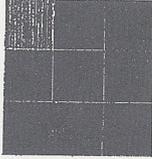


ANDREAS BURCKHARDT  
STIFTUNG FONDATION FOUNDATION

## Unterlagen für die Miete der Wohnung am Sennweg 5, in Bern

- Mietbedingungen :
  - Buchen – wie und wo
  - Zuteilung
  - Wochenpreise und Mindestaufenthalt
  - Haustiere
  - Annullierung und Änderungen
  
- Mietvertrag :
  - Mietsache
  - Mietzeit
  - Mietzins
  - Besondere Bedingungen : Mitbenutzung der Küche, des Bades und des für die Stiftung reserviertes Zimmer

Allgemeine Bedingungen für Wohnräume vom  
Mieterverband



## Mietbedingungen, Reservation und Mietvertrag

für die Wohnung der Stiftung am Sennweg 5, in Bern

Die einfach, aber praktisch möblierte Wohnung liegt in einem 1991 ganz und 2006 teilweise renovierten Haus, das unter anderem von Akademikern und Berufsmusikern (Familien) bewohnt ist. 2 ½ Zimmer (plus Wohnküche und Bad / WC) der 3 ½ Zimmer Wohnung werden Wissenschaftler/inne/n oder Gästen aus dem kulturellen Bereich, auf Antrag einer Schweizer Institution, zur Verfügung gestellt. Ein Zimmer und ein separates WC in dieser Wohnung stehen prinzipiell weiterhin der Stiftung zur Verfügung. Im benachbarten Haus werden die gleichen Wohnungen, unmöbliert, für CHF 1'800.- pro Monat vermietet. Die Absicht der Stiftung besteht darin, allfälligen Interessent/inn/en **besonders günstiges und flexibles Wohnen im Zentrum von Bern** zu ermöglichen (Zins zwischen CHF 220.- und 280.- pro Woche oder angefangene Woche), und zwar für eine **Dauer von maximal 4 Monaten**. Voraussetzung dafür ist, dass der Verwaltungsaufwand minimal bleibt. Konkret heisst das, dass der volle Zins im Voraus bezahlt werden muss und dass kein Service geleistet wird. Der Bewohner muss sich selbst organisieren, und zwar aufgrund der Unterlagen, die ihm zu Verfügung gestellt werden. Das fängt schon mit dem Ausfüllen des Mietvertrags an.

### 1. Buchen – wie und wo?

Per Internet [www.andreasburckhardtstiftung.org](http://www.andreasburckhardtstiftung.org). Dort befindet sich der Kalender, der anzeigt, wann die Wohnung frei ist. Dort befinden sich auch das Antragsformular und der Mietvertrag, der zugleich als Rechnung dient.

- a) Der Antrag wird vorzugsweise durch eine Institution (z.B. Universität Bern oder Kunstmuseum Bern) gestellt und an den vorgesehenen Benutzer weitergeleitet.
- b) Der interessierte Benutzer füllt den Mietvertrag aus und schickt Antragsformular und unterzeichneten Mietvertrag per E-Mail oder per Post an die Stiftung.

- c) Nach Genehmigung des Antrags durch die Stiftung erhält der Antragsteller per E-Mail eine vom Sekretär der Stiftung unterschriebene Kopie des Vertrages zurück (gilt als Bestätigung der Reservation).
- d) Der Mietzins und die Gebühren sind sofort auf das Postcheckkonto der Stiftung zu überweisen. Der Beleg, der die Einzahlung dokumentiert, ist der Stiftung sofort per E-Mail oder per Post zu übermitteln.
- e) Falls der Mietzins nicht 10 Tage nach Rücksendung des Mietvertrages eingegangen ist, verfällt der Mietvertrag. In jedem Fall hat die Bezahlung vor Antritt der Miete zu erfolgen.
- f) Nach Bezahlung der Miete wird das Inkrafttreten des Vertrages dem Mieter per E-Mail bestätigt.

## **2. Zuteilung**

Die Zuteilung der Wohnung erfolgt in der Reihenfolge des Einganges der Anmeldungen.

