

# Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Ausgabe November 2018 / © Seitzmeir Immobilien AG

## 1. ÜBERGABE DER MIETSACHE UND MÄNGELRÜGE

Das Mietobjekt ist dem Mieter durch den Vermieter oder durch eine von ihm bevollmächtigte Person zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauber gereinigten Zustand zu übergeben. Die Wohnung wird übernommen wie besichtigt und es besteht kein Anspruch auf Neuwertigkeit. Falls nichts anderes vereinbart wurde, findet die Wohnungsübergabe am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sich die Wohnungsübergabe auf den darauffolgenden lokalen Werktag.

An der Wohnungsübergabe wird ein Abnahme- resp. Übergabeprotokoll erstellt, welches einen festen Bestandteil des Mietvertrages bildet. Versteckte Mängel, die auf dem Übergabeprotokoll nicht festgehalten sind, hat der Mieter **innerhalb von 14 Tagen** nach der Übergabe der Mietsache schriftlich beim Vermieter zu rügen. Erfolgt keine Mängelrüge, so wird angenommen, dass das Mietobjekt im protokollierten Zustand übergeben worden ist.

Allfällige Reparaturen oder Renovationen, die bei Neuvermietung durchgeführt werden müssen, hat der neue Mieter nach Voranzeige des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

Die Kosten der einheitlichen Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre etc. gehen zu Lasten des Mieters.

## 2. SCHLÜSSELVERZEICHNIS

Anlässlich der Wohnungsübergabe wird auf dem Abnahme- resp. Übergabeprotokoll ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Der Mieter hat zusätzlich benötigte Schlüssel schriftlich beim Vermieter zu bestellen und hat für deren Anschaffungskosten aufzukommen. Beim Auszug sind auch sämtliche zusätzlich bestellten Schlüssel ohne Entschädigung dem Vermieter zu überlassen.

Verlorene oder abhandengekommene Schlüssel sind sofort, spätestens jedoch auf Ende der Mietdauer, dem Vermieter zu melden und auf Kosten des Mieters zu ersetzen. Bei Verlust von Schlüsseln ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser inkl. Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen. Bei geschützten Schliessanlagen kann ebenfalls die gesamte Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

## 3. BESTIMMUNGEN ÜBER DAS DEPOT

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kautionsvereinbarung (gemäss separater Vereinbarung) vereinbart. Leistet der Mieter eine Sicherheit in Geld, so muss der Vermieter diese bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Während der ganzen Mietdauer bleibt dieses Sparkonto/Depot gesperrt. Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen. Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses über dieses Guthaben zu verfügen, um damit allfällige Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter zu befriedigen. Das Depot darf nicht mit dem Mietzins verrechnet werden.

## 4. MELDEPFLICHTEN

### 4.1 Anmeldung

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 14 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde anzumelden.

### 4.2 Abwesenheit

Ist der Mieter länger als 3 Wochen abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen ungehindert betreten werden kann. Ist dies nicht gewährleistet, so haftet er für Schäden, die durch einen allfälligen Zutritt im Beisein der Behörde (Polizei, Feuerwehr etc.) auftreten könnten. Der Verwaltung oder dem Hauswart ist zu melden, bei wem während der Abwesenheit ein Schlüssel deponiert wird.

### 4.3 Mängel

Der Mieter hat den Vermieter davon in Kenntnis zu setzen, wenn im Mietobjekt Schäden auftreten, deren Behebung nicht zu seinen Lasten fällt. Ferner hat der Mieter den Vermieter über alle ausserordentlichen Wahrnehmungen, insbesondere über Gefahren, die Schäden verursachen können, unverzüglich zu orientieren.

### 4.4 Änderung im Zivilstand / Änderung in der registrierten Partnerschaft

Der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Ehepartners) und Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten oder Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehe- oder Vertragspartners (z.B. bei Trennung) innert 30 Tagen dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Das gleiche gilt für Änderungen bei registrierten Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften. Bei Unterlassung der Meldepflicht ist der Mieter für daraus entstandene Schäden haftbar und anerkennt, dass der Vermieter diese mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

## 5. AUSKUNFTSBEVOLLMÄCHTIGUNG

Der Vermieter wird vom Mieter bevollmächtigt, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Hiermit werden die zuständigen Ämter ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

## 6. ZUSTELLADRESSE

Als Zustelladresse für beide Ehegatten oder beide Vertragspartner gilt der Ort des Mietobjektes, ausser dem Vermieter wurde schriftlich ein anderer Zustellungsort mitgeteilt.

