

Allgemeine Bestimmungen zum Thurgauer Mietvertrag (AGB)

I. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

1. Bezug der Mietsache

1.1 Die Mietsache kann vorbehaltlich anderer Abmachungen am Vortag des Mietbeginnes ab 14.00 Uhr bezogen werden.

2.1 Fällt der Vortag auf einen Samstag, einen Sonntag oder auf einen staatlich anerkannten Feiertag, so kann die Mietsache am folgenden Werktag zur gleichen Zeit bezogen werden (vgl. auch Ziff. 10.1).

2. Wohnungsübergabe (-Protokoll)

2.1 Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannte Mietsache in gutem und sauberem Zustand.

2.2 Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines **gemeinsamen Antrittsprotokolles** zu verlangen.

2.3 Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter das **Rückgabeprotokoll** mit dem Vormieter auf das Datum der Übergabe der Mietsache zu verlangen (Art. 256a Abs. 1 OR).

2.4 Der Mieter kann nachträglich festgestellte Mängel, die bei der Übergabe der Mietsache bestanden haben, trotz unterzeichnetem **Antrittsprotokoll innert 30 Tagen** ab Übernahme der Mietsache beim Vermieter schriftlich rügen.

3. Sicherheitsleistung durch den Mieter (Art. 257e OR)

3.1 *Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.*

3.2 *Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.*

3.3 *Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich (d.h. gerichtlich) geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.*

4. Namensschilder und Firmentafeln

4.1 Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Der Mieter trägt die Kosten.

4.2 Firmentafeln dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters und unter Vorbehalt einer baupolizeilichen Bewilligung angebracht werden.

II. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

1. Gebrauch der Mietsache

1.1 (Art. 257f Abs. 1 und 2 OR)

Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

1.2 Für Beschädigungen, die auf einer unsorgfältigen und vertragswidrigen Benützung beruhen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

1.3 Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 30 Tagen ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter mitzuteilen, welche Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe einen Schlüssel zur Verfügung hält; die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag dem Vermieter übergeben werden.

1.4 Das Mietobjekt dient dem vereinbarten Zweck. Jede Zweckänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über mehrere Monate geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

2. Unterhalt der Mietsache durch den Vermieter

2.1 (Art. 256 Abs. 1 OR)

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2.2 Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258 und 259ff. OR zu.

2.3 (Art. 259a Abs. 1 OR)

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantwor-

ten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

a) *den Mangel beseitigt;*

b) *den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;*

c) *Schadenersatz leistet;*

d) *den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt.*

Der Mieter kann zudem den Mietzins bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache hinterlegen (Art. 259g ff. OR).

2.4 Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 2.2. 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 von der örtlichen Schlichtungsbehörde bezeichneten Stelle hinterlegen wird (Art.259g ff.OR).

2.5 Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

2.6 (Art. 259h OR) 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.

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

3. Unterhalt der Mietsache durch den Mieter

3.1 (Art. 259 OR)

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (kleiner Unterhalt). Dazu gehören insbesondere:

- a) – regelmässige Pflege der Bodenbeläge
- das Abwaschen von Ölfarbanstrichen;
- das Reinigen der Fenster und Doppelfenster, diese auch innen;
- das Schmieren von Fenster- und Türangeln, Ladenkloben, Rolladenschienen, Schössern, Scharnieren und anderen beweglichen Teilen;
- das regelmässige und fachgerechte Entrüsten von Rauchabzügen, Gasbacköfen und Gaskühlschränken sowie Gasboilern.
- die Behebung von Verstopfungen bei Siphons.
- b) Unter Berücksichtigung der Abschreibungsfristen übernimmt der Mieter bei Bedarf die anteilmässigen oder gesamten Kosten für den Ersatz von:
 - Kettelzügen und Gurten an Rolläden, Jalousien, Sonnenstoren, Türgummipuffer (Amortisationsfrist fünf Jahre);
 - Brennerpilzen an Gasherden, Gasrechauds und bombierten oder gesprungenen elektrischen Herdplatten (Amortisationsfrist zehn Jahre);
 - Packungen an Wasserhähnen, Gummidichtungen an Kühlschränken und Geschirrwaschmaschinen (Amortisationsfrist fünf Jahre).
- c) Der Mieter übernimmt den Ersatz von:
 - zerbrochenen und gesprungenen Scheiben und Spiegelglas-scheiben in gleicher Qualität (ausser bei Spannungsrissen und «blinden» Spezialgläsern);
 - Glühbirnen, Leuchtröhren, Sicherungen;
 - Schläuchen an Wasserhähnen, Schüttsteinfilter und Brause-schläuchen.