## **3. Wochenpreise**

Die Wochenpreise von CHF 220.- für eine Person und CHF 280.- für zwei Personen gelten für 2 ½ Zimmer, Wohnküche und Bad/WC. Mindestaufenthalt: 4 Wochen. Für Gäste (zwei Personen) steht im Wohnzimmer ein Sofabett zur Verfügung

## **4. Nebenkosten**

Strom, Heizung, Internetzugang, Radio- und Fernsehgebühr sowie Bettwäsche sind im Mietpreis inbegriffen. Weitere Nebenkosten (Reinigung, Waschen der Bettwäsche, kleiner Unterhalt wie Entstopfen der Abläufe, Ersetzen der Glühbirnen, usw.), sind im Mietpreis nicht inbegriffen und müssen vom Mieter direkt beim Dienstleistungserbringer beglichen werden. Telefon ist nicht vorhanden, aber Mobiltelefone können im Prinzip beim Telefonanbieter gemietet werden.

## **5. Gebühren**

Für jede Buchung, Umbuchung, Änderung oder Annullierung einer Buchung der Wohnung wird eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 50.– erhoben.

## **6. Personenzahl**

Die Wohnung darf höchstens mit der auf dem Vertrag aufgeführten Personenzahl belegt werden. Änderungen sind der Stiftung spätestens 2 Wochen vor Einzug mitzuteilen.

Bei Überbelegung oder nach erfolgloser Mahnung kann die Stiftung den Mietvertrag auflösen. Der Wohnungspreis bleibt vollumfänglich geschuldet.

## **7. Bezug der Wohnung**

Dem Mieter wird der Wohnungsschlüssel gemäss vorheriger Vereinbarung ausgehändigt. Bei Bezug der Wohnung hat der Mieter als erstes das Inventar zu kontrollieren und danach das entsprechende Formular zu unterzeichnen.

## **8. Anschrift**

Für die Dauer des Aufenthaltes ist die Postzustelladresse zu beachten. Sie lautet:

Andreas Burckhardt Stiftung

z.H. von \_\_\_\_\_

Sennweg 5

CH-3012 Bern

Vor Ende des Aufenthaltes ist der Post die Postumleitung bekanntzugeben, da die Stiftung sich nicht verpflichten kann, die Post des Mieters nachzusenden.

#### **9. Haustiere und Rauchen**

sind grundsätzlich nicht zugelassen.

#### **10. Beanstandungen durch den Mieter und Haftung der Stiftung**

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und das Inventar sorgsam zu behandeln. Der Mieter anerkennt die Hausordnung. Sollten bei der Wohnungsübernahme Mängel festgestellt werden, so sind diese unverzüglich der Stiftung zu melden. Andernfalls wird angenommen, dass die Wohnung in tadellosem Zustand übergeben wurde. Allfällige Mängel sind innerhalb von 24 Stunden der Stiftung in Bern zu melden (Telefon +41-31 302 4000).

Die Stiftung haftet nicht für die Gegenstände und Wertsachen, die der Mieter in die Wohnung bringt. Dem Mieter wird empfohlen, selbst eine Versicherung abzuschliessen.

Minderungs- und Schadensersatzansprüche sollte es keine geben, da die Wohnung unter dem marktüblichen Mietpreis zur Verfügung gestellt wird. Die niedrigen Mietpreise sind nur dank einer Teilschenkung der effektiven Kosten möglich. Sollten trotzdem Ansprüche geltend gemacht werden, so sind sie innerhalb von 7 Tagen nach Verlassen der Wohnung schriftlich einzureichen. Sollten Minderungs- oder Schadensersatzansprüche gegenüber der Stiftung nicht innerhalb von 7 Tagen nach Verlassen der Wohnung schriftlich geltend gemacht werden, verfallen sie automatisch.

Minderungs- und Schadensersatzansprüche sind auf jeden Fall auf die Höhe des bezahlten Mietpreises beschränkt.

### **11. Haftung des Mieters**

Der Mieter haftet für die durch ihn und seine Gäste verursachten Schäden.

Allfällige Schäden sind so rasch wie möglich, spätestens jedoch bei der Wohnungsrückgabe zu melden. Auch für Mängel, die nach der Wohnungsrückgabe festgestellt werden, kann der Mieter haftbar gemacht werden, sofern sie diesem nachgewiesen werden können. Als nachgewiesen gelten Abweichungen gegenüber dem Eintrittsformular (siehe Art. 7).

### **12. Ereignisse ausserhalb des Einwirkungsbereichs der Stiftung**

Für Ereignisse, welche ausserhalb des Einwirkungsbereichs der Stiftung liegen, wie unterbrochene Zufahrten, erhöhte Lärmimmissionen, Stromausfall, usw., besteht seitens der Stiftung keine Haftung. Bei solchen Vorkommnissen steht dem Mieter kein Recht auf Vertragsauflösung, Mietpreisminderung oder Schadenersatz zu.

