

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag Ausgabe 2012

1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1 Grundlagen dieses Vertrages bilden, soweit nicht abweichende Bestimmungen aufgenommen sind, die einschlägigen Artikel des Schweiz. Obligationenrechtes, insbesondere der achte Titel, OR Art. 253 bis Art. 274g (Änderungen vom 15.12.1989), sowie die zugehörige bundesrätliche Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990.

1.2 Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen ist der zwischen der Vermieterin und der Mieterschaft bzw. SolidarpartnerIn abgeschlossene Mietvertrag. Diese Allgemeinen Bestimmungen haben Wirkung in Bezug auf die in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

1.3 Begriffe: Vermieterin, Mieterschaft, SolidarpartnerIn, Familienwohnung.

1.3.1 Mieterschaft ist/sind die im Vertrag festgehaltene(n) natürliche(n) oder juristische(n) Person(en).

1.3.2 SolidarpartnerIn ist der/die im Vertrag festgehaltene MitbenutzerIn der Mietsache, bei Verheirateten der/die EhepartnerIn. Der/die SolidarpartnerIn hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie die Mieterschaft und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.3.3 Familienwohnung wird die Mietwohnung genannt, die Verheirateten als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient (siehe auch die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses). Wohnungen von Konkubinatspaaren werden Familienwohnungen gleichgestellt.

1.3.4 Die Mieterschaft und der/die mitunterzeichnende SolidarpartnerIn ist verpflichtet, die nach Vertragsunterzeichnung eintretenden Änderungen im Zivilstand sowie Adressänderungen innert 8 Tagen der Vermieterin mitzuteilen. Im Unterlassungsfall haftet sie für den daraus resultierenden Schaden.

2. Beginn, Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses im Allgemeinen

2.1 Ohne anderslautende Vereinbarung gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

2.2 Die Kündigungsfristen für Wohnungen betragen 3 Monate, jene für Geschäftsräume 6 Monate, wo nicht längere Kündigungsfristen vereinbart wurden. Dieselben Kündigungsfristen gelten für die im Zusammenhang mit den Mietobjekten gemieteten Nebenobjekte wie Keller, Archiv- und Lagerräume usw.

2.3 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie von der Mieterschaft oder Vermieterin unter Einhalten der vorstehenden Kündigungsfristen auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden; vorbehalten bleiben andere getroffene Abmachungen. Die Mieterschaft muss die Kündigung

schriftlich, die Vermieterin mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen.

Eine Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers/der Empfängerin ist.

2.4 Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterzeichnet werden, ansonsten ist sie nichtig. Kündigt die Vermieterin einem Ehepaar eine Familienwohnung, ist das amtliche Kündigungsformular unter Wahrung derselben Fristen beiden Ehepartnern gesondert, mit eingeschriebenem Brief, zuzustellen.

2.5 Will die Mieterschaft von der ausserterminlichen Kündigung Gebrauch machen, so ist diese frühestens auf Ende des der Kündigung folgenden Monats zulässig.

2.6 Gibt die Mieterschaft die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist sie von ihren Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn sie einen für die Vermieterin zumutbare(n) MieterIn vorschlägt. Andernfalls muss die Mieterschaft den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264, Abs. 1 und 2 OR).

2.7 Die Vermieterin ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweitige BewerberInnen zu vermieten; die allenfalls notwendigen Insertionskosten gehen zu Lasten der ausserterminlich ausziehenden Mieterschaft.

2.8 Kann die Mietsache bei ausserterminlicher Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet die Mieterschaft nebst dem Mietzins ebenfalls für die Heiz- und Betriebskosten bis zur Wiedervermietung, höchstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

2.9 Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet die Mieterschaft nicht von ihren Verpflichtungen gemäss Art. 2.5 bis 2.8 AVB.

3. Indexierte Mietverträge

Ist der Mietvertrag für eine Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen, gilt der Mietzins, ohne anderweitige schriftliche Abrede, als indexiert.

Der Umfang und der Modus für jeweilige Mietzinsanpassungen werden in besonderen Bestimmungen geregelt.

4. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand

4.1 Der Bruttomietzins ist jeweils im Voraus gemäss Mietvertrag bis zum 1. des Monats zu bezahlen.

4.2 Bei Zahlungsrückstand der Mieterschaft wird eine Mahnfrist angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist; zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten. Mit der Mahnung kann der Mieter-schaft zudem angedroht werden, dass bei Nichterfüllen der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhalten einer Frist von 30 Tagen auf das dann folgende Monats-ende gekündigt werde.

