



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag mit indexiertem Mietzins

Vorbemerkung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die weiblichen Formen „Mieterin“, „Vermieterin“ etc. verzichtet und stattdessen „Mieter“, „Vermieter“ etc. als Oberbegriff verwendet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Finanzielles	2
2.1.	Mietzins	2
2.1.1.	Berechnungsgrundsatz	2
2.2.	Nebenkosten	2
2.2.1.	Allgemeines	2
2.2.2.	Akontobeträge, Abrechnung	2
2.2.3.	Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode	2
2.3.	Sicherheitsleistung (Kautions)	2
3.	Gebrauch und Unterhalt	2
3.1.	Übergabe des Mietobjektes	2
3.1.1.	Allgemeines	2
3.1.2.	Übergabeprotokoll	3
3.1.3.	Schlüssel / Schlüsselverzeichnis	3
3.2.	Gebrauch des Mietobjektes	3
3.2.1.	Sorgfältiger Gebrauch	3
3.2.2.	Benutzung	3
3.2.3.	Untermiete	3
3.3.	Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes	3
3.4.	Haustiere	3
3.5.	Unterhalt	3
3.5.1.	Unterhaltungspflicht des Vermieters	3
3.5.2.	Kleiner Unterhalt	3
3.5.3.	Meldepflicht	3
3.6.	Private Apparate	3
4.	Übrige Rechte und Pflichten	4
4.1.	Vertragsänderungen	4
4.2.	Meldepflicht und Zustellung	4
4.3.	Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch den Vermieter	4
4.3.1.	Planung	4
4.3.2.	Ausführung	4
4.4.	Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch den Mieter	4
4.4.1.	Zustimmung durch den Vermieter	4
4.4.2.	Wiederherstellung und Entschädigung	4
4.4.3.	Übernahme durch den Nachmieter	4
4.5.	Zutrittsrecht	4
5.	Beendigung des Mietverhältnisses	4
5.1.	Kündigung	4
5.1.1.	Kündigung durch den Mieter	4
5.1.2.	Kündigung durch den Vermieter	5
5.2.	Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes	5
5.2.1.	Grundsatz	5
5.2.2.	Ausnahme	5
5.3.	Rückgabe des Mietobjektes	5
5.4.	Haftpflchtversicherung	5
6.	Schlussbestimmungen	5
6.1.	Abtretung des Mietvertrages	5
6.2.	Gerichtsstand	5



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Einleitung

Der zugehörnde Mietvertrag wird nach dem Prinzip des «Indexierten Mietzinses» abgeschlossen. Die Mietpartei ist denn auch nicht Mitglied / Genossenschafter der Wohnbaugenossenschaft Stern. Die Wohnbaugenossenschaft Stern tritt lediglich als Vermieter des Mietobjektes auf, folglich stehen denn auch die internen Angebote der Wohnbaugenossenschaft Stern grundsätzlich nicht zur Verfügung.

2. Finanzielles

2.1. Mietzins

Der Netto-Mietzins stellt das Entgelt für die Mietsache dar. Spätere Mietzinserhöhungen aufgrund veränderter Berechnungsgrundlagen werden auf dem Netto-Mietzins berechnet.

2.1.1. Berechnungsgrundsatz

Indexierter Mietzins. Die Berechnungsgrundlagen stellen die Kalkulationsbasis für Mietzinsveränderungen dar. Werden hier keine Eintragungen vorgenommen, so gelten die Faktoren im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Hypothekar-Referenzzinssatz, Indexstand, Stand der allgemeinen Kostensteigerung).

- Unabhängig von der tatsächlichen Finanzierung ist als Berechnungsgrundlage der aktuelle Referenzzinssatz anzugeben. Bei Veränderungen dieses Zinssatzes kann der Mietzins nach den in Art. 13 der Verordnung zum Mietrecht (VMWG) festgelegten Prozentsätzen angepasst werden
- Veränderungen der laufenden Kosten (laufender Unterhalt, Gebühren usw.) können vom vertraglich festgelegten Zeitpunkt an auf den Mietzinsüberwälzt werden
- Vorbehalt: Ist der vertraglich angemachte Mietzins nicht kostendeckend und/oder entspricht er nicht den Berechnungsgrundlagen, so ist dies dem Mieter anzuzeigen. Der Mietzins kann demnach angepasst werden. Die Differenz muss in Franken oder Prozents des Mietzinses ausgewiesen werden

2.2. Nebenkosten

2.2.1. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z. B. Warmwasser- und Heizkosten) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

2.2.2. Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt der Mieter keine Einsicht oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.2.3. Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.3. Sicherheitsleistung (Kautions)

Die Kautions (bzw. das «Mietzinsdepot») darf drei Monatsmieten nicht überschreiten und muss bei einer Bank auf den Namen des Mieters angelegt werden. Bei Anlegung eines Mietzinsdepots muss der Mieter dem Vermieter die relevanten Informationen zur Verfügung stellen. Dazu gehört der Name der Bank und die genaue Bezeichnung des Sperrkontos. Der Mieter ist verpflichtet, das Geld vor Mietbeginn auf einem Sperrkonto einer Schweizer Bank einzuzahlen.