## 7. UNTERMIETE

Die Untermiete (auch die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, wobei der Mieter dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekannt zu geben hat. Dem Vermieter ist umgehend nach Zustandekommen des Vertrages die Kopie des Untermietvertrages zuzustellen. Änderungen der Konditionen des Untermietvertrages sind dem Vermieter umgehend mitzuteilen. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass sein Untermieter die Mietsache nicht anders gebraucht als gemäss Mietvertrag gestattet ist.

Die Zustimmung des Vermieters kann verweigert werden, wenn:

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

Ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters ist es zudem untersagt, Personen für längere Zeit aufzunehmen.

Wird das Eine oder Andere geduldet oder ausdrücklich erlaubt, so erfolgt dies auf Zusehen hin und kann in begründeten Fällen widerrufen werden.

## 8. ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER

Falls der Mieter Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache vornehmen will, benötigt er die vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters. Dies gilt insbesondere auch für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen u.ä.) sowie für die Änderung an bestehenden Einrichtungen und Vorrichtungen.

Falls der Vermieter Änderungen durch den Mieter schriftlich genehmigt und diese an der Mietsache einen erheblichen Mehrwert darstellen, kann der Vermieter diese übernehmen, indem er dem Mieter finanziell den Mehrwert abgibt. Grundsätzlich besteht jedoch kein Ersatzanspruch des Mieters. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter auf seine eigenen Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herstellt.

Der Unterhalt und Ersatz der durch den Mieter getätigten Erneuerungen und Veränderungen liegt während der Mietdauer beim Mieter. Falls es durch die vom Mieter getätigten Veränderungen für den Vermieter zu Mehrkosten kommen sollte, z.B. eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind diese Kosten vom Mieter zu tragen.

Falls aufgrund von baulichen Veränderungen durch den Mieter von Drittpersonen Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden, hat der Mieter diese Forderungen unverzüglich zu bezahlen oder durch eine Bankgarantie sicherzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, die Einstellung der Bauarbeiten zu verlangen, solange die Bankgarantie nicht vorliegt bzw. die Forderungen nicht bezahlt sind. Der Mieter ist für entstehende Schäden vollumfänglich haftbar. Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen. Werden die Forderungen von Handwerkern auf erstes Verlangen des Vermieters nicht bezahlt oder durch eine Bankgarantie sichergestellt, ist der Vermieter berechtigt, gemäss Art. 107 ff OR das Vertragsverhältnis aufzulösen. Dieses Kündigungsrecht steht dem Vermieter auch für Ein- und Ausbauten des Mieters vor dem gemäss Mietvertrag vereinbarten Mietbeginn zu, mit der Konsequenz, dass der Mieter die Mieträumlichkeiten nach erfolgloser Mahnung unverzüglich unter voller Schadloshaltung des Vermieters zu verlassen hat.

### 8.1 Nutzungsänderung

Die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Mietsache ist ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters (und allfälligen zuständigen Behörden) untersagt. Die Erteilung von Gesang- und Musikunterricht ist strikte verboten. Ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters ist es zudem untersagt, eine freiwillige und öffentlich angezeigte Liquidation der Wohnungseinrichtung in den gemieteten Räumen durchzuführen.

Falls der Vermieter jedoch eine schriftliche Bewilligung erteilt hat, kann diese aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unverzüglich widerrufen werden.

## 9. ERNEUERUNGEN / ÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

Änderungen oder Erneuerungen an der Mietsache sind nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Solche Arbeiten sind während einer Erstreckung auch ohne Zustimmung des Mieters zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sowie massive Eingriffe, welche den Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (z.B. Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen.

Der Mieter hat sämtlichen Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten und ebenfalls zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewähren.

Es ist während den Arbeiten Rücksicht auf die Mieter zu nehmen. Es dürfen keine Arbeiten an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden.

## 10. GEBRAUCH UND UNTERHALT DER MIETSACHE

### 10.1 Unterhaltspflichten des Vermieters

Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, welche zu Lasten des Mieters gehen (siehe 10.3). Der Mieter hat zu behobende Mängel dem Vermieter sofort schriftlich zu melden. Unterlässt der Mieter dies, so haftet er für alle dadurch entstehenden Schäden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall begründen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter verpflichtet, umgehend den Hauswart oder den Vermieter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar, selber die sofort notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Der Mieter haftet für

Folgeschäden im Unterlassungsfall.