4.3 Bei Zahlungsrückstand der Mieterschaft ist die Ver-mieterin berechtigt, für jede erfolgte Mahnung der Mieter-schaft die Bearbeitungskosten in Rechnung zu stellen.

5. Sicherheitsleistung, Schuldanererkennung, Verrechnung von Gegenansprüchen

5.1 Die Mieterschaft anerkennt jeden verfallenen Miet-zins inkl. Heiz- und Betriebskosten als vollstreckbare Schuld.

5.2 Zur Sicherstellung des Mietzinses und anderer aus dem Vertrag sich ergebender Verbindlichkeiten, kann von der Mieterschaft eine Sicherheitsleistung eingefordert werden.

5.3 Bei allfälligen Ansprüchen der Mieterschaft wegen Mängeln der Mietsache, handelt es sich ausdrücklich nicht um verrechenbare Ansprüche.

6. Betriebskosten

Ist nichts anderes vereinbart, so wird über die Betriebskosten nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen.

Die Kosten bilden einen Bestandteil des Mietzinses und werden in diesem Sinne von der Mieterschaft ausdrücklich anerkannt. Soweit nichts anderes vereinbart worden ist, erstellt die Vermieterin jährlich eine detaillierte Gesamt-abrechnung, wobei ein Saldo zu Gunsten oder zu Lasten der Mieterschaft innert 30 Tagen auszugleichen sind.

Der Mieterschaft steht das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird die Akteneinsicht nicht innert dreissig Tagen nach Zustellung der Abrechnung verlangt oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, gilt die Abrechnung als von der Mieterschaft anerkannt.

6.1 Heizkostenabrechnung

Es wird über sämtliche Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 der bundesrätlichen Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 abgerechnet.

Für die Verwaltungsarbeit wird ein Honorar von 4 Prozent der ausgewiesenen Aufwendungen erhoben. Bei stark ver-änderten Verhältnissen wird dieser Ansatz neu festgelegt.

Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode können der wegziehenden Mieterschaft die anfallenden Kosten für das Zwischenablesen der Verbrauchszähler überbunden werden.

6.1.1 Kostenverteiler

Verteilung nach Verbrauchszählern und/oder nach einem Prozentschlüssel; gegebenenfalls im Verhältnis der beheizbaren Raumvolumen.

Endet das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, bildet für die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasser-aufbereitungskosten folgende Tabelle die Grundlage:

Monat	Heizung ohne WW-Bereitung	Heizung mit WW-Bereitung
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	-	3,7 %
Juli	-	3,7 %
August	-	3,6 %
September	1,0 %	3,7 %
Oktober	10,0 %	9,5 %
November	13,5 %	10,7 %
Dezember	17,0 %	13,0 %
	100,0 %	100,0 %

Ändert die Berechnungsgrundlage während der Mietdauer, wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

Die Mieterschaft hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

6.2 Betriebskostenabrechnung

Es wird über folgende Betriebskosten abgerechnet:

- Allgemeinstrom
- Serviceabonnemente und Funktionskontrollen für die der Mieterschaft zur Verfügung stehenden Anlagen und Apparate wie: Lift, Minergieanlagen, Filteranlagen, Feuerlöscher, Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler usw.
- Gartenunterhalt
- Hauswartkosten (inkl. Arbeitgeberbeitrag von AHV, IV, EO, ALV, UVG, BVG), Treppenhausreinigung, Schneeräumung
- Abgaben und Gebühren wie Kehrichtabfuhr, Wasser, Abwasser, Kanalisation, Fernsehen inkl. Urheberrechte usw.
- Weitere Betriebskosten können im Mietvertrag ergänzt oder in besonderen Bestimmungen vereinbart werden
- Für die Verwaltungsarbeit wird ein Honorar von 4 % der ausgewiesenen Aufwendungen erhoben. Bei stark ver-änderten Verhältnissen wird dieser Ansatz neu festgelegt.

6.2.1 Kostenverteiler

- Verteilung nach Bewohnergleichwerten (Anzahl Zimmer + 1 BWG) oder im Verhältnis der Mietfläche; gegebenenfalls aufgrund einer Wertquotenregelung.
- Fernsehgebühren
Gleich hoher Betrag pro Wohnungsanschluss.

Endigt das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungs-termin, werden die Betriebskosten mit 1/12 je Monat berechnet.

Die Mieterschaft hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

7. Übergabe der Mietsache

7.1 Bei der Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit der Übergabe der Mietsache bei der Vermieterin schriftlich gerügt werden.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll von der Vermieterin nicht innert 10 Tagen seit Erhalt bestritten, gelten sie als anerkannt.

7.2 Namensschilder, Beschriftung

Für die Beschriftung an Hauseingang, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. dürfen nur die dafür vorgesehen Einfassungen benützt werden. Die Vermieterin besorgt auf Kosten der Mieterschaft die entsprechenden Schilder. Andere Beschriftungen, Reklametafeln usw. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin angebracht werden.

8. Gebrauch der Mietsache

8.1 Verwendungszweck und Untermiete

Die Mieterschaft darf das Mietobjekt nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Untervermietung, auch von einzelnen Zimmern, sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, soweit diese nicht zur Familiengemeinschaft gehören, bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Abtretung und Übertragung des Mietvertrages sind ausgeschlossen.

Die Benützung der Wasch- und Trockeneinrichtungen, Autoeinstellplatz u. dgl. durch fremde Leute ist strikte untersagt, ebenso die Verwendung einer privaten Waschmaschine in der Wohnung der Mieterschaft ohne schriftliche Bewilligung der Vermieterin.

8.2 Sorgfaltspflicht

Die Mieterschaft ist verpflichtet, die Mieträume und deren Einrichtungen in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie ist für Beschädigungen, die nicht infolge ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt entstanden sind, ersatzpflichtig.

Bei Mieträumen mit individueller Wärmemessung ist die Mieterschaft besonders verpflichtet, die Räume genügend zu beheizen und regelmässig zu lüften (kein Dauerlüften!). Für Schäden aus Missachtung dieser Vorschrift (Pilzbefall von Wänden und Decken usw.) ist die Mieterschaft vollumfänglich haftbar.

8.3 Schäden

Auftretende Mängel oder Schäden hat die Mieterschaft, soweit sie gemäss Art. 11 nicht selbst zu deren Behebung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin zu melden. Im Unterlassungsfalle haftet sie für den möglicherweise dadurch entstandenen weiteren Schaden.

8.4 Abwesenheit der Mieterschaft

Bei längerer Abwesenheit der Mieterschaft muss die Wohnung wegen möglicher Elementarschäden zugänglich bleiben. Die nötigen Schlüssel sind einer Vertrauensperson im Haus oder in unmittelbarer Nähe in versiegeltem Umschlag zu übergeben, worüber der/die Hauswartin oder die Vermieterin zu orientieren ist.

8.5 Tiefkühlgeräte

Das Aufstellen von Tiefkühl- und anderen Geräten in den Wohnungskellern bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, sofern die Stecker nicht bereits auf den Wohnungszähler geschaltet sind. An den Verbrauch von Allgemiestrom ist gegebenenfalls eine angemessene Entschädigung zu leisten; diese Entschädigung kann pauschal festgelegt werden.

8.6 Halten von Haustieren/Reptilien/Aquarien

Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist das Halten von Haustieren, Reptilien sowie das Aufstellen von Grossaquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) nicht erlaubt. Eine erteilte Bewilligung kann die Vermieterin jederzeit ohne Grundangabe widerrufen.

8.7 Gewerbliche Nutzung von Wohnungen

Gewerbliche Nutzung von Wohnungen ist nicht gestattet.

8.8 Benützung ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist der Mieterschaft von Geschäftsräumen die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes zu Arbeits- und sonstigen Betriebszwecken nicht gestattet. Ausserhalb des Mietobjektes darf die Mieterschaft in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt die Vermieterin hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet die Mieterschaft für jeden aus der entsprechenden Benützung entstehenden Schaden und hat auf erste Aufforderung innert zumutbarer Frist den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

8.9 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden, vorbehalten bleiben behördliche oder gesetzliche Bestimmungen.

8.10 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge jeglicher Art der Mieterschaft, ihrer Hausgenossen, Angestellten, Kunden/Kundinnen oder BesucherInnen dürfen nur auf den von der Vermieterin hierfür ausdrücklich bezeichneten und zugewiesenen Parkflächen abgestellt werden.

8.11 Benützung von Aufzügen

Für die Benützung von Personen- und Warenaufzügen gelten die in den Aufzügen angeschlagenen oder in der Betriebsanleitung enthaltenen Vorschriften.

8.12 Missachtung der Hausordnung und Bestimmungen des Mietvertrages

Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten der Mieterschaft oder einer zu ihrer Familiengemeinschaft gehörenden Personen sonst zu Klagen Anlass, ist die Vermieterin nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung zur ausserordentlichen Kündigung auf ein Monatsende unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist berechtigt. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt in diesem Fall vorbehalten.

9. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Vermieterin

9.1 Renovation mit Mietzinsaufschlag

Beabsichtigt die Vermieterin, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat sie dies der Mieterschaft so rechtzeitig mitzuteilen, dass diese bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.