3.2 Sofern der Mieter nicht imstande ist, persönlich die kleinen Mängel im Sinne von Art. 259 OR zu beheben, so hat er sie durch einen Dritten korrekt ausführen zu lassen. Übersteigen die Kosten dafür den Betrag von Fr. 130.–, handelt es sich nicht mehr um einen „kleinen Unterhalt“.

3.3 Reparaturen, welche nur von Fachleuten ausgeführt werden können, gehören nicht zum kleinen Unterhalt.

3.4 Der Mieter hat Garten und Pflanzen, die ihm zu alleinigem Gebrauch überlassen werden, auf seine Kosten fachgerecht zu unterhalten bzw. unterhalten zu lassen. Insbesondere sind Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden und alle übrigen Gartenarbeiten regelmässig vorzunehmen.

3.5 In Notfällen wie z.B. bei Wasserleitungsbrüchen oder Überschwemmungen durch Rückstau ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

4. Meldepflicht des Mieters (Art. 257g OR)

4.1 Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.

4.2 Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

5. Duldungspflicht des Mieters (Art. 257h OR)

5.1 Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

5.2 Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

5.3 Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) und auf Schadenersatz (Art. 259e OR) bleiben vorbehalten.

III. Erneuerungen und Änderungen

1. durch den Vermieter

1.1 (Art. 260 OR)

Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter **zumutbar sind und** wenn das **Mietverhältnis nicht gekündigt ist**.

Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d OR) und auf Schadenersatz (Art. 259a OR) bleiben vorbehalten.

1.2 Kleinere Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache sind dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen.

3 Grössere Erneuerungen und Änderungen, wie Bad- und Küchenumbauarbeiten, welche die Benützung dieser Räume stark einschränken oder verunmöglichen, sind dem Mieter **mindestens vier Monate** vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen. Diesfalls kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist jeweils auf ein Monatsende ausserterminlich – ohne weitere Mietzinshaftung – auflösen.

1.3 Zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

1.4 Mit der Anzeige der Erneuerung und Änderung teilt der Vermieter dem Mieter die mutmasslich zu erwartende Mietzinserhöhung schriftlich mit.

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

2. durch den Mieter (Art. 260a OR)

2.1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2.2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

2.3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisse dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

IV. Untermiete und Abtretung

1.1 (Art. 262 OR)

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) 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.

1.2 Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Fall die Aufnahme unter Angabe von Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen. Die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft oder zu einer registrierten Partnerschaft gehören, richtet sich nach den Regeln der Untermiete.

1.3 (Art. 263 Abs. 1 und 2 OR)

Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit

schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

V. Haustierhaltung und Erteilung von gewerbmässigem Musikunterricht

1.1 Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Meer-schweinchen, Hamster, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnräume gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

1.2 Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hunde, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

1.3 Wird einem Mieter im gleichen Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem anderen Mieter in gleichem Umfang nur aus sachlichen Gründen untersagt werden.

1.4 Das berufsmässige Musizieren ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.

1.5 Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, kommt dies einer Bewilligung gleich. Diese kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

VI. Besichtigungsrecht

1.1 (Art. 257h Abs. 2 OR)

Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

1.2 Der Vermieter ist nach gehöriger, mindestens 48-stündiger Voranmeldung berechtigt, die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 19.00 Uhr und Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen.

Auf die Interessen des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist die Mietsache so wenig wie möglich zu betreten.

1.3 Der Mieter hat bei einer Abwesenheitsdauer von mehr als einer Woche eine Person zu bezeichnen, welche dem Vermieter den Zutritt zur Mietsache ermöglicht

VII. Mietzins

1. Mietzins und andere Vertragsänderungen

1.1 Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen und/oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern (namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen) so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung und die Begründung **mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars bekanntzugeben**. Die vertragliche Kündigungsfrist ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens **zehn Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger einzutreffen. Damit diese Frist in jedem Fall gewahrt ist, **wird dem Vermieter empfohlen, das entsprechende Formular weitere zehn Tage vorher der Inlandpost zu übergeben**.

1.2 Für Verträge mit einer festen Vertragsdauer kann eine Mietzinsanpassung nur erfolgen, wenn eine entsprechende Anpassungsklausel dies vorsieht und eine Mindestdauer von drei (Staffelungsklausel) bzw. fünf Jahre (Indexklausel) vereinbart ist (Art. 269b und 269c OR). Bei Indexklauseln ist auf den Landesindex der Konsumentenpreise abzustellen.