Die grösseren periodischen Unterhaltsarbeiten und Ersatzleistungen zufolge altersbedingter Abnutzung gehen zu Lasten des Vermieters. Der Vermieter ist unter Voranzeige berechtigt, die für die Sacherhaltung notwendigen Reparaturen, Neuinstallationen und baulichen Änderungen auch während der Mietzeit vorzunehmen, welche der Mieter jederzeit zu dulden hat. Mieter, die ihre Wohnung trotz vorheriger Anzeige für die Ausführung von Unterhaltsarbeiten sowie zur Behebung von Bau- und Garantiemängel nicht zugänglich halten, haften für hieraus entstehende Kosten, Schäden und allfälligen Mehrkosten sowie Folgeschäden.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten zur Behebung von Mängeln, insbesondere Garantiemängeln, den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewähren. Für diese Mängelbehebungen können keine Ansprüche auf jegliche Entschädigungen geltend gemacht werden.

### 10.2 Gebrauch

Das Mietobjekt dient ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung der Benützungart bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die vertraglich vereinbarte Anzahl erwachsener Personen darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht überschritten werden. Dasselbe gilt für bauliche und weitere Änderungen irgendwelcher Art. Jegliche vertragswidrige Nutzung hat die sofortige Beendigung des Mietvertrages zur Folge.

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und die Mietsache vor Schäden zu bewahren. Der Mieter verpflichtet sich, auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen.

Das Mietobjekt ist regelmässig und wie folgt korrekt zu lüften:

- Fenster 5-10 Minuten ganz öffnen (Stosslüften). **Kippstellung der Fenster ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.**
- Bei innenliegendem Bad ohne Fenster die Feuchtigkeit/Dampf durch das nächst gelegene Fenster entweichen lassen. Die anderen Türen sind geschlossen zu halten. Nach dem Baden oder Duschen den Wasserdampf nicht in der Wohnung gleichmässig verteilen.
- Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen oder in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.
- Einmal täglich lüften reicht nicht. Zimmer in denen sich Personen aufgehalten haben vormittags und nachmittags lüften. Abends einen kompletten Luftwechsel vornehmen inkl. Schlafzimmer.
- Bei Abwesenheit über Tag reicht es morgens und abends richtig zu lüften.
- Lüften auch bei Regenwetter, die Aussenluft ist trockener als die Zimmerluft.
- Bei grossen Mengen Wasserdampf (Kochen, Bügeln etc.) mit Stosslüften einen kompletten Luftwechsel durchführen.
- Wäsche nicht in den Wohnräumen trocknen.
- Neue Isolierglasfenster erfordern häufigeres Lüften als früher.
- Möbel immer mit mindestens 4 cm Abstand zur Wand hinstellen.
- Die Radiatoren dürfen während der Heizperiode in keinem Raum ganz abgestellt werden.

Für Schäden, die durch mangelhaftes oder falsches Lüften entstehen oder auf unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, haftet der Mieter.

### 10.3 Unterhaltungspflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache regelmässig zu reinigen. Dazu gehört auch die Reinigung von Balkonen, Terrassen bis zu den Abläufen, periodische Reinigung der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren, Rollläden, Jalousien und Sonnenstorenstoffe. Mindestens 1x jährliches Einölen der Fensterläden, periodisches Shampooen der Spannteppiche (Extrahieren bei Rückgabe der Wohnung).

Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Der Mieter hat auf seine Kosten die Behebung von Schäden, die infolge nicht vertragsgemässen Gebrauchs entstanden sind, zu übernehmen. Ferner im Rahmen des kleinen Unterhalts, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderliche Ausbesserungen, sind Unterhaltsarbeiten fachmännisch und in gleichwertigem Material durch den Mieter, unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag, ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- Ersatz von Aufzugsgurten und Kurbeln an Rollläden und Storen sowie Schnüren oder Bändern an Zugjalousien
- Das Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben und Badezimmerspiegel (sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder Spannungsrisse)
- Reparaturen (insbesondere Ölen) an Schliessern, Scharnieren, Schränken, Fenster- und Türverschlüssen
- Ersetzen von Oberteilen und Dichtungen an Gas-, Wasser- und anderen Hähnen, Spülkasten und Radiatoren
- Das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen/Rosten und sonstigen Backofeneinrichtungen, Kühlschrank- resp. Gefrierfacheinrichtungen, Geschirrspülereinrichtungen, Spiegel, Duschschauch und Brause, WC-Brille und -Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufverschlüsse von Dusche/Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten etc.)
- Ersatz der Brenner an Gasherden und Kochplatten an Elektroherden und Keramikkochfelder
- Filter in Küchen-, Bad- und WC-Ventilatoren
- Reparatur und Ersatz elektrischer Schalter, Steckdosen, Sicherungen der Wohnung, Lampen und deren Abdeckungen, Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüsse
- Ersetzen von Sonnenstorenstoffen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind, weil sie bei schlechter Witterung ausgestellt wurden. Der Mieter ist verpflichtet die Sonnenstoren rechtzeitig vor Regen oder Sturm einzuziehen

- Das Reparieren von kleinen Defekten an Herd, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine und weiteren zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten (Entkalken, Ersatz der Rostschutzanoden von Boilern und sonstigen Warmwasseraufbereitungsapparaten, Entstopfen von Küchen-/Bad-/WC-Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung sowie der Ableitungen von Spülbecken, Lavabos, Klosets, Waschmaschinen, Tumbler und Badewannen sowie weiteren Abläufen, die nur dem Mieter zur Verfügung stehen (auch auf Terrassen und Balkonen)
- Regelmässiges Entkalken von Wohnungsboilern sowie das Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen (bei der Wohnungsabnahme ist eine entsprechende Quittung vorzuweisen)
- Überdies gehen alle kleineren Reparaturen und Instandstellungen, deren Betrag im Einzelfall 1% des Jahresnettomietzinses nicht übersteigen, zu Lasten des Mieters. Bei höheren Beträgen gilt dieser Satz als Kostenbeitrag des Mieters.
- Der Mieter übernimmt ferner folgende Unterhaltspflicht: regelmässiges Lüften aller von ihm übernommenen Mietobjekte (wie im Punkt 10.2 erläutert)

Bei einem Glasbruch trägt der Mieter das Glasbruchrisiko sämtlicher Spiegel, Fensterscheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein wie Lavabo, WC, Klosets, Bade- und Duschwannen, Glaskeramikkochfeldern, Küchenabdeckungen etc. im Mietobjekt. Er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwertversicherung abzudecken. Der Mieter trägt die Gefahr von Beschädigungen oder des Verlustes seiner Fahrhabe, insbesondere das Risiko von Feuer-, Explosions-, Feuchtigkeits- und Wasserschäden. Für Schäden aller Art von Feuchtigkeit übernimmt der Vermieter keine Haftung. Das gilt auch für allfällige Kellerräume.

Werden Beschädigungen an den gemeinsam benützten Hausteilen und Einrichtungen verursacht, deren Urheber nicht ermittelt werden kann, sind die Kosten für die Wiederherstellung im Rahmen der Benützung von allen Mietern zu tragen.

#### **10.4 Private Apparate**

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler, Klimaanlage) in der Wohnung sowie das Anschliessen am Allgemeinstrom von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühlruhen etc.) im Keller- oder Estrichabteil ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet.

Die Installation der privaten Apparate hat fachmännisch durch einen konzessionierten Installateur zu erfolgen. Waschmaschinen dürfen nur an den Kaltwasseranschluss angeschlossen werden. Sämtliche mit den privaten Apparaten in Zusammenhang stehenden Unterhaltskosten oder Serviceabonnemente hat der Mieter zu übernehmen. Bei einem allfälligen Auszug werden die privaten Apparate vom Vermieter **nicht** übernommen. Es muss der Nachweis einer fachmännischen Deinstallation erbracht werden. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der Mieter haftbar. Dem Mieter wird empfohlen hierfür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Ausserdem ist der Vermieter in solchen Fällen berechtigt, dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser bzw. Strom zu verrechnen.

Jegliche elektrisch betriebenen Fahrzeuge dürfen nicht am Allgemeinstrom aufgeladen werden. Das Anbringen einer eigenen, über den Wohnungszähler abgerechneten, Steckdose ist nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Bewilligung des Vermieters gestattet.