9.2 Renovation ohne Mietzinsaufschlag

Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann die Vermieterin auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind der Mieterschaft mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat die Vermieterin die Mieterschaft angemessen zu entschädigen.

9.3 Beseitigung von Mängeln und Schäden

Arbeiten am Mietobjekt, die zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind, können jederzeit vorgenommen werden.

9.4 Zugang zum Mietobjekt

MieterInnen, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

10. Bauliche Veränderung am Mietobjekt durch die Mieterschaft

10.1 Zustimmung durch die Vermieterin

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug der Mieterschaft zu entfernen oder zu entschädigen sind.

10.2 Ohne Zustimmung durch die Vermieterin

Fehlt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin, kann die Vermieterin beim Auszug der Mieterschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat die Mieterschaft keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen.

10.3 Fehlende Entschädigungsvereinbarung

Wo eine detaillierte Regelung über die Entschädigung von sogenannten Mehrwerten fehlt, wird festgehalten, dass der Mieterschaft nur dann eine angemessene Entschädigung bezahlt wird, wenn die vorgenommenen Aus- oder Umbauten resp. Installationen für das betreffende Mietobjekt eine wesentlich bessere Nutzung ermöglichen. Die Höhe der Entschädigung ist im Übergabeprotokoll einzutragen.

10.4 Plombieren von TV-Anschlüssen

TV-Anschlüsse können nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und auf den Beginn einer Abrechnungsperiode der Betriebskostenabrechnung durch die

Abonnementsgeberin plombiert werden. Parabolantennen dürfen nur mit Einwilligung durch die Vermieterin aufgehängt werden.

11. Unterhalt und Reparaturen

11.1 Vertragsgemässer Gebrauch

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss Ziffer 11.2 bis 11.7 hienach von der Mieterschaft zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet sie ohne Verzug; nicht dringende, innert zumutbarer Frist an.

11.2 Reinigung und Ausbesserung am Mietobjekt

Alle kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen, hat die Mieterschaft auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Die Ausbesserungspflicht der Mieterschaft besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch sie verursacht worden sind.

11.3 Wartungskosten bei Anlagen

Übernimmt die Mieterschaft Ventilationsanlagen, Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler, oder ein(en) Cheminée(-ofen) zum alleinigen Gebrauch, so hat sie die Wartungskosten zu übernehmen.

11.4 Kleinere Ausbesserungen

Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Ziffer 11.2 gilt - unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag - insbesondere das Instandhalten

- der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
- der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
- der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
- der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rolladen und Zugjalousien
- Ersetzen von Dichtungen an Hahnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
- Ersetzen der Glasscheiben. Bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen.
- Ersetzen von Brauseschläuchen und WC-Brillen sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
- Reinigen und entstopfen der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung sowie der Balkon- und Terrassenabläufe
- Entfernen bzw. ersetzen der Abzugsfilter
- Ersatz defekter und verbogener Kochherdplatten
- Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen

11.5 Entkalken der Warmwasserboiler

Die Vermieterin ist berechtigt, Warmwasserboiler periodisch (in der Regel alle 3 bis 4 Jahre), jedenfalls beim Mieterwechsel, auf Kosten der Mieterschaft entkalken zu lassen.

11.6 Unterhalt von gemeinsamen Einrichtungen

Unterhalt und Service an gemeinsamen Wasch- und Trocknungseinrichtungen gehen zu Lasten der Mieterschaft, gleichgültig, ob sie die Anlagen benützen oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt die Vermieterin.

11.7 Kleine Ausbesserungen

Als kleine Ausbesserungen gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis 1 % des Jahresnettomietzinses, mindestens aber Fr. 150.--.

11.8 Reparaturaufträge durch die Mieterschaft

Die Mieterschaft darf keine Reparaturen auf Rechnung der Vermieterin ausführen lassen. Art. 259b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.

11.9 Notfälle

In Notfällen (z.B. Wasserleitungsdefekt, Rückstau) ist die Mieterschaft verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu vermeiden oder zu verkleinern. Auf drohende Gefahren, Wasserschäden usw. hat die Mieterschaft die Vermieterin unverzüglich aufmerksam zu machen, sonst haftet sie für alle aus der Verspätung entstandenen Schäden (Art. 257g, Abs. 2 OR).

12. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen

12.1 Miete und Haftung

FahrzeughalterInnen sind verpflichtet, innerhalb der Überbauung der Vermieterin eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, soweit solche verfügbar sind; für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Überbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigungen von Fahrzeugen aller Art, deren Bestandteile und Einrichtungen, auch wenn diese auf hierfür gemieteten Plätzen abgestellt und ordnungsgemäss verschlossen waren.

