

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag Oktober 2020

Übergabe und Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- und Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Der Mieter hat das Anrecht allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte, verdeckte Mängel an der Mietsache der Vermieterin innert 14 Tagen nach Schlüsselübergabe schriftlich anzuzeigen.

Mietzinsreduktionen auf Grund von Lärmimmissionen benachbarter Neu- und Umbauten werden von der Vermieterin abgelehnt, sofern zu Mietbeginn mögliche zukünftige Bauprojekte in der Umgebung ersichtlich waren.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre, usw. Firmmentafeln dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters und unter Vorbehalt einer baupolizeilichen Bewilligung angebracht werden. Aufkleber am Briefkasten werden nicht toleriert.

Die Einrichtung für Telefon- Internet und TV Anbieter ist Sache des Mieters.

Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Ebenso ist der Mieter gehalten, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, vor Schaden zu bewahren, insbesondere zu lüften. Bitte beachten Sie unsere Merkblätter unter: www.buvag.ch.

Parkieren von Motorfahrzeugen

Sollte der Mieter oder eine zu seiner Hausgemeinschaft gehörende Person ein Auto halten oder ständig benützen, ist er verpflichtet, einen zur Überbauung gehörenden Autoeinstell- oder –Abstellplatz – soweit solche jeweils noch verfügbar sind – zu den üblichen Bedingungen zu Mieten.

Das Benützen von Besucherparkplätzen durch den Mieter oder die im gleichen Haushalt lebenden Personen ist untersagt.

Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter der Vermieterin nach deren Feststellung umgehend schriftlich zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selbst zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden. Kontaktadressen finden Sie im Infokasten im Treppenhaus.

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen soweit im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. Kleiner Unterhalt). Zum kleinen Unterhalt gehören in besondere:

- Zerbrochene Fensterscheiben, wenn nicht durch Spannung oder eine Drittperson verursacht.
- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche, WC und Bad, insbesondere das Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Küchenblechen und Rosten, Fettfiltern von Dampfabzügen, Kühlschrankschrankeinrichtungen, Spiegeln, Schlauch und Brausen der Dusche, Hahnenoberteilen, WC Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo, elektrischen Schaltern, Steckdosen, zu Wohnung gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien, usw. Instandhalten von WC-Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revision von Einhebelmischbatterien, Schmieren und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- Das Reinigen der Fenster und Fensterläden, der Balkone und Terrassen samt Abläufen und Verglasungen.
- Alle weiteren kleinen Reparaturen, welche im Einzelfall Fr. 150.00.- nicht übersteigen.
- Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, hat der Mieter, auch wenn ihm die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Farbige Wände müssen durch den Fachmann weiss gestrichen werden.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der Mieter haftbar.

Ebenfalls bewilligungspflichtig ist der Anschluss von Kühl- und Gefriergeräten an den Allgmeinestrom. Die Vermieterin behält sich vor die Kosten in Rechnung zu stellen.

Änderungen ausserhalb des Mietobjektes

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z. B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, Sichtschutz am Balkon, Katzenleitern oder Sicherheitsnetze, u. ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

Meldepflicht beim Einwohneramt

Der Mieter ist verpflichtet, sicher innert 14 Tagen nach Zuzug beim Einwohneramt der Gemeinde / Stadt zu melden mit Angabe der amtlichen Wohnungsnummer (sofern bekannt). www.eumzug.suiss

Untermiete, Wohnpartner

Untermiete ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Der Vermieterin ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen, falls ein solcher erstellt wird. Wohnpartner gelten nicht als Untermieter. Deren Personalien sind jedoch unaufgefordert der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin bestellt im Anschluss die neuen Namensschilder für den Briefkasten und Sonnerie. Diese gehen wiederum zu Lasten der Mieterschaft.

Übertragung der Miete

Übertragung des Mietvertrages ist nicht gestattet.

Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Eine allfällige Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Besichtigungsrecht

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, unter Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahmen der innen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen. Die Besichtigungen dürfen von Mo – Fr zwischen 07.30 – 17.30 Uhr angesetzt werden.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zu Verfügung hält. Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten zu besichtigen.

Haustiere

Das Halten von Haustieren bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Tierhaltebewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

Hausordnung, Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Werden Mietvertrag und/ oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der von der Vermieterin angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats führen (Art. 257 f Abs. 3 OR).

Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung, sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie der im Übergabeprotokoll vermerkten beziehungsweise bei Mietantritt gemeldeten Mängel, vollständig geräumt, mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein.

Verfügt das Mietobjekt über ein Cheminée, welches zur Wohnung gehört, so gehen Unterhalt und Reinigung zu Lasten des Mieters. Die Quittung der Reinigung vor der Wohnungsabgabe darf nicht älter als 30 Tage sein.

Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei der ordentlichen Übergabe nicht erkennbar waren.

Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie sie dem Mieter sofort melden.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Rückgabe der Mietsache, vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen.

Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes

Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne Kündigungsfrist und / oder Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur dann befreit, wenn er einen Ersatzmieter vorschlägt. Dieser muss zumutbar (insb. hinsichtlich künftigen Gebrauch der Mietsache und der Mieterstruktur der Liegenschaft), zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Mieter hat der Vermieterin Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betreibungsregistrauszuges schriftlich bekannt zu geben. Wegen Bau-/ und Betriebsferien finden zwischen dem 15. Juli und dem 10. August keine Wohnungsabnahmen-/Übergaben statt. Gleiches gilt auch für die Zeit vom 15. Dezember bis am 6. Januar.

Schlägt der Mieter keinen Ersatzmieter oder einen für die Vermieterin unzumutbaren oder nicht solventen Ersatzmieter vor, oder ist dieser nicht bereit, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, bleibt der Mieter für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bis zum nächsten ordentlichen Kündigungszeitpunkt vollumfänglich haftbar.

Der Entscheid, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu akzeptieren, obliegt allein der Vermieterin. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter findet, hat sich auch die Vermieterin im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe der Vermieterin (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Der Mieter, der das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben will, hat dies der Vermieterin mittels Einschreiben spätestens 20 Tage vor der geplanten Rückgabe mitzuteilen. Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich.

Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

Weitere Pflichten des Mieters

Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden. Empfohlen wird zudem der Abschluss einer Hausratsversicherung.

Heizung

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.

Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden.

In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Die Vermieterin kann sonst keine Gewähr für eine Angemessene Beheizung übernehmen.

Schwere Gegenstände

Unter schwere Möbelstücke sind zweckvolle Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen. Eine vorgängige Anfrage bei der Verwaltung ist zwingend.

Sonnenstoren

Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt werden oder ausgefahren bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden. Für allfällige Schäden haftet der Mieter.

Nutzung allgemeine Garten-/Rasenfläche – Spielplatz

Das Aufstellen von privaten Spielgeräten wie Trampoline, Planschbecken usw. benötigen die Zustimmung der Verwaltung. Jegliche Haftung wