

Allgemeiner Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

1.1 Vermieterin/ Vermieter

Vorname, Name:

Adresse:

Postleitzahl, Ort:

Telefon:

E-Mail:

vertreten durch:

1.2 Mieterin/Mieter

Vorname, Name:

Adresse:

Postleitzahl, Ort:

Telefon:

Name des Ehegatten/der
Ehegattin:

Mitmieter/innen:

2. Mietsache (Kreuzen Sie Zutreffendes an und ergänzen Sie.)

- ___ Zimmer-Wohnung im ___ Stockwerk
- ___ Zimmer-Haus
- ___ möbliertes Zimmer

Adresse der Liegenschaft:

Benützung als:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnung | <input type="checkbox"/> Zweitwohnung |
| <input type="checkbox"/> Familienwohnung | <input type="checkbox"/> Ferienwohnung |
| <input type="checkbox"/> möbliertes Zimmer | <input type="checkbox"/> möblierte Wohnung |

Mitvermietet werden folgende Nebenräume:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Keller/ Kellerabteil | <input type="checkbox"/> Abstellplatz Nr. _____ |
| <input type="checkbox"/> Estrich/ Estrichabteil | <input type="checkbox"/> Einstellplatz Nr. _____ |
| <input type="checkbox"/> Garage/ Tiefgarage-Stellplatz | <input type="checkbox"/> _____ |

Die Mieterin/ der Mieter darf folgende Gemeinschaftseinrichtungen unter Beachtung der Regelungen in der Hausordnung nutzen:

- Garten/ Gartensitzplatz/ Terrasse
- Waschküche/ Waschmaschine/ Tumbler
- Trockenraum/ Wäschehängeplatz
- _____

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Der Verlust eines Haustür- oder Wohnungstürschlüssels durch die Mieterin/ den Mieter ist der Vermieterin/ dem Vermieter umgehend zu melden. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Kenntnis der Vermieterin/ des Vermieters angefertigt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Nachgefertigte Schlüssel der Mieträume sind der Vermieterin/ dem Vermieter herauszugeben oder nachweislich zu vernichten.

3. Mietdauer und Kündigung

- Befristeter Mietvertrag
Der Mietvertrag beginnt am _____ (Datum) und endet am _____ (Datum) ohne Kündigung.
- Unbefristeter Mietvertrag
Der Mietvertrag beginnt am _____ (Datum).
Erstmals kündbar auf den _____ (Datum).

Kündigungsfrist:

- 3 Monate (Wohnräume)
- 2 Wochen (möbliertes Zimmer)
- Längere Frist: _____

Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den Vermieter/ die Vermieterin ist auf Begehren des Mieters / der Mieterin zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Die Kündigung durch den Vermieter/ die Vermieterin hat unter Verwendung des amtlichen Formulars zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter/ die Mieterin hat schriftlich und mit Einschreibebrief zu erfolgen.

Bei Familienwohnung:

Der Mieter / die Mieterin kann den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Ehefrau / des Ehemannes kündigen. Der Vermieter muss sein Kündigungsschreiben dem Mieter / der Mieterin und der Ehefrau des Mieters / dem Ehemann der Mieterin separat zustellen.

4. Kündigungstermine:

- auf jedes Monatsende (ausgenommen 31. 12.)
- auf die ortsüblichen Termine*: _____

* Massgebend ist der vertragliche Kündigungstermin. Dort wo im Vertrag kein Kündigungstermin genannt ist, gilt der Ortsgebrauch. Dieser ist, soweit gemeldet, bei den jeweiligen Schlichtungsbehörden aufgeführt.

5. Mietzins und Nebenkosten

5.1 Nettomietzins

Der monatliche Netto-Mietzins beträgt:

Wohnung:	CHF _____
Garage/ Tiefgarage-Stellplatz/ Abstellplatz:	CHF _____
Weitere Nebenräume:	CHF _____
_____	CHF _____
_____	CHF _____

5.2 Nebenkosten

Die Nebenkosten betragen:	akonto**	pauschal*	
Heizungs- und Warmwasserkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Wasser/ Abwasser:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Radio/ TV:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Hauswartung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Stromkosten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Lift (Betrieb und Wartung):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Gartenpflege:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF _____
Der monatliche Netto-Mietzins und die Nebenkosten betragen total:			CHF _____
Als Stichtag für die Abrechnung der Nebenkosten gilt:	<input type="checkbox"/>	30. Juni	<input type="checkbox"/> _____

* **Pauschalbeträge** für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Der Vermieter muss diese auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Eine Abrechnungspflicht besteht nicht.