### **13. Leistungs- und Preisänderungen**

Die Stiftung behält sich das Recht vor, Preise zu ändern. Preis- und Leistungsänderungen werden spätestens anlässlich der Bestätigung der Reservation mitgeteilt.

### **14. Annullierungen und Änderungen**

Bei Annullierung einer Reservation oder einer Buchung, bei Umbuchungen und jeder Änderung einer Buchung wird in jedem Fall eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 50.– erhoben.

Bei Annullierungen und Umbuchungen verrechnet die Stiftung folgende Annullierungsgebühren auf dem Mietpreis (nebst der Bearbeitungsgebühr):

- bis vier Wochen vor Aufenthaltsbeginn: 50% des Mietpreises;
- drei bis eine Woche vor Aufenthaltsbeginn: 80% des Mietpreises;
- nachher oder bei Nichteintreffen (no-show), sowie bei frühzeitiger Abreise: 100% des Mietpreises.

Wird ein Ersatzmieter gefunden, wird nur die Bearbeitungsgebühr von Fr. 50.– verrechnet.

Annullierungen sind umgehend per E-Mail vorzunehmen, und der Mietvertrag ist an die Stiftung zurückzusenden.

#### **15. Anwendbares Recht und Gerichtstand**

Auf die Verträge mit der Stiftung findet ausschliesslich schweizerisches Recht Anwendung.

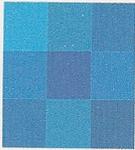
Gerichtsstand ist Bern, Schweiz.

Mieter, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, bestätigen durch Unterzeichnung des Mietvertrags die Wahl eines Spezialdomizils am Sennweg 5, 3012 Bern, für Verbindlichkeiten aus diesen Mietbedingungen im Sinne von Art. 50 des SchKG.

**Vor Einreichung einer Klage verpflichten sich beide Parteien, in Bern ein Mediationsverfahren im Sinne des Genfer Gesetzes über Zivil-Mediation durchzuführen ([http://www.secretantroyanov.com/shared/publications/Mediation\\_civile.pdf](http://www.secretantroyanov.com/shared/publications/Mediation_civile.pdf)).**

**Falls sich die Parteien nicht auf die Person eines Mediators einigen können, wird die SKWM ([www.skwm.ch](http://www.skwm.ch)) den Mediator bestimmen.**

**Die Partei, die sich nicht am Mediationsverfahren beteiligt, hat sämtliche effektiven Verfahrenskosten, inkl. Anwaltshonorare der Gegenpartei, zu übernehmen.**



## Mietvertrag für Wohnräume

### 1. Vertragsparteien

1.1. Vermieterin/Vermieter: Andreas Burckhardt Stiftung  
Sennweg 5, 3012 Bern

1.2. Mieterin/Mieter: .....  
.....  
.....  
.....  
Name, Vorname, PLZ/Ort, Tel.-Nummer und E-Mail

### 2. Mietsache

2.1. Mietobjekt: 2 ½ Zimmer-Wohnung (von 3 ½ Zimmer)  
Sennweg 5, 3012 Bern, 1. Stock links

2.2. Zur Benützung: Zweitwohnung für Kurzaufenthalt in Bern

2.3. Zur Mietbenützung: Garten und Fahrrad-Abstellplatz (Kein Keller)

### 3. Mietzeit

3.1. Mietbeginn: am Sonntag .....  
(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12Uhr)

3.2. Mietende: Feste, nicht direkt verlängerbare Vertragsdauer bis:  
.....

### 4. Mietzins

4.1. Netto-Mietzins:  
Anzahl Wochen: für 1 Person (.....x 220.-) =  
Anzahl Wochen für 2 Personen (.....x 280.-) =  
Anzahl Wochen für 3-4 Personen (.....x 350.-) = \_\_\_\_\_

(Minimum Fr. 450.-) (2 Wochen) Total = .....

4.2. Nebenkosten: Buchungsgebühr Fr. 50.-

4.1. und 4.2. Sofort zahlbar nach Erhalt des vom Vermieter  
unterschiedenen Vertrages Total = .....

- 4.3. Abrechnung: Nicht anwendbar
- 4.4. Indexierter Mietzins: Nicht anwendbar
- 4.5. Berechnungsgrundlagen: Nicht anwendbar
- 4.6. Vorbehalt: Nicht anwendbar

**5. Sicherheitsleistungen**

- 5.1. Kautions: Keine

**6. Besondere Vereinbarungen**

Ein Zimmer der 3 ½ Zimmer-Wohnung wird grundsätzlich für Stiftung reserviert und auch effektiv gelegentlich gebraucht (inkl. Mitbenutzung der Küche und des Bades).