12.2 Ordnung und Einhaltung der Vorschriften.

Die Mieterschaft haftet für Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch sie gemieteten Garagen, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern; sollte dies einmal vorkommen, so ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Binde- und Reinigungsmitteln zu behandeln. Nötigenfalls sind die zuständigen Behörden durch die Mieterschaft zu benachrichtigen.

12.3 Reinigung

Sofern die Reinigung nicht einem/einer HauswartIn übertragen ist, hat die Mieterschaft die Reinigung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung auch des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes selber vorzunehmen. Die Mieterschaft hat für die Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschaden zu bewahren. Jede Haftpflicht der Vermieterin für Frost- und Wasserschäden sowohl an der Mietsache wie auch an den

eingestellten Fahrzeugen und Gegenständen ist ausdrücklich wegbedungen.

13. Zivilschutzräume

13.1 Zweck

Als Keller benützte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfalle zweckentsprechend verwendet werden können; an Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden.

13.2 Ernstfall

Über die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume im Übungs- oder Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane; dadurch entstehende Benützungseinschränkungen begründen keinen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses.

14. Schlüssel

14.1 Übergabe

Der Mieterschaft werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll oder Quittung abgegeben.

14.2 Abhanden gekommene Schlüssel

Abhanden gekommene Schlüssel sind durch die Mieterschaft auf ihre Kosten zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder zu Wohnungsabschlussüren verloren, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

14.3 Nachschlüssel

Nur die Vermieterin ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen; lässt die Mieterschaft ohne Einwilligung Nachschlüssel herstellen, kann die Vermieterin ohne weiteres die Schlösser zu Lasten der Mieterschaft ersetzen lassen. Nachschlüssel sind der Vermieterin am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

15. Haftpflichtversicherung

Die Mieterschaft ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft sowie die Policennummer vor dem Bezug der Mietsache der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

16. Zutritt der Vermieterin

Die Vermieterin oder deren Vertreterin ist berechtigt, das Mietobjekt an Werktagen nach Voranmeldung zu betreten. Ist der Mietvertrag gekündigt, so ist die Mieterschaft verpflichtet, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterin zugänglich zu machen. Das gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft. Befinden sich Verbrauchszähler für die individuelle Heizkostenabrechnung innerhalb des Mietobjektes, so ist dem mit der Ablesung beauftragten Spezialisten Zugang zum Mietobjekt zu gewähren.

17. Rückgabe des Mietobjektes

17.1 Zeitpunkt der Rückgabe

Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe hat spätestens bis 12.00 Uhr des ersten auf die Auflösung des Mietverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen.

17.2 Rückgabezustand Mietobjekt

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen der Vermieterin oder deren Vertreterin zurückzugeben. Die zu Lasten der ausziehenden Mieterschaft gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Zur Befestigung von Gegenständen verwendete Nägel, Schrauben, Haken und Dübel sind sorgfältig zu entfernen. Entstandene Löcher, Tapetenschäden, Beschädigungen an Fussböden usw. sind fachmännisch auszubessern. Teppiche sind durch eine Fachperson extrahieren (Sprühextraktionsverfahren) zu lassen. Bei der Wohnungsabnahme ist der Vermieterin der entsprechende Nachweis vorzuzeigen. Sind die erforderlichen Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten nicht oder nicht ordnungsgemäss durchgeführt, kann sie die Vermieterin ohne weitere Mahnung auf Kosten der Mieterschaft veranlassen.

Bei der Rückgabe des Mietobjektes ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren VertreterInnen zu unterzeichnen ist.

17.3 Verdeckte Mängel

Verdeckte Mängel hat die Vermieterin der ausziehenden Mieterschaft sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 14 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel von der Mieterschaft innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung nicht bestritten, gelten sie als anerkannt.

17.4 Renovationsarbeiten bei Rückgabe vor dem Kündigungstermin

Erfolgt die Rückgabe der Mietsache vor dem Kündigungstermin, so ist die Vermieterin berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht der Mieterschaft jedoch nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

18. Schlussbestimmungen

18.1 Änderungen und spätere Vereinbarungen

Änderungen und spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen.

18.2 Besondere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen sind auf einem Zusatzblatt festzuhalten und bedürfen der Unterschrift der Parteien.

19. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von den Parteien als Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes vereinbart.

Bern, 09. Oktober 2015

Die Vermieterin:

Die Mieterschaft

Pardus GmbH

<UNTERSCHRIFT>