** Bei **Akontozahlungen** bezahlt der Mieter im Voraus einen bestimmten Betrag für die Nebenkosten, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Verlässt der Mieter das Mietobjekt während der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

Als **Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar** sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel 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 sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

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

Nicht anrechenbare Heiz- und Nebenkosten sind die Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt (Reparaturen) und Erneuerungen sowie die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Die Abrechnung über die Nebenkosten hat spätestens innert sechs Monaten seit dem festgesetzten Stichtag zu erfolgen. Rechnet der Vermieter innert dieser Frist nicht ab, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach schriftlicher Abmahnung des Vermieters zurückfordern.

6. Zahlung des Mietzinses

Der Mietzins und die Nebenkostenvorauszahlung sind im Voraus, d.h. bis spätestens zum _____ des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Empfänger: _____

Bank/ Post: _____

Kontonummer: _____

IBAN: _____

Als Berechnungsbasis für den Mietzins gilt ein Referenzzinssatz von _____ Prozent (Stand vom _____) (Datum).

6.1 Mietzinsvorbehalt* (Art. 18 VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 f. OR) erzielt.

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

Grund: _____

* Der Mietzinsvorbehalt (oder ‚Mietzinsreserve‘) ist eine einseitige Erklärung der Vermieterin/ des Vermieters, mit welcher die Mieterin/ der Mieter darauf aufmerksam gemacht wird, dass der bei Vertragsabschluss ausgehandelte Mietzins aus Vermieter-Sicht nicht kostendeckend ist. Ein solcher Mietzins-Vorbehalt muss in Franken oder Prozenten der Netto-Miete ausgewiesen werden und klar begründet werden.

7. Mietzinskaution

Die Mieterin/ der Mieter leistet eine Kautions von CHF _____.

Diese wird auf einem Mietzinskautions-Konto/ Depot bei einer Bank auf den Namen der Mieterin/ des Mieters hinterlegt (vgl. Art. 257e OR).

Die Kautions ist zu bezahlen bei:

Vertragsunterzeichnung

spätestens Mietantritt

spätestens _____ (Datum)

8. Übergabe/Rückgabe des Mietobjekts

Die Übergabe/Rückgabe der Wohnung erfolgt am vereinbarten Termin gemäss Ziff. 3 bzw. bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Übergabe-/Rückgabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, ist die Wohnung am folgenden Werktag um 12.00 Uhr zu übergeben.

9. Unterhalt des Mietobjekts

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (sog. kleiner Unterhalt). Übersteigen solche Arbeiten den Betrag von CHF 200.- sind diese vom Vermieter zu bezahlen.

10. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind unter Vorbehalt der vorgängigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Die schriftliche Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen werden.

11. Haustiere

In der Wohnung dürfen unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters keine Haustiere gehalten werden.

12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, unter Voranzeige von 48 Stunden Besichtigungen durchzuführen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

13. Verrechnung

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

14. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Der vorliegende Vertrag untersteht den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Gerichtsstand ist für alle aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit ihm entstehenden Streitigkeiten der Ort des Mietobjekts.

15. Weitere Vereinbarungen (Bei Bedarf formulieren Sie diese bitte hier aus:)

Integrierende(r) Bestandteil(e) dieses Vertrags sind:

Hausordnung

Weitere Beilagen: _____

16. Vertragswirksamkeit und Änderungen

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

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 ff. OR).

Vermieter/ Vermieterin:

vertreten durch:

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Der Mieter/die Mieterin*:

Ehepartner/ Mitmieter:

Ort, Datum:

Ort, Datum:

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

Diese Vorlage wird von LIVING ESTATES AG kostenlos zur Verfügung gestellt. LIVING ESTATES AG ist an der vertraglichen Beziehung nicht beteiligt und übernimmt keinerlei Verantwortung für den Abschluss, den Inhalt, die Erfüllung oder sonstige Belange dieses Vertrages.