Die Namen der Mitbewohner, welche die Wohnung wenigstens zum Teil mitbewohnen werden, müssen hier aufgeführt werden (diese Personen gelten nicht als Mitmieter):.....

Der Mieter/die Mieterin bestätigt, dass er/sie die Mietbedingungen, die auf der Internetseite der Stiftung publiziert und Teil dieses Vertrags sind, gelesen hat und dass er/sie damit einverstanden ist. Das gilt insbesondere für Art. 15 – Anwendbares Recht und Gericht.

**Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:**

- «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (Siehe pdf Version vom Mietvertrag)
- «Mietbedingungen, Reservation und Mietvertrag» inkl. **Mediation und Betreuungsspezialdomizil (Art. 15)** für die Wohnung der Andreas Burckhardt Stiftung am Sennweg 5, Stiftungsurkunde.

Weitere Beilage: Stiftungszweck

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie eine Kopie dieses Vertrages erhalten haben, unter Umständen nur per E-Mail, und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts Art. 253-274g.

Dieser Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben und der unter Punkt 4 aufgeführter Betrag sofort nach Erhalt des unterzeichneten Vertrages auf dem Konto der Stiftung eingegangen ist.

Der Vermieter/die Vermieterin (ABS)

Der Mieter/die Mieterin

.....

.....

Datum:

Datum:.....

## Mietvertrag für Wohnräume

Dieses Mietvertragsformular ist in der ganzen Schweiz anwendbar. Es regelt das Mietverhältnis auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen und beinhaltet Regelungen für häufig vorkommende Konfliktpunkte.

Das Formular ist nicht geeignet für Wohnungen deren Erstellung durch die öffentliche Hand gefördert wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Hier empfiehlt sich die Verwendung des paritätischen Mietvertrags für Genossenschaftswohnungen.

### Erläuterungen zum Ausfüllen des Vertragsformulars

Nachfolgend finden Sie Hinweise zu einzelnen Rubriken im Vertragsformular:

#### zu 1. Vertragsparteien

##### zu 1.1. Vertretung des Vermieters:

Wird der Vermieter vertreten, so muss diese Vertretung zur Unterzeichnung des Vertrages (durch Verwaltungsvertrag, Vollmacht o.ä.) berechtigt sein.

##### zu 1.2. Mieterschaft/Mitmieter:

Wird der Vertrag von mehreren Mieter(innen) unterzeichnet, so spricht man von «Mitmieter». Sämtliche Unterzeichnerinnen haften gegenüber dem Vermieter vollumfänglich. Beim Auszug eines Mitmieters ist dieser – sofern er nicht vom Vermieter schriftlich aus seinen vertraglichen Verpflichtungen entlassen wird – weiterhin solidarisch haftbar.

#### zu 2. Mietsache

Ist die Mietsache eine Ferienwohnung, die nicht länger als drei Monate vermietet wird oder eine luxuriöse Wohnung (oder Einfamilienhaus) mit mehr als sechs Wohnräumen, gelten die Bestimmungen von Art. 253ff nicht oder nur eingeschränkt.

#### zu 3. Mietzeit und Kündigung

##### zu 3.1. Mietdauer (feste):

Soll ein Vertrag mit fester Dauer später verlängert werden können (Option), so kann diese z.B. folgendermassen festgehalten werden:

«Der Mieter ist berechtigt, mindestens ... Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer die Verlängerung des Vertrages um (evtl. höchstens) weitere ... (Monate/Jahre) zu verlangen».

##### zu 3.2. Kündigungsfrist:

Die Mindestkündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate. Die Parteien sind frei, längere Fristen zu vereinbaren.

##### zu 3.3. Kündigungstermin:

Bei der Festlegung der Kündigungstermine sind die Parteien frei. Kündigungsfrist und -termin bestimmen auch den Zeitpunkt, auf den Vertragsänderungen (z.B. Mietzinserhöhungen etc.) vorgenommen werden können.

#### zu 4. Mietzins

##### zu 4.1. Netto-Mietzins:

Der Netto-Mietzins stellt das Entgelt für die Mietsache dar. Sind nachfolgend keine Heiz- und Nebenkosten aufgeführt, sind diese im Netto-Mietzins enthalten.

Spätere Mietzinsveränderungen auf Grund veränderter Berechnungsgrundlagen werden auf dem Netto-Mietzins berechnet.

