

Mietvertrag

Vermieterin:

Mieterin:

Beruf: Zivilstand:

Personen (zur Zeit):

Liegenschaft:

Mietobjekt: -Zimmer-Wohnung Geschoss: Wohnfläche:

Nebenräume: Keller Waschküche Trockenraum Balkon
 Sitzplatz Gartenanteil Veloraum Mansarde

Mietbeginn:

Mietdauer: auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsmöglichkeit jeweils drei Monate
im voraus auf ein Monatsende, ohne 31. Dezember
 fest bis

Mietzins pro Monat:	Nettomietzins Wohnung	Fr.
	Nettomietzins Garage/Abstellplatz	Fr.
	Nettomietzins Nebenräume	Fr.
	Total	Fr.

Nebenkosten: Die Nebenkostenabrechnung erfolgt durch
 die Vermieterin den Hausverein

<input type="checkbox"/> Heizung und Warmwasser	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Hauswart/Treppenreinigung	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Kabelanschlussgebühr	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Wasser/ARA	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Allgmeinstrom	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Kehrrichtentsorgung	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/>	akonto/pauschal*	Fr.
Total		Fr.

* zutreffendes unterstreichen

Mietvertrag

Total Nettomietzins Fr.

Total Nebenkosten Fr.

Total Bruttozins Fr.

abzüglich:

Selbstverwaltung durch
Hausverein akonto/pauschal* Fr.

Nebenkostenanteil
Hauswartentschädigung akonto/pauschal* Fr.

Bruttomietzins: Total: Fr.

Dieser Betrag ist auf den Ersten des Monats voranzahlbar.

Bei subventionierten Wohnungen wird der Zins nach den massgeblichen Subventionsbestimmungen (z. B. WEG) festgesetzt.

Hausverein: Die Mieterin tritt gemäss separater Erklärung dem Hausverein bei.
Im Falle einer Kündigung des Selbstverwaltungsvertrages gehen die Rechte und Pflichten auf die Vermieterin über.

Folgende Anhänge, die der Mieterin ausgehändigt wurden, bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages:

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Beitrittserklärung Hausverein

Selbstverwaltungsvertrag

Statuten Hausverein

Subventionsbestimmungen

Hausordnung

.....

.....

.....
Ort und Datum

.....
Die Vermieterin

.....
Ort und Datum

.....
Die Mieterin

* zutreffendes unterstreichen

I. MIETZINS UND NEBENKOSTEN

1. MIETZINS

- 1.1 Berechnungsgrundlagen** Der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet (Kostenmiete). Bei subventionierten Wohnungen wird er nach den anwendbaren Subventionsbestimmungen (Anhang) festgesetzt.
- 1.2 Mietzinsänderungen** Mietzinserhöhungen erfolgen nach den mietrechtlich geltenden Vorschriften. Bei Erhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen und gestiegenen Unterhaltskosten hat die Vermieterin mit der Erhöhungsanzeige die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.
- Bei Kostensenkungen, insbesondere Hypothekarzinsenkungen, senkt die Vermieterin gestützt auf die Kostenmiete den Mietzins entsprechend. Formell gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Für Wohnungen, die subventioniert wurden, erfolgt die Erhöhungsmitteilung in der von der Subventionsbehörde vorgesehenen Form. Die Mieterin hat das Recht, in die Verfügungen der Behörde umfassend Einsicht zu nehmen.

2. NEBENKOSTEN

- 2.1 Allgemeines** Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben trägt die Vermieterin. Bei subventionierten Wohnungen wird der Zins nach den massgeblichen Subventionsbestimmungen (z. B. WEG) festgesetzt. Die Mieterin muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn diese ausdrücklich mit der Vermieterin vereinbart wurden.
- 2.2 Akontoabrechnung** Leistet die Mieterin monatliche Akontozahlungen wird jährlich über die tatsächlichen Kosten abgerechnet. Die Abrechnungsperiode endet ordentlicherweise auf den Danach ist der Mieterin die Abrechnung in der Regel innert 3 Monaten zuzustellen. Entsprechende Saldi sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Mieterin kann Einsicht in die Nebenkostenabrechnung nehmen.
- 2.3 Pauschalabrechnung** Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Die Mieterin hat das Recht, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen.
- 2.4 Vorzeitiger Auszug** Bei Auszug während der Abrechnungsperiode werden die Kosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

- 2.5 Verteilschlüssel** Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
Für die Positionen Heizung/Warmwasser werden die Kosten nach dem Kubikinhalt, allenfalls nach der Fläche der beheizten Räume aufgeteilt. Wo die VHKA eingeführt ist, erstellt die Abrechnungsfirma den Verteilschlüssel.
Die Positionen Wasser und ARA werden nach Anzahl Zimmer + 1 aufgeteilt.
Die übrigen Positionen werden nach Anzahl Wohnungen aufgeteilt.
In besonderen Fällen, insbesondere bei gemischter Nutzung (Wohnungen/Geschäfte) kann der Verteilschlüssel in Abweichung obiger Grundsätze festgelegt werden.

II GEBRAUCH UND UNTERHALT

- 3. Gebrauch des Mietobjektes** Das Mietobjekt darf nur für den im Mietvertrag vorgesehenen Zweck verwendet werden. Zweckänderungen sind von den Parteien schriftlich zu vereinbaren. Der Hausverein hat dabei ein Mitspracherecht, wenn seine Interessen tangiert werden.
- 4. Tierhaltung** Wünscht die Mieterin Haustiere zu halten, hat sie dies vorgängig dem Hausverein zu melden. Dieser darf die Bewilligung nur aus sachlichen Gründen verweigern und entziehen. Als Ablehnungsgründe gelten namentlich Belästigungen sowie die nicht tiergerechte Haltung.
- 5. Allgemeine Räume** Die Benützung allgemeiner Anlageteile richtet sich den entsprechenden Beschlüssen des Hausvereins, resp. nach der Hausordnung. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- 6. Unterhalt** Die Vermieterin, resp. der Hausverein sind verpflichtet, das Mietobjekt inkl. allgemeine Räume angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit der Mieterin sowie dem Hausverein abzusprechen.
Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mieterin. Als kleiner Unterhalt gilt im Einzelfall ein Betrag bis Fr. 130.-. Vorbehalten bleibt das Recht der Mieterin auf ordnungsgemässen Unterhalt zu Lasten der Vermieterin, insbesondere bei amortisierten Gegenständen.

- 7. Private Apparate** Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate, die in den allgemeinen Räumen installiert werden. Die Vermieterin hat dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Strom- und Wasserkosten nur der kostenverursachenden Partei belastet werden.

III VETRAGSÄNDERUNGEN UND MELDEPFLICHT

- 8. Vertragsänderungen** Werden der Vertrag einseitig zu Lasten der Mieterin geändert, bisherige Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten eingeführt, so hat dies nach den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.
- 9. Meldepflicht der Mieterin** Die Mieterin hat Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehe-, resp. Lebenspartners, Aenderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe-, resp. Lebenspartners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen dem Hausverein schriftlich zu melden. Die Änderung des Zivilstandes ist zudem der Vermieterin zu melden. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt. Bei subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien der Subventionsbehörden.

IV ÄNDERUNGEN UND ERNEUERUNGEN

- 10. Durch die Vermieterin** Die Vermieterin ist verpflichtet, Erneuerungen und bauliche Änderungen mittelfristig zu planen. Sie orientiert die Mieterin und den Hausverein über die Planung und die damit verbundenen Konsequenzen. Erneuerungen und bauliche Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mieterschaft resp. des Hausvereins nur zulässig, wenn sie für diese zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Bei der Zumutbarkeit sind insbesondere die finanziellen Folgen für die Mieterin zu berücksichtigen. Andererseits hat die Vermieterin ein Anrecht auf Wert- und technische Substanzerhaltung der Liegenschaft. Öffentlich-rechtliche Auflagen können jederzeit, unter Berücksichtigung der Interessen der Bewohner realisiert werden.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind der Mieterin und dem Hausverein rechtzeitig, in der Regel vor Beginn der Kündigungsfrist anzuzeigen. Der detaillierte Ablaufplan der Arbeiten ist der Mieterin und dem Hausverein vor Ausführungsbeginn mitzuteilen. Zudem hat die Vermieterin Angaben über den Zeitpunkt und das Ausmass der mutmasslichen Mietzinserhöhung zu machen. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen.

