung von Musikunterricht.

Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin. Dem Vermieter steht es zu, dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende zu untersagen.

## 2.7 Hausordnung

2.7.1 Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten. Im Verhältnis zu den Mitbewohnern gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz als oberster Grundsatz.

2.7.2 Das Haus ist aus Sicherheitsgründen ab 20.00 Uhr

geschlossen zu halten (besondere Regelungen bleiben vorbehalten).

2.7.3 Die Bewohner nehmen gegenseitig Rücksicht und vermeiden Ruhestörungen aller Art, insbesondere während der Nachtzeit. Musiziert werden darf nur zwischen 08.00–12.00 und 14.00–20.00 Uhr.

2.7.4 Die Mieter sind besorgt, dass Treppenhaus, Hauseingang und die weiteren gemeinsamen Räume ungehindert benutzt werden können.

Falls die Treppenhausreinigung nicht einem Hauswart übertragen ist, sind die Mieter für die Reinigung auf ihrem Stockwerk zuständig. Die Reinigung von Freitreppen, Hausgängen und Kellertreppen ist durch die jeweiligen Parterremieter zu übernehmen, die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss von den Mietern des obersten Geschosses.

Treppenhäuser sind in der Regel jede Woche, Keller und Estrichräume alle drei Monate zu reinigen. Bei ausserordentlichen Verunreinigungen ist der Verursacher für deren Beseitigung besorgt.

Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.

2.7.5 Kehrichtsäcke und -Behälter sind stets gut verschlossen und am Abfuhrtag an dem dafür bestimmten Platz zu deponieren. Übelriechende Sachen dürfen nicht in gemeinsam benützten Räumen, auf Balkonen oder in offenen Keller- oder Estrichabteilen gelagert werden.

2.7.6 Mofas, Fahrräder, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge dürfen ausser im eigenen Kellerabteil, nur in den hierfür vorgesehenen Räumen eingestellt werden. Andere Gegenstände dürfen in diesen Räumen nicht abgestellt oder gelagert werden. Motorräder über 50 ccm dürfen weder in die genannten Räume, noch in die Kellerabteile eingestellt werden.

2.7.7 Sonnenstoren sind bei aufkommendem Regen oder starkem Wind einzuziehen. Kellerfenster und Fenster in gemeinsam benützten Räumen sind bei Frost geschlossen zu halten.

Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass der Raum im Bedarfsfalle seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

## 2.8 Waschküchenordnung

2.8.1 Dem Mieter steht das Recht zu, die zum Allgemeingebrauch vorhandenen Wascheinrichtungen gegen Bezahlung der tatsächlichen Energie- und Wartungskosten werktags zwischen 07.00–22.00 Uhr zu benützen. Nach Beendigung der Wäsche hat er Räume und Apparate zu reinigen.

2.8.2 Stellt der Vermieter für die Waschküchenbenützung einen Plan auf, so ist es dem Mieter gestattet, seine ihm zugeteilten Waschtage den Mitmietern abzutreten oder mit diesen abzutauschen. Die Verantwortung für die richtige Abgabe liegt aber bei dem im Plan aufgeführten Mieter.

## 2.9 Besichtigungsrecht

2.9.1 Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt zur Wahrung des Eigentumsrechtes und in anderen begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.

2.9.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter die Besichtigung des Mietobjektes durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters, zu ermöglichen. Über den Termin hat der Vermieter sich mit dem Mieter zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00–19.00 Uhr, samstags 10.00–12.00 Uhr.

## 3. Mietzins, Nebenkosten, Sicherheitsleistung

### 3.1 Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

3.1.1 Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.

3.1.2 Nebenkosten sind das Entgelt für Heiz- und Warmwasser und andere Betriebskosten gemäss Aufstellung auf Seite 2 des Vertrages. Sie haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen.

3.1.3 Mietzins und Nebenkosten sind gemäss Aufstellung auf Seite 2 des Vertrages auszuschneiden. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

## 3.2 Mietzinsänderungen und andere Vertragsänderungen

3.2.1 Für Mietzins- und andere Vertragsänderungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es gelten folgende Vorschriften:

3.2.2 Verträge mit **unbestimmter** Vertragsdauer  
Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins und/oder die Nebenkosten zu verändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Veränderung bekanntzugeben und diese zu begründen. Die vereinbarte Kündigungsfrist ist einzuhalten. Die Mitteilung hat auf dem amtlichen Formular zu erfolgen und muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Mieters sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens am letzten Tage der Abholfrist.