##### zu 4.2. Nebenkosten:

Hier nicht aufgeführte Kosten sind im Netto-Mietzins enthalten.

Werden Nebenkosten als «Akonto» bezeichnet, so leistet der Mieter den festgelegten Betrag als regelmässige Vorauszahlung für die vom Vermieter auf den unter

Pkt. 4.3. Abrechnung festgelegten Zeitpunkt zu erstellende Abrechnung.

Werden Nebenkosten als «Pauschal» bezeichnet, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Abrechnung zu erstellen. Die eingesetzte Summe muss jedoch dem mutmasslichen Aufwand entsprechen (s. auch Pkt. 17B der «Allgemeinen Bedingungen»)

##### zu 4.4. Indexierter Mietzins:

Wird ein indexierter Mietzins festgelegt, so verlangt das Gesetz, dass dieser Vertrag auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen wird. Diese gesetzliche Bestimmung kann vertraglich einseitig zu Gunsten des Mieters abgeändert werden. Zum Beispiel:  
«Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erstmals auf den ..... und später jeweils auf Ende ..... zu kündigen».

##### zu 4.5. Berechnungsgrundlagen:

Die Berechnungsgrundlagen stellen die Kalkulationsbasis für Mietzinsveränderungen dar. Werden hier keine Eintragungen vorgenommen, so gilt was zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt war (Hypothekenzins der örtlichen Kantonalbank, letzter bekannter Indexstand, Stand der allgemeinen Kostensteigerung: Monat des Vertragsabschlusses).

- Unabhängig von der tatsächlichen Finanzierung ist als Berechnungsgrundlage der aktuelle Hypothekenzins von 1. aften Wohnbauhypotheken der örtlichen Kantonalbank anzugeben. Bei Veränderungen dieses Zinssatzes kann der Mietzins nach den in Art. 13 der Verordnung zum Mietrecht festgelegten Prozentsätzen angepasst werden.
- Veränderungen des Landesindex können zu höchstens 40% auf den Mietzins überwält werden.
- Veränderungen der allgemeinen Kosten (laufender Unterhalt, Gebühren etc.) können vom vertraglich festgelegten

Zeitpunkt an auf den Mietzins überwält werden. In der Regel erfolgt diese Überwälzung mit jährlichen Pauschalen von 0,5–1%. Im Streitfall muss jedoch die tatsächliche Kostenentwicklung durch den Vermieter nachgewiesen werden.

##### zu 4.6. Vorbehalt:

Ist der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend und/oder entspricht er nicht den Berechnungsgrundlagen (weil z.B. der Vermieter mit einer tiefer verzinslichen Festhypothek rechnen kann), so ist dies dem Mieter unter dieser Rubrik anzuzeigen. Die Differenz muss in Franken oder Prozenten des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

#### zu 5. Sicherheitsleistungen

##### zu 5.1. Kaution:

Die Kaution (oder «Mietzinsdepot») darf drei Monatsmieten nicht übersteigen und muss bei einer Bank auf den Namen des Mieters angelegt werden.

#### zu 6. Besondere Vereinbarungen

Diese Rubrik bietet Platz für besondere Abmachungen wie:

- Das Recht des Mieters, z.B. eine Abwaschmaschine zu installieren.
- Die Zustimmung des Vermieters, dass ein Haustier gehalten werden darf.
- Bestimmungen über Art und Umfang des gemeinsam benutzten Gartens.
- Festlegung von vorgesehenen wertvermehrenden Investitionen des Vermieters mit dem Hinweis, ob diese bereits im vertraglich festgelegten Mietzins enthalten sind oder nicht.
- Mietzinsgarantien, wie Festlegung, dass der Mietzins erstmals nur auf einen späteren Termin angehoben wird oder dass sich der Vermieter verpflichtet, einen Vorbehalt nicht vor einem bestimmten Termin geltend zu machen.
- Das Recht des Mieters, in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen (z.B. als Grafiker, Architekt etc.).
- Die Bestimmung, wie ein Vertrag mit fester Mietdauer später erneuert werden kann («Option», s. oben Pkt. 3.2.)
- Die Bestimmung, dass ein fester Vertrag durch den Mieter einseitig vor Vertragsabschluss gekündigt werden kann (s. oben Pkt. 4.4.).
- Festlegungen für gestaffelte Mietzinse, wobei genau festgelegt werden muss, wieviel jeweils der neue Mietzins zu welchem Zeitpunkt beträgt.