11 Durch die Mieterin

Die Mieterin hat das Recht, Erneuerungen und Änderungen im Mietobjekt vorzunehmen, wenn diese fachgerecht ausgeführt werden und der Wert des Mietobjektes nicht vermindert wird.

Beabsichtigt die Mieterin Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, so muss sie dies vor Ausführung der Arbeiten der Vermieterin detailliert unterbreiten. Ist die Vermieterin damit einverstanden, ist dies schriftlich in einer Vereinbarung festzuhalten. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die anderen Mieterinnen Rücksicht zu nehmen. Umfangreiche Arbeiten sind zudem analog Art. 10 den anderen Mieterinnen, resp. dem Hausverein mitzuteilen.

Bei Erneuerungen und Änderungen, die auch allgemeine Räume tangieren, ist zudem, der Hausverein zu orientieren. Diesem steht das Recht zu, falls seine Interessen tangiert werden, bei der Vermieterin die Änderung, resp. Nichtbewilligung von verlangten Erneuerungen und Änderungen zu beantragen.

Können sich die Parteien über eine Erneuerung oder Änderung nicht einigen, rufen sie eine gemeinsam zu bestimmende Vermittlungsperson an. Diese unterbreitet einen Einigungsvorschlag, der von allen Parteien als verbindlich anerkannt wird.

Für Eingriffe, die ein Baugesuch erfordern, ist in jedem Fall eine Fachperson beizuziehen. Ein allfälliges Baugesuch wird von der Vermieterin eingereicht. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Mieterin.

Für Schäden, die durch unsachgemässe oder vertragswidrige Eingriffe entstehen, haftet die Mieterin und die Vermieterin kann sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vorbehalten.

Von der Vermieterin schriftlich bewilligte wertvermehrende Investitionen, werden innert zehn Jahren abgeschrieben. Beim Auszug vor Ablauf der Amortisationsfrist verpflichtet sich die Vermieterin, die Mieterin anteilmässig zu entschädigen. Ausgenommen von dieser Regel sind Oberflächenbehandlungen und mobile Einrichtungen.

allgemeine Vertragsbestimmungen

Möglich sind insbesondere:

- Änderung der Raumaufteilung als Anpassung der Raumstruktur an ändernde Wohnbedürfnisse. Grundrissveränderungen mittels Durchbrüchen, Einbau, Verschieben oder Entfernen nichttragender Teile
- Änderungen an Oberflächen
Individuellen Präferenzen bei den Oberflächen wie Anstrichen, Bodenbelägen, Wandbelägen, Decken (Täfer etc.) soll Rechnung getragen werden.
- Einbau von zusätzlichen Apparaten (Küche, Bad, Waschmaschine), wobei elektrische und sanitäre Anschlüsse durch Fachleute vorzunehmen sind.
- Gestaltung des individuellen Aussenbereichs
Neben der selbstverständlichen Freiheit der Möblierung und Bepflanzung sollen auch feste individuelle Einrichtungen wie Wintergarten-Verglasungen etc. möglich sein.
- Gestaltung der gemeinsamen Teile der Umgebung, der Gemeinschaftsanlagen und der Kellerräume im Rahmen der Beschlüsse des Hausvereins.

Nicht gestattete Erneuerungen und Änderungen sind u.a.:

- Veränderungen der Tragkonstruktion, des Daches und der Fassaden
- Eingriffe in das bestehende Installationsnetz
- Veränderung der festen Einrichtungen

V UNTERMIETE

12. Allgemeines Die Mieterin kann die Sache ganz oder teilweise untervermieten. Sie orientiert vorgängig die Vermieterin und den Hausverein. Ist die Vermieterin mit der Untervermietung nicht einverstanden, muss sie innert 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich Stellung nehmen. Dem Hausverein steht innert gleicher Frist ein Einspracherecht zu.