3.2.3 Verträge mit **fester** Dauer oder **Mindestdauer**  
Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen oder während mindestens 5 Jahren unkündbar, so gilt der Mietzins – vorbehaltlich einer anderslautenden Abmachung – als indexiert und der Vermieter ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses gemäss Landesindex der Konsumentenpreise vorzunehmen. Bei Wohnungen gilt folgende Formel:

$$\frac{\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsschluss}} \times 4/5 = \dots$$
$$\text{plus}$$
$$\text{Anfangsmietzins} \times 1/5 = \dots$$
$$\text{Neuer Mietzins} \quad \dots$$

Bei Geschäftsräumen kann die Indexsteigerung voll an den Mieter weitergegeben werden, nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} = \text{neuer Mietzins}$$

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeitfrist auf ein Monatsende mit dem amtlichen Formular zu eröffnen.

Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Bei indexierten Verträgen verändern sich allfällige Nebenkostenpauschalen entsprechend dem Mietzins.

3.2.4 Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens drei Jahren abgeschlossen, so können die Vertragsparteien vereinbaren, den Mietzins höchstens einmal jährlich um einen gewissen Betrag zu erhöhen. Die gestaffelten Mietzinse müssen frankenmässig festgelegt sein. Die Mitteilung der Mietzinserhöhung hat auf amtlichem Formular zu erfolgen und darf frühestens 4 Monate vor Eintritt jeder Mietzinserhöhung gemacht werden.

## 3.3 Nebenkosten

3.3.1 Die **Heizungskosten** sind nach Massgabe des Heizkostenverteilers auf die Mieter zu verteilen. Besteht kein solcher, so erfolgt die Verteilung nach Kubikinhalte der beheizbaren Räume. Dasselbe gilt für Warmwasseraufbereitungskosten, sofern kein individueller Zähler eingerichtet ist.

Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach den anerkannten Erfahrungswerten bezüglich Heizintensität auf die einzelnen Kalendermonate aufzuteilen.

3.3.2 Für die Verteilung der anderen **Betriebskosten** ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler vereinbart ist. Bei Mieterwechseln während der Abrechnungsperiode sind die Betriebskosten nach Anzahl Monaten aufzuteilen.

Die Abonnementsgebühren für Televisions-Anschlüsse sind in jedem Fall nach der Anzahl von Anschlüssen zu verteilen.

3.3.3 Die Nebenkosten sind alljährlich detailliert abzurechnen. Der Vermieter hat dem Mieter die Abrechnung innerhalb von 6 Monaten nach dem auf Seite 2 vereinbarten Abrechnungsstichtag zuzustellen.

3.3.4 Der während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung.

Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

3.3.5 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler im Original einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so kann der Mieter die Abrechnung bei der Schlichtungsbehörde anfechten.

3.3.6 Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale stellt soweit möglich auf den Durchschnitt dreier Jahre ab. Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Das Einsichtsrecht in die Belege gilt auch bei vereinbarten Pauschalzahlungen.

## 3.4 Verrechnung und Sicherheitsleistung

3.4.1 Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Herabsetzung der Miete geltend machen will.

3.4.2 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung innert 30 Tagen seit Erhalt bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Die Bank darf die Sicherheitsleistung nur mit der Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens 3 Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3.4.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

3.4.4 Der Vermieter hat über die erhaltene Sicherheit innert spätestens 4 Monaten nach Auszug des Mieters abzurechnen. Mit Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet werden.

3.4.5 Wird vom Vermieter nicht innert der Frist von 4 Monaten Abrechnung erstattet oder werden von ihm die Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, nicht innert 6 Monaten nach dem Abrechnungsdatum gerichtlich eingeklagt, darf die geleistete Sicherheit nicht mehr zurückbehalten werden und ist zurückzuerstatten.

## 3.5 Hinterlegung des Mietzinses

Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

– Er muss dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist, welche sich u.a. nach dem Umfang der auszuführenden Reparatur richtet, zur Behebung des Mangels ansetzen. Mit dieser Fristansetzung hat er die Androhung zu verbinden, dass er nach unbenütztem Ablauf der Frist die Mietzinse, welche künftig fällig werden, bei der Zuger Kantonalbank, Zug, hinterlegen wird;

– die eigentliche Hinterlegung selbst hat der Mieter dem Vermieter erneut schriftlich anzukündigen.

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 macht.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

## 4. Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes

### 4.1 Kündigung

4.1.1 Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungs-Fristen und -Termine aufgelöst werden.

Ist eine minimale Mietdauer vereinbart, so kann der Mietvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündi-

gungsfrist erstmals auf das Ende der minimalen Mietdauer aufgelöst werden. Unterbleibt eine Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit weiter, bis eine Kündigung im Sinne von Abs. 1 erfolgt.

Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endet ohne Kündigung.

Ist eine Partei an der Weiterführung des Mietverhältnisses interessiert, so hat sie dies der Gegenpartei bis spätestens 3 Monate vor Ablauf anzuzeigen.

Bei Einigung über die Weiterführung des Mietverhältnisses sind die Parteien verpflichtet unter Verwendung des amtlichen Formulars betreffend Anfangsmietzins einen neuen Vertrag abzuschliessen.