#### **10.5 Versicherung**

Der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer ist empfehlenswert. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl, etc.) der Mietsache ist der Mieter verantwortlich. Der Mieter ist verpflichtet, seine Wohnungstüre in der Einbruchversicherung mitzuversichern, ebenso Fenster und deren Verschlüsse.

### **11. ZUTRITTS- UND BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS**

Dem Vermieter steht das Recht zu, unter 48-stündiger Voranzeige, das Mietobjekt zu Kontrollzwecken, zwecks Vornahme von notwendigen Reparaturen und Renovationen und in andern begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.

Für Verkaufsverhandlungen oder bei gekündigtem Mietverhältnis hat der Mieter das Mietobjekt für Kauf- resp. Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten, zur Besichtigung offen zu halten. Mangels anderer Abmachung gelten dafür folgende Zeiten: Montag bis und mit Samstag 09.00 - 19.00 Uhr. Die Besichtigungen sind auf das Nötigste zu beschränken.

Der Mieter ist verpflichtet, falls er die Mietsache länger als 3 Wochen unbenützt lässt, eine Person zu bestimmen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält.

### **12. HAUSTIERE**

Es ist ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters untersagt Haustiere (Katzen, Hasen, Meerschweinchen, Hunde, Papageien, Reptilien etc.) zu halten. Es ist strikte untersagt, ein Aquarium mit mehr als 300 Liter Fassung aufzustellen. Falls auf dem Anmeldeformular Haustiere gemeldet wurden, darf die Anzahl dieser Tiere ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht erhöht werden.

Soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält, dürfen Kleintiere wie Hamster, Mäuse und Kanarienvögel ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters in der Wohnung gehalten werden. Die Tiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden, da das Herumlaufenlassen in der Mietsache nicht gestattet ist. Der Halter verpflichtet sich, die Tiere artgerecht zu halten und die Wohnhygienevorschriften einzuhalten.

Werden Haustiere gehalten, verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche durch die entsprechenden Tiere verursachten Schäden sowie Wasserschäden durch Aquarien deckt. Die Bewilligung zur Tierhaltung kann sofort und ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

### **13. ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD**

Das äussere Erscheinungsbild darf nicht durch Gegenstände wie Parabolantennen und Ähnliches beeinträchtigt werden, welche die Balkonbrüstung überragen oder von aussen sichtbar sind.

### **14. PARKIEREN**

Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem zur Liegenschaft gehörenden Grundstück ist nicht gestattet.

### **15. ZIVILSCHUTZ**

Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes als Lager oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass im Bedarfsfall der Raum gemäss seiner Bestimmungen benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden. Der Mieter ist verpflichtet den Raum regelmässig zu lüften. Für Schäden aufgrund von Feuchtigkeit im Keller (auch ausserhalb des Zivilschutzraumes) übernimmt der Vermieter keine Haftung.

### **16. NEBENKOSTEN**

Die Nebenkosten sind die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, welche mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängen (z.B. Kosten für Heizung und Warmwasser) sowie öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

Werden dem Mieter Nebenkosten direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt, sind diese direkt durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn solche Kosten nicht explizit im Mietvertrag aufgeführt sind. Sonstige Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden.

Die Zahlungen für die Heiz-, und Betriebskosten gelten, wenn nichts anderes vereinbart ist, als Akontozahlungen, über die vom Vermieter jährlich abzurechnen ist. Saldobeträge zu Gunsten des Vermieters werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen angerechnet werden. Der Mieter hat das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Originalbelege Einsicht zu nehmen (es erfolgt kein Versand der Belege).

#### **16.1 Pauschalbeträge**

Werden die Nebenkosten pauschal festgesetzt, so haben diese dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Es wird keine Abrechnung erstellt.

#### **16.2 Akontobeiträge**

Die vom Mieter geleistete Akontozahlung für die Nebenkosten wird mit den effektiven Kosten verrechnet. Die festgelegte Akontozahlung wird vom Mieter zum Voraus gleichzeitig mit dem Nettomietzins einbezahlt. Nach Ablauf der Rechnungsperiode wird eine Abrechnung erstellt.