13. Zustimmungsverweigerung durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- die Mieterin sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.

VI ZUTRITTSRECHT / SCHLÜSSEL

- 14. Zutrittsrecht** Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist die Mieterin verpflichtet, den Schlüssel bei einer Person ihrer Wahl zu hinterlegen. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekanntzugeben.
- 15. Schlüssel** Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Ohne schriftliche Zustimmung der Mieterin ist die Vermieterin nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen.

VI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- 16. Formelles** Kündigungen der Mieterin wie der Vermieterin haben die gesetzlichen Formvorschriften zu beachten. Kündigungen müssen spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Adressatin eintreffen. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat die Vermieterin eine angemessene Nachfrist zur Behebung des Mangels zu setzen.
- 17. Kündigung durch die Vermieterin** Die Vermieterin kann nach vorheriger Anhörung des Hausvereins den Vertrag kündigen, wenn
- sich die Mieterin krass mietvertragswidrig verhält, namentlich
 - trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist
 - die Mieterin im Zahlungsrückstand ist
 - wichtige Gründe vorliegen
- 18. Vorzeitiger Auszug** Wird das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vertraglichen Fristen aufgelöst, so haftet die Mieterin längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die Mieterin kann sich von dieser Haftung befreien, wenn sie eine zumutbare und solvente Nachmieterin stellt, die bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.
- Die Mieterin hat die vorzeitige Kündigung auf Ende eines Monats sowohl der Vermieterin, wie dem Hausverein in der Regel mindestens 30 Tage vor dem Kündigungstermin schriftlich zuzustellen. Erhält die Vermieterin gleichzeitig

Ersatzangebote von der Mieterin und dem Hausverein, so hat sie bei Gleichwertigkeit der Angebote dasjenige des Hausvereins zu berücksichtigen. Die ausziehende Mieterin ist jedoch von ihren Verpflichtungen befreit, wenn ihr Ersatzangebot objektiv ebenfalls annehmbar war.

Die Vermieterin hat innert 14 Tagen seit dem Empfang der Ersatzangebote der Mieterin, resp. dem Hausverein allfällige Ablehnungsgründe schriftlich mitzuteilen. Hält sie diese Frist nicht ein oder erfolgt die Ablehnung grundlos, so ist die ausziehende Mieterin auf denjenigen Zeitpunkt aus dem Vertrag entlassen, auf den die Ersatzmieterin den Mietvertrag angetreten hätte.

Bietet die Mieterin das Mietobjekt vorzeitig zur Rückgabe an, hat die Vermieterin dieses entgegenzunehmen, zu prüfen und Mängel sofort zu melden. Die Geltendmachung von Mietzinsforderungen bleibt der Vermieterin vorbehalten.

VII ÜBERGABE / RÜCKGABE DES MIETOBJEKTES

19. Übergabe Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Protokoll erstellt, so ist dieses der einziehenden Mieterin zu übergeben. Der Mieterin steht das Recht zu, nach der Übernahme des Mietobjektes innert 14 Tagen eine ergänzende Mängelliste zu erstellen.

20. Rückgabe Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am ersten Werktag (der Samstag gilt nicht als Werktag) nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben.

Mieterin und Vermieterin nehmen gemeinsam ein Protokoll auf, das den Zustand der Wohnung und die allfällige Haftung der Mieterin für Übernutzungen festhält. Nach Aufnahme des Protokolls können nur noch sog. versteckte Mängel geltend gemacht werden. Diese sind der Mieterin innert 14 Tagen seit der Abgabe zu melden.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 21. Gerichtsstand /** Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand.
- Ergänzendes Recht** Im übrigen gelten die Vorschriften des Mietrechtes (OR Art. 253 ff), sowie die gesetzlichen Vorschriften der Subventionsbehörde.
- 22. Besondere** Diese sind unter Ziff. 23 der allgemeinen Bestimmungen oder separat festzu-
- Vereinbarungen** halten.