## Allgemeine Bedingungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

In diesen Bestimmungen wird auf die weibliche Form «Mietlerin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mietler, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

### 1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführten Mängel an der Mietsache dem Vermieter nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Falls mit dem Vermieter ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

Der Vermieter gibt auf Verlangen des Mieters spätestens bei der Übergabe der Mietsache den Mietzins des Vormieters bekannt. Vorbehalten bleiben kantonale Bestimmungen über die Formularanzeige des Anfangsmietzinses.

### 2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandlungsbekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

### 3. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

### 4. Unterhalt des Mietobjekts

#### A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Beachte auch Ziff. 8 (Hinterlegungsverfahren).

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen trifft der Mieter – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im voraus. Dabei ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen.

Notwendige, für die Sacheerhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter zu dulden.

#### B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Überstiegen solche Arbeiten den Betrag von Fr. 130.–, so sind diese vom Vermieter zu bezahlen.

### 5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

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

gekündigt ist. Luxuriöse Erneuerungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Mieters. Vorbehalten bleiben Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (z.B. Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im voraus mitzuteilen. Diesfalls kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist, jeweils auf ein Monatsende ausserterminlich – ohne weitere Mietzinshaftung – auflösen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss erheblicher Bauarbeiten, welche eine Mietzinserhöhung zur Folge haben, geniesst der Mieter ab Inkrafttreten der Mietzinserhöhung einen dreijährigen Kündigungsschutz. Vorbehalten bleiben ausserordentliche Kündigungsgründe.

### 6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

#### A. Änderungen im Mietobjekt

Hat der Vermieter Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

#### B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Storen, Aushängeschilde, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

### 7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, welche ohne triftige Gründe nicht verweigert werden kann. Dies gilt auch für Apparate, die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

### 8. Hinterlegungsverfahren

Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezahlten Stelle hinterlegen wird.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

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 gemacht hat.

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

### 9. Verrechnung

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

### 10. Untermieter, Wohnpartner

(Art. 262 OR) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung 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.

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.

### 11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

### 12. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Wird das eine oder andere Stillschweigen geduldet, so kommt dies einer Bewilligung gleich.

Die Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen werden.

### 13. Besichtigungsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, unter 48stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und Zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen.

### 14. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

(Art. 169 ZGB, Art. 265m und 265n OR)

#### A. Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

#### B. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert sechs Monaten verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;

- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegattens;
- veränderte Nutzung der Wohnung.

### 15. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere (wie Hamster, Kanarienvögel, Zierfische) in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (wie Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem andern Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden. Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

### 16. Mietzinsanpassung

#### A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen.

Amfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

#### B. Indexierung von Mietverträgen mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Ländesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren (Ziff. 4.4.). Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 1.00% der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins:

$$\frac{\text{neuer Index - Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung (4.4.)

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzinsreduzierungen für wertvermindernde Investitionen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer nur geltend gemacht werden, sofern diese 10% der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

### 17. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

#### A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege.

Nebenkosten, welche ortsüblich direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

#### B. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

#### C. Akontobeträge

**Vorauszahlung:** Im voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

**Abrechnung:** Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler.

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

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Rechnet der Vermieter nicht innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin ab, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zurückfordern.

Wird die Abrechnung innert einer Frist von weiteren sechs Monaten nach erfolgter Abmahnung nicht erstellt, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Abmahnung mit künftigen Mietzinsen verrechnen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erteilung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten, so kann jedoch der Vermieter die Abrechnung nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei der Abrechnung zwischen der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen:

Anteilmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	17.5%	13.6%
Februar	14.5%	12.1%
März	13.5%	11.5%
April	9.5%	9.3%
Mai	3.5%	5.6%
Juni	0.0%	3.7%
Juli	0.0%	3.7%
August	0.0%	3.6%
September	1.0%	3.7%
Oktober	10.0%	9.5%
November	13.5%	10.7%
Dezember	17.0%	13.0%
Total	100%	100%

#### Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere: die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe; die Betriebskosten für Alternativenergien; die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins; das Auskratzen, Ausbrennen und Einlösen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung; die periodische Revision

der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie des Entkalkens der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes; die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) können zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnet werden.

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

**Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:** Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung, die Verzinsung und Abschreibung der Anlage.

**Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume:** Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

### 18. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem und gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benützung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

### 19. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist- oder termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht verweigern. Die anfallenden Insertionskosten des Vermieters sind grundsätzlich durch diesen zu tragen.

### 20. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heiz- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 17C.

### 21. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache Gerichtsstand.