- 4.1.2 Der Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, der Vermieter mit amtlichem Formular zu kündigen. Die Kündigung ist rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der anderen Vertragspartei ist. Allgemein gilt eine eingeschriebene Sendung als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am letzten Tag der von der Post gesetzten 7-tägigen Abholfrist.

Bei Familienwohnungen kann der Mietvertrag mieterseits nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten beendet werden. Der Vermieter hat die Kündigung gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten zu richten. Sie gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugeht.

Ist ein Mietvertrag nur von einem Ehegatten unterzeichnet, dienen die Räumlichkeiten aber beiden Ehegatten als gemeinsame Familienwohnung, so ist im Falle der eheschutzrichterlichen Trennung der Ehe, Auflösung der Ehe durch Tod oder Scheidung der andere Ehegatte ohne weiteres gegenüber dem Vermieter berechtigt, in das laufende Mietverhältnis zu den vorliegenden Vertragsbedingungen einzutreten.

Wird eine Kündigung nicht frist- und termingerecht ausgesprochen, so gilt sie auf den nächstmöglichen Termin. Die von der Kündigung betroffene Partei soll der kündigenden Partei diesen nächstmöglichen Termin sofort schriftlich mitteilen.

- 4.1.3 Die Bestimmungen des Obligationenrechts über den sofortigen, bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Vertrag und über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages (Art. 257d, 257f, 258, 259b, 261, 266g-OR) bleiben vorbehalten.

Bei einer Familienwohnung ist die Erklärung des Vermieters, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit amtlichem Formular je separat an den Mieter und dessen Ehegatten zu richten. Geht diese Erklärung vom Mieter aus, so ist sie nur bei schriftlicher Zustimmung des Ehegatten gültig.

- 4.1.4 Das Mietverhältnis endet mittags, 12.00 Uhr, nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag, oder ortsüblichen Feiertag (vgl. Ziff. 1.1), so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

## 4.2 Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter vor dem im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin das Mietobjekt verlassen, so gelten folgende Rechte und Pflichten:

- 4.2.1 Der Mieter haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und den übrigen Mietpflichten, es sei denn, der Vermieter verfüge vorzeitig in einer die Benützbarkeit einschränkenden Weise über das Mietobjekt. Gleichzeitig trifft jedoch den Vermieter eine Schadenminderungspflicht, insbesondere durch unverzügliche Wiedervermietung.
- 4.2.2 Der vorzeitig ausziehende Mieter hat dem Vermieter durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen.
- 4.2.3 Der Vermieter hat sofort nach Eingang der Mitteilung über den vorzeitigen Auszug in geeigneter Weise für die Wiedervermietung besorgt zu sein.

4.2.4 Wünscht der Mieter, sich selber um einen Mietnachfolger zu bemühen, so hat er dies in seinem Mitteilungsschreiben über den vorzeitigen Auszug ausdrücklich zu erwähnen. Der Vermieter wird dadurch von der Pflicht zur Suche eines Mietnachfolgers entlastet.

4.2.5 Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters, wobei ein solventer Mieter, der der Struktur der Hausbewohner und des Mietobjektes entspricht, nicht abgelehnt werden darf.

4.2.6 Der Mieter gibt dem Vermieter Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des gewünschten Mietantrittes schriftlich bekannt.

Anerkennt der Vermieter einen Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.

Will der Vermieter einen Mietinteressenten nicht anerkennen, so hat er dies dem ausziehenden Mieter innert 14 Tagen seit Mitteilung des Mietinteressenten, eingeschrieben, unter Angabe der Gründe, mitzuteilen.

Nimmt der Vermieter zu angebotenen Mietinteressenten nicht fristgerecht Stellung oder lehnt er solche ohne triftigen Grund ab, so gilt der vorzeitig ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

4.2.7 Die normalen Umtriebe der Wiedervermietung hat der Vermieter ohne Anspruch auf Entschädigung zu tragen. Weitergehende Aufwendungen, wie namentlich die durch den vorzeitigen Auszug notwendig gewordenen Inserationskosten, gehen zu Lasten des Mieters.

Geltend gemachte Kosten und Entschädigungen haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen und sind zu belegen.

4.2.8 Die Parteien können über die Folgen des vorzeitigen Auszuges anderslautende schriftliche Vereinbarungen treffen. Solche Vereinbarungen dürfen jedoch erst nach der Mitteilung des vorzeitigen Auszugstermins abgeschlossen werden.

## 4.3 Rückgabe der Mietsache

4.3.1 Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.

4.3.2 Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben.

Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2.2 bis 2.2.6 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

Bei Rückgabe ist ein **Zustandsprotokoll** aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist. Nach Möglichkeit sollte die Schadenregelung an Ort und Stelle getroffen werden.

4.3.3 Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.

4.3.4 Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

4.3.5 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

## 5. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der **Ort der gelegenen Sache**. Diese Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

## 6. Besondere Bestimmungen

(Besondere Bestimmungen sind von beiden Parteien zu unterzeichnen).