#### **16.3 Abrechnung**

Der Vermieter rechnet die Nebenkosten jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag ab. Falls der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt, gilt die Abrechnung als genehmigt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die originalen Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen nach vorgängiger Terminvereinbarung zu Bürozeiten einsehen. Die 30 tägige Einsprachefrist beginnt in diesem Fall am Tag, an welchem er die sachdienlichen originalen Belege eingesehen hat, spätestens jedoch mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Ist ein Mieter während eines Teils der Abrechnungsperiode abwesend, hat er kein Recht, hierfür eine Kostenrückerstattung zu verlangen. Falls der Mieter die Mietsache während der Rechnungsperiode verlässt, hat er keinen Anspruch auf die Erstellung einer Zwischenabrechnung. Nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungsstichtag erhält er die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung. Anlässlich der Schlussabrechnung hat der Vermieter das Recht, für die noch nicht erstellte Nebenkostenabrechnung einen vorläufigen Rückbehalt einzufordern, welcher sich nach der letzten Abrechnungsperiode richtet.

#### **16.4 Verteilung der Nebenkosten**

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter die Nebenkosten. Falls keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert sind und nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt wurden, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt  $\frac{1}{3}$  für Zwei- bis Dreifamilienhäuser,  $\frac{1}{2}$  für Vier- bis Achtfamilienhäuser,  $\frac{2}{3}$  für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Es kann keine Reduktion der Heizkosten für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper gewährt werden.

#### **16.5 Verrechenbare Nebenkosten**

##### **Heizung und Warmwasser**

Folgende Aufwendungen sind als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar:

- Brennstoffe und Energie, welche verbraucht wurden
- Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen
- Betriebskosten für Alternativenergien
- Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung

- periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes
- Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Service der notwendigen Apparate
- Wartung
- Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen
- Verwaltungsarbeit (siehe Verwaltungsaufwand)
- Anteil Heizungsbedienung

Bezieht die Liegenschaft Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, so kann sie die tatsächlich anfallenden Kosten verrechnen. Bei Einfamilienhäusern oder Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. In diesem Fall ist die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes Sache des Mieters.

#### **Betriebskosten**

Sämtliche unter Betriebskosten fallenden und im Mietvertrag separat aufgelisteten Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

#### **Verwaltungsaufwand**

Der Vermieter darf seinen Aufwand für die Verwaltungsarbeit (Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozenten der Abrechnungssumme oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belasten.

### **17. MIETZINSANPASSUNGEN UND ANDERE VERTRAGSÄNDERUNGEN**

Der Mietzins ist unter Verwendung der ausgehändigten Einzahlungsscheine oder per Dauerauftrag im Voraus, spätestens am ersten Tag des Monats, fällig.

#### **17.1 Unbefristete Verträge**

Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen können auf jeden Kündigungstermin vorgenommen werden. Der Vermieter hat dem Mieter schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mittels amtlichen Formular zu erfolgen.

#### **17.2 Verträge mit Mindestdauer / Befristete Mietverträge**

Als indizierte Mietverträge gelten solche, welche für mindestens fünf Jahre fest abgeschlossen oder während mindestens fünf Jahren vermietetseits unkündbar sind. Folglich kann der Mietzins einmal jährlich an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden mit folgender Formel:

$$\text{Mietzins in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei vor Ablauf eines Jahres seit der letzten von ihr begehrten Änderung nicht erneut angepasst werden. Ein Absinken unter den Basisindex resp. den in diesem Mietvertrag festgesetzten Mietzins ist ausgeschlossen. Die Einführung von neuen Nebenkosten oder die Anpassung von Nebenkostenpauschalen resp. Akontozahlungen sowie Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzins- oder Nebenkostenanpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf den nächsten Monat mit dem amtlichen Formular mitzuteilen.

### **18. HINTERLEGUNGSVERFAHREN / VERRECHNUNG**

Die einseitige Senkung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht erlaubt. Bei Forderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis resultieren sowie in Fällen, in denen die Mietzinshinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen. Kommt der Vermieter seiner Unterhaltspflicht gemäss Ziffer 10.1 nicht nach, muss der Mieter ihm schriftlich eine angemessene Frist für die Mängelbehebung setzen und kann ihm androhen, dass nach Ablauf dieser Frist zukünftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt werden.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen. Falls der Mieter seine Forderungen gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend macht, stehen die hinterlegten Mietzinse dem Vermieter zu.

Sobald der Mieter dem Vermieter die Hinterlegung schriftlich angekündigt hat, kann der Vermieter bei der Schlichtungsbehörde die Freigabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse anfordern.