1.3 Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung des Mietzinses vereinbaren. Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 100% der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen: Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins:

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

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung

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

2. Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

2.1 (Art. 257 OR)

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

2.2 Mietzins und Nebenkosten sind auf dem Deckblatt auszuscheiden. Was nicht **ausdrücklich im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden ist, darf dem Mieter nicht separat berechnet werden und ist im Mietzins inbegriffen**.

VIII. Nebenkosten

1. Nebenkosten im allgemeinen

1.1 (Art. 257b Abs. 1 OR)

Nebenkosten sind die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters 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 Sache ergeben.

1.2 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten akonto, muss er diese jährlich auf dasselbe Datum hin abrechnen und die Abrechnung dem Mieter vorlegen. Die Abrechnung ist dem Mieter innert 6 Monaten ab dem Abrechnungsdatum zuzustellen. Rechnet der Vermieter nicht innert 18 Monaten ab Abrechnungsdatum ab, so sind alle **Nachforderungen** des Vermieters an den Mieter aus der entsprechenden Abrechnungsperiode nicht geschuldet.

1.3 Der während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten werden nach untenstehender Tabelle (Ziff. 8.2. Abs. 7 AGB) abgerechnet; andere Nebenkosten werden nach Anzahl Monaten aufgeteilt.

1.4 Einwände gegen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung sind innert 30 Tagen dem Vermieter mitzuteilen. Kommt es zu keiner Einigung, so kann der Mieter die Abrechnung innert 60 Tagen seit der Zustellung bei der Schlichtungsstelle anfechten.

1.5 Wird im Vertrag eine Akontozahlung vereinbart, setzt der Vermieter diese aufgrund seiner Erfahrungswerte so fest, dass die Akontozahlungen die tatsächlichen Kosten decken.

1.6 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

1.7 Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

1.8 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren. Das Einsichtsrecht gilt auch bei Pauschalzahlungen. **Kann der Vermieter Belege nicht vorlegen, so sind die entsprechenden Nebenkosten nicht geschuldet.**

2. Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art. 5 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990, abgekürzt VMWG)

2.1 Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

2.2 Darunter fallen insbesondere die 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.

2.3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden. Für den Kanton Thurgau gilt eine Pauschale von 3.0% plus MWSt.

2.4 (Art. 6 VMWG)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

2.5 Die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach dem von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssel oder nach dem Kubikinhalt der beheizten Räume oder gemäss einer anderen, vom Gesetz zulässigen Berechnungsart.

2.6 Die Kosten für die Reinigung eines Cheminéeekamins gehen zu Lasten des Mieters.

2.7 Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, so wird wie folgt abgerechnet:

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	Heizung mit Warmwasseraufbereitung
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%

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	Heizung mit Warmwasseraufbereitung
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%

IX. Kündigung

1. Form der Kündigung im allgemeinen

1.1 (Art. 266l OR)

Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräume müssen schriftlich kündigen.

Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

1.2 Die Kündigung muss vor dem Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen sein. Es wird empfohlen, die Kündigung 10 Tage im voraus mit eingeschriebenem Brief zuzustellen.

1.3 Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

2. Form der Kündigung bei der Familien- oder Partnerschaftswohnung

2.2 (Art. 266m OR)

Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.

Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen. Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

2.2 (Art. 266n OR)

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 257d OR) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.

3. Vorzeitige Kündigung

3.1 (Art. 264 OR)

Gibt der Mieter die Sache zurück ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter **zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.**

Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

Der Vermieter muss sich anrechnen lassen was er:

- an Auslagen erspart und
- durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

3.2 Die Überprüfung des Ersatzmieters auf dessen Zumutbarkeit hat innert 14 Tagen zu erfolgen. Der Vermieter teilt dem Mieter seine Entscheidung schriftlich mit.

3.3 Der Vermieter ist verpflichtet, die ihm zumutbaren Vorkehrungen zur Wiedervermietung zu treffen.

X. Rückgabe der Mietsache

1. Allgemeines zur Rückgabe der Räumlichkeiten

1.1 (Art. 267 Abs. 1 OR)

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.

1.2 Die Mietsache ist geräumt und gereinigt, mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter am letzten Tag der Mietdauer um 12.00 Uhr zurückzugeben. Die Rückgabe kann nur werktags erfolgen.

1.3 Fällt das Mietende auf einen Samstag oder Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

1.4 Die Teppiche sind zu schamponieren.

2. Wohnungsrückgabe (-Protokoll)

2.1 (Art. 267a OR)

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 übungsgemässen Untersu-

chung nicht erkennbar waren.

Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter **sofort** melden.

2.2 Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines **gemeinsamen Rückgabeprotokolles** zu verlangen.

3. Fehlende Schlüssel

3.1 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen.

3.2 Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angefertigte Schlüssel sind beim Auszug des Mieters dem Vermieter gegen eine Entschädigung zu den üblichen Anschaffungskosten zu überlassen.

3.3 Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebrachte Schlösser müssen dem Mieter unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungsvorschriften entschädigt werden.

XI. Streitigkeiten

1. Gerichtsstand

(Art. 33 ZPO) Für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig.

2. Schlichtungsstelle

2.1 Der Schlichtungsbehörde sind alle Streitigkeiten über das Mietverhältnis vorzulegen, soweit keine Ausnahmen nach Art. 198 /199 ZPO vorliegen.

2.2 Die Schlichtungsbehörde versucht eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt es zu einer Einigung, nimmt die Schlichtungsbehörde einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen vorbehaltlosen Klagerückzug zu Protokoll. Die Protokolle haben die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 208 ZPO).

2.3 Kommt es zu keiner Einigung, hält die Schlichtungsbehörde dies im Protokoll fest und erteilt gemäss Art. 209 ZPO die Klagebewilligung:

a) bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhung dem Vermieter oder Verpächter;

b) in den übrigen Fällen der klagenden Partei.

2.4 Die Schlichtungsbehörde kann gemäss Art. 210 ZPO den Par-

teien in folgenden Fällen einen Urteilsvorschlag unterbreiten:

- bei der Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen;
- beim Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen;
- beim Kündigungsschutz und bei der Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses;
- bei übrigen vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken.

Der Urteilsvorschlag hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO).

2.5 Vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2000 Franken kann die Schlichtungsbehörde entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt (Art. 212 ZPO).

XII. Haftung mehrerer Personen

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch. Das heisst, dass jede unterzeichnende Person für die gesamten Pflichten alleine haftet, Rechte (Mietzins-anfechtung, Kündigung etc.) jedoch nur gemeinsam wahrgenommen werden können.

XIII. Änderung im Zivilstand/Orientierungspflicht

Der Mieter hat eine Änderung seines Zivilstandes und der Anschrift seines Ehegatten, seines eingetragenen Partners oder seiner eingetragenen Partnerin dem Vermieter unverzüglich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er dem Vermieter für den daraus entstandenen Schaden.

XIV. Gesetzesänderungen

Sollten die in diesem Vertrag zitierten (in kursiv wiedergegebenen) Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen ändern, gilt der neue Gesetzes- oder Verordnungstext.

Hausordnung

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

1 Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile wie z.B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich usw. zuständig ist, sind sie gemäss Abmachungen im Mietvertrag von den Mietern zu reinigen. Diese Arbeiten sind nach einem vom Vermieter zu erstellenden Plan auszuführen. Für die Schneeräumung bleibt eine besondere Regelung vorbehalten, die je nach Umfang besonders zu entschädigen ist.

2 Wo Waschküche, Waschautomat, Trockenraum und Bügelzimmer vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem vom Vermieter festzulegenden Plan statt, der den berechtigten Interessen der Mieter Rechnung trägt.

Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen.

Grosswäsche darf nur an den bestimmten Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.

3 Bewilligte Haustiere sind so zu halten, dass die Öffentlichkeit und die Nachbarschaft nicht durch Lärm und Verunreinigung belästigt werden.

4 Zu unterlassen ist:

a) das Ausschütten und Ausklopfen aus den Fenstern, von Terrassen und Balkonen.

b) Teppiche vor morgens 07.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr auszuklopfen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit gänzlich zu unterlassen.

c) das Musizieren vor 8.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte wie z. B. Radio, Stereo, Fernsehapparate, Grammophone etc. müssen so eingestellt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke).

d) harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohlenabfälle hygienische Binden und Wegwerfwindeln usw. in den Abort zu werfen.

e) Kehrichtsäcke im Hausgang stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in demselben deponiert werden.

f) Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen abzulagern und aufzubewahren. Schwere Gegenstände wie Fässer, Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlage über Treppen und Böden zu transportieren.

5 Es ist auf einen sparsamen Energieverbrauch (Heizung, Wasser, Elektrisch und Gas) und eine zweckmässige Lüftung der Mieträume zu achten (mindestens 3x pro Tag für ca. 10 Minuten Stosslüften, nachher Fenster schliessen, im Winter Fenster nicht schräg stellen).

6 Die Haustür ist spätestens um 20.00 Uhr zu schliessen.

7 Im übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) oder gegebenenfalls auf die lokalen Lärmschutzreglemente sowie auf die Polizeiverordnung verwiesen.