3. Gebrauch und Unterhalt

3.1. Übergabe des Mietobjektes

3.1.1. Allgemeines

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anrecht auf Neuwertigkeit besteht indes nicht. Der Vermieter übernimmt einmalig die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten und Sonnerie.



3.1.2. Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel können innerhalb von zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich beim Vermieter angezeigt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

3.1.3. Schlüssel / Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

3.2. Gebrauch des Mietobjektes

3.2.1. Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu benützen, sauber zu halten sowie regelmässig und fachgerecht zu lüften. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen. Der Mieter muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen beachten und befolgen.

3.2.2. Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

3.2.3. Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters untervermietet werden. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen. Der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden.

3.3. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Fehlt eine anderslautende, schriftliche Vereinbarung, so darf der Mieter die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassaden (z.B. Satellitenschüssel) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

3.4. Haustiere

Kleintiere wie Mäuse, Hamster, Hasen, Kanarienvögel und Zierfische dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen ständig im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

Das Halten anderer Tiere, darunter fallen insbesondere auch exotische Tiere (z.B. Papageien, Reptilien, usw.), sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Das Halten von Hunden und Katzen (gilt auch für Hauskatzen) ist verboten.

3.5. Unterhalt

3.5.1. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig bekannt zu geben. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

3.5.2. Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall Fr. 200.00 nicht übersteigt.

3.5.3. Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden, nach Möglichkeit schriftlich. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher dem Vermieter daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen selber zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

3.6. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur auf Kosten des Mieters zu erfolgen.



Das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller oder anderen Nebenräumen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Das Anschliessen am Allgemeinstrom ist verboten, stattdessen wird durch einen konzessionierten Installateur auf Kosten des Mieters eine Zuleitung zum Wohnungszähler erstellt.

4. Übrige Rechte und Pflichten

4.1. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, und der vertraglichen Kündigungsstermine mit amtlich genehmigtem Formular angezeigt werden.

4.2. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehe- bzw. eingetragenen Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe- bzw. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl in der Wohnung lebenden Personen dem Vermieter schriftlich zu melden.

4.3. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch den Vermieter

4.3.1. Planung

Der Vermieter plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Er orientiert den Mieter über die Planung und die getroffenen Entscheide.

4.3.2. Ausführung

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

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten. Der Mieter hat das Anhörungsrecht. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführungen dem Mieter zugestellt.

4.4. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch den Mieter

4.4.1. Zustimmung durch den Vermieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache dürfen nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Darunter fallen auch alle Arten von eigenen Farbanstrichen im Mietobjekt. Bei grösseren Veränderungen am Mietobjekt kann der Vermieter die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter die zu erwartenden Gesamtkosten sicherstellt (Sperrkonto, Bankgarantie etc.). Erneuerungen und Änderungen sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihm.

4.4.2. Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung des Vermieters vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters gehen beim Auszug in das Eigentum des Vermieters über und werden nicht entschädigt. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden. Der Vermieter kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen.

4.4.3. Übernahme durch den Nachmieter

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter auf den neuen Mieter über.

4.5. Zutrittsrecht

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, beim Vermieter oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind dem Vermieter bekannt zu geben.

In Notfällen hat der Vermieter das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

5.1. Kündigung

5.1.1. Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen.



Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Ehe bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten des Vermieters.

5.1.2. Kündigung durch den Vermieter

Die Kündigung des Vermieters muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehepartnern bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen.

5.2. Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes

5.2.1. Grundsatz

Will der Mieter das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

5.2.2. Ausnahme

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei sind die aus den Statuten und Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen zu beachten und der Nachmieter muss zahlungsfähig ist.

5.3. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin. Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter das Protokoll innerhalb von drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen.

5.4. Haftpflichtversicherung

Der Mieter ist verpflichtet eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen. Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen, Balkonverglasung etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Die jeweils aktuelle Versicherungsgesellschaft, sowie die Policennummer ist dem Vermieter unaufgefordert mitzuteilen.

6. Schlussbestimmungen

6.1. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

6.2. Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjektes als Gerichtsstand.