



VORLAGE

MIETVERTRAG

für Wohnräume

Allgemeiner Mietvertrag für Wohnräume

1. Vertragsparteien

1.1 Vermieter:in

	Vermieter:in	ggf. vertreten durch
Vorname, Name		
Anschrift		
Ort		
Telefon / E-Mail		

1.2 Mieter:in

	Mieter:in
Name	
Anschrift	
Ort	
Telefon / E-Mail	
Name Ehe-/Lebenspartner:in	
Name Mitmieter:in	

2. Vertragsgegenstand/Mietsache

Art der Liegenschaft	<input type="radio"/> Wohnung <input type="radio"/> Haus <input type="radio"/> möbliertes Zimmer
Stockwerk / Zimmer / Grösse	Stockwerk: ____ Anzahl Zimmer: ____ qm: ____
Anschrift der Liegenschaft	
Ort	
Nutzung als	<input type="radio"/> Wohnung <input type="radio"/> Familienwohnung <input type="radio"/> Zweitwohnung <input type="radio"/> Ferienwohnung <input type="radio"/> möblierte Einheit
Mitvermietet werden	<input type="radio"/> Keller/Kellerabteil Nr. ____ <input type="radio"/> Estrich/Estrichabteil Nr. ____ <input type="radio"/> Garage/Tiefgarage/Stellplatz Nr. ____ <input type="radio"/> _____

Die Mieterin / der Mieter darf folgende Gemeinschaftseinrichtungen unter Beachtung der Regelungen in der Hausordnung nutzen:	<input type="radio"/> Garten/ Gartensitzplatz/ Terrasse <input type="radio"/> Waschküche/ Waschmaschine/ Tumbler <input type="radio"/> Trockenraum/ Wäschehängeplatz <input type="radio"/> _____ <input type="radio"/> _____
--	--

Schlüssel	<input type="radio"/> Haustüre - Anzahl ____ <input type="radio"/> Wohnungstüre - Anzahl: ____ <input type="radio"/> Kellertüre - Anzahl ____ <input type="radio"/> _____ - Anzahl: ____ <input type="radio"/> _____ - Anzahl: ____
-----------	---

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

3. Mietdauer, Kündigung und Termine

<input type="radio"/> befristeter Mietvertrag	
Der Mietvertrag beginnt am	
und endet ohne Kündigung am	
<input type="radio"/> unbefristeter Mietvertrag	
Der Mietvertrag beginnt am	
Erstmals kündbar auf den	
Kündigungsfrist	<input type="radio"/> 3 Monate <input type="radio"/> 6 Monate <input type="radio"/> 12 Monate
Kündigungstermin	<input type="radio"/> auf jedes Monatsende (ausgenommen 31.12) <input type="radio"/> auf die ortsüblichen Termine*: _____

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

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

Bei Familienwohnung:

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

4. Mietzins und Nebenkosten

4.1 Nettomietzins

Der monatliche Nettomietzins beträgt									
Wohnung	CHF			'				.	
Garage/Stellplatz	CHF			'				.	
Weitere Nebenräume	CHF			'				.	
_____	CHF			'				.	
_____	CHF			'				.	

4.2 Nebenkosten

Die Nebenkosten betragen monatlich									
	** a konto	* pau- schal							
Heizung- und Warmwasser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF					.	
Wasser/Abwasser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF					.	
Radio/TV/Internet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF					.	
Hauswartung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF					.	
Stromkosten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF					.	
Lift (Betrieb/Wartung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF						
Gartenpflege	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF						
_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF						
_____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	CHF						
Die Nebenkosten betragen gesamt pro Monat			CHF						

Der monatliche Netto-Mietzins und die Nebenkosten betragen total:									
Gesamtbetrag	CHF			'				.	

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

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

4.3 Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt	<input type="radio"/> 30. Juni <input type="radio"/> _____
---	---

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

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

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden. Nicht anrechenbare Heiz- und Nebenkosten sind die Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt (Reparaturen) und Erneuerungen sowie die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

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

5. Zahlung des Mietzinses

5.1 Kontoangaben

Der Mietzins und die Nebenkostenvorauszahlung sind auf folgendes Konto zu überweisen:	
im Voraus bis spätestens	_____ des Monats
Empfänger	
Bezeichnung der Bank/Post	
Kontonummer	
IBAN	

5.2 Mietzinsvorbehalt (Art. 18 VMWG)

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

Der monatliche Mietzins ist nicht kostendeckend:	
<input type="radio"/> prozentual	_____ %
<input type="radio"/> absolut	CHF
Grund:	

Der Mietzinsvorbehalt (oder ‚Mietzinsreserve‘) ist eine einseitige Erklärung der Vermieterin/des Vermieters, mit welcher die Mieterin/der Mieter darauf aufmerksam gemacht wird, dass der bei Vertragsabschluss ausgehandelte Mietzins aus Vermieter-Sicht nicht kostendeckend ist. Dieser Mietzins-Vorbehalt in Franken oder Prozente der Netto-Miete wird hiermit klar, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, begründet.

6. Sicherheitsleistung (Mietkaution)

Die Mieterin/ der Mieter leistet eine Kautionsleistung von										
Gesamtbetrag	CHF									
Die Kautionsleistung ist zahlbar					<input type="radio"/> bei Vertragsabschluss <input type="radio"/> bei Mietantritt <input type="radio"/> spätestens bis zum: _____					

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

7. Übergabe/Rückgabe des Mietobjekts

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

8. Unterhalt des Mietobjekts

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

9. Nutzungsänderungen

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

10. Haustiere

Im Mietobjekt dürfen unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters keine Haustiere gehalten werden.

11. Sonstige Bestimmungen

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

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

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

12. Weitere Vereinbarungen

Integrierende(r) Bestandteil(e) dieses Vertrags ist/sind:	<input type="radio"/> Hausordnung <input type="radio"/> Sonstiges: _____
---	---

13. Wirksamkeit/Änderungen

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden und hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig. Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Bei Mietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmietern/innen zu unterzeichnen:		
	Vermieter:in	Vertretung
Name in Druckbuchstaben		
Ort/Datum		
Unterschrift		
	Mieter:in	Ehepartner:in/Mitmieter:in
Name in Druckbuchstaben		
Ort/Datum		
Unterschrift		