Die Verrechnung von Gegenforderungen mit dem Mietzins, auch wenn diese aus dem Mietverhältnis oder der Anfechtung des Vertrages herrühren, ist nicht zulässig, soweit sie nicht auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift des Vermieters bekräftigten Schuldanererkennung beruhen.

### **19. MAHN- UND INKASSOGEBÜHREN**

Gerät der Mieter mit der Bezahlung der per Monatsersten fälligen Miete in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, nach Massgabe der nachstehend aufgeführten Kosten, den Aufwand für verspätete, vertragswidrige Mietzinszahlungen dem Mieter zu verrechnen. Der Vermieter ist zudem befugt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu verrechnen.

#### **Mahnverfahren**

	Kostensatz	
- Mahnung	CHF	40.00
- Kündigungsandrohung nach Art. 257 OR	CHF	80.00
- Kündigung nach Art. 257d OR mit aml. Formular	CHF	100.00

#### **Inkassomassnahmen**

- Betreibungsbegehren	CHF	100.00
-----------------------	-----	--------

- Fortsetzungsbegehren	CHF	100.00
- Verwertungsbegehren	CHF	100.00
- Retentionsbegehren	CHF	200.00
- Rechtsvorschlag beseitigen	CHF	1'000.00
- Ausweisungsbegehren am Mietgericht stellen	CHF	1'000.00

Sämtliche Folgekosten im Sinne von Betreibungsämtern, Vollzugsbehörden und Gerichten etc. werden dem Mieter nach effektivem Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt. Die entsprechenden Kostenreglemente können bei den zuständigen Behörden bestellt werden.

## 20. VERLETZUNG MIETVERTRAG / HAUSORDNUNG

Diese allgemeinen Bedingungen sowie die Hausordnung und Waschküchenordnung bilden einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag. Werden diese schwer oder wiederholt verletzt und bleibt die Frist der schriftlichen Abmahnung erfolglos, so kann dies gemäss OR Art. 257f Abs. 3 zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats führen.

## 21. KÜNDIGUNG

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens **am letzten Tag vor Beginn** der Kündigungsfrist **bei der Gegenpartei eintrifft** oder bei der Post abholbereit vorliegt. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

6 /

### 21.1 Befristeter Vertrag

Bei einem befristeten Mietvertrag endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer ohne Kündigung. Wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

### 21.2 Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Falls die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar bewohnt wird, ist der Vermieter verpflichtet beiden Ehegatten bzw. Partnern separat, jedem mit dem amtlichen Formular, zu kündigen. Erfolgt die Kündigung durch den Mieter, muss das eingeschriebene Kündigungsschreiben vom Ehegatten bzw. Partner mitunterzeichnet werden.

### 21.3 Ausserterminliche Kündigung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine aufzulösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten. Bei ausserterminlichen Kündigungen ist eine minimale Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende einzuhalten. Ausserterminliche Kündigungen per 31. Dezember können nicht angenommen werden.

Bei ausserterminlichen Kündigungen ist der Mieter verpflichtet dem Vermieter einen zumutbaren, charakterlich einwandfreien und zahlungsfähigen Ersatzmieter zu stellen. Der Ersatzmieter muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und ebenfalls bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Die Wahl des Mietnachfolgers bleibt ausschliesslich dem Vermieter vorbehalten.

Stellt der Vermieter fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im oben erwähnten Sinne findet, hat sich zudem der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe und Unkosten sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Die vorzeitige Wohnungsrückgabe ist jeweils nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter über den geplanten Wohnungsrückgabetermin hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe haftet der Mieter für sämtliche Erfüllungen aus dem Mietvertrag bis zur Weitervermietung (Mietbeginn), längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin.

## 22. RÜCKGABE DER MIETSACHE

Der Mieter hat die Mietsache vollständig geräumt, gereinigt (inkl. Balkone, Keller, Estrichräume und ähnliches) und in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung sowie des Zustandes bei Mietantritt, inklusive aller Schlüssel abzugeben. Die Rückgabe des Mietobjektes hat spätestens am letzten Tag der Mietdauer während der Geschäftszeit zu erfolgen. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Ruhe- oder Feiertag, erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens um 12.00 Uhr.

Der Mieter hat allfällige durch ihn verschuldete Beschädigungen sowie die vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten am Mietobjekt fachmännisch ausführen zu lassen. Diese müssen vor Abgabe der Mietsache beendet sein. Die Holzfensterläden sind nach erfolgter Reinigung einzuölen. Soweit textile Bodenbeläge zum Mietobjekt gehören, sind diese fachmännisch zu extrahieren, ungeachtet der Dauer des Mietverhältnisses und des Grades der Verschmutzung. Eine originale Quittung muss beim Auszug vorgewiesen werden. Beschädigte Teppiche sind zu ersetzen. Die Servicekosten für Waschmaschinen und Tumbler übernimmt der Mieter. Befinden sich diese Geräte in der Wohnung des Mieters, so hat er zum Übergabetermin der Wohnung je einen Service auf seine Kosten durchführen zu lassen. Die entsprechenden originalen Quittungen sind beim Auszug vorzuweisen. Dübellöcher sind fachmännisch zu verschliessen. Lüsterklemmen bei Lampenöffnungen (z.B. an der Decke) dürfen nicht entfernt werden. Der Reparaturaufwand wird bei Nulleiterunterbrüchen dem ausziehenden Mieter belastet. Unfachgemäss ausgeführte Arbeiten werden vom Vermieter abgelehnt.

Abhanden gekommene oder verlorene Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan werden Zylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind bei Mietende entschädigungslos dem Vermieter zurückzugeben.

Der Vermieter ist berechtigt, sofort mit den Instandstellungsarbeiten ohne Mietzinsrückerstattung zu beginnen. Der Mieter hat ihm zu diesem Zweck einen Schlüssel zu übergeben.

Sofern der Auszug vor Ablauf der Mietzeit erfolgt, ist der Mieter verpflichtet, das Mietobjekt bis zur Rückgabe ordnungsgemäss zu unterhalten, d.h. zu lüften und vor Schäden zu bewahren. Im Unterlassungsfall ist er schadenersatzpflichtig.

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Abnahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Wird das Mietobjekt in beschädigtem Zustand abgegeben und/oder kann über die Abgabe der Wohnung kein beidseitig akzeptiertes Rückgabeprotokoll erstellt werden, weil der Mieter seine Mitwirkung verweigert, so ist der Vermieter berechtigt auf Kosten des Mieters zur Beweissicherung einen amtlichen, neutralen Befund aufnehmen zu lassen.

An der Mietsache hinterlassene Mängel hat der Vermieter dem Mieter sofort nach ihrer Feststellung zu melden, wenn er beabsichtigt, ihn für die Kosten der Behebung zu belangen. Verdeckte Mängel, welche trotz übungsgemässer Protokollerstellung nicht entdeckt wurden, können dem Mieter innert 30 Tagen nach der Wohnungsabnahme mitgeteilt werden.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

### **23. ÜBERMÄSSIGE ABNUTZUNG DER MIETSACHE DURCH DEN MIETER**

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass unter anderem folgende Abnutzungen nicht unter normale Abnutzung fallen und die Instandstellung bzw. Mehrkosten vollumfänglich zu Lasten des Mieters geht:

- Nikotinschäden an Decken/Wänden/Holzwerk sowie anderen Einrichtungen
- Kerzenruss an Decke, Wände, Cheminée sowie anderen Einrichtungen
- Nicht fachmännisch verschlossene Dübellöcher in Decken, Wänden, Küchen- und Badezimmereinrichtungen

### **24. GESETZLICHE BESTIMMUNGEN**

- Schlichtungsstelle: Für Streitfälle zwischen Mieter und Vermieter ist die paritätische Schlichtungsstelle am Ort der Mietsache oder für die Region zuerst anzurufen.
- Gerichtsstand: Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.
- Verhältnis zum schweizerischen Obligationenrecht: In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art 253ff. OR).

### **25. BESONDERE VEREINBARUNGEN**

Der Mieter ist einverstanden, dass Fotos der Wohnung (inkl. seinem Mobiliar) für Vermietungszwecke verwendet werden.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis und ist ausdrücklich damit einverstanden, dass es strikte untersagt ist, das Mietobjekt auf Airbnb oder auf ähnlichen Plattformen auszuschieben und zu solchen und ähnlichen Zwecken zu nutzen; ein Verstoss gegen diese Auflage stellt eine Vertragsverletzung und somit ein Kündigungsgrund dar. Die Geltendmachung von Schadenersatz und die Einforderung des erzielten Gewinns bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 14 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde zu melden (Anmeldung und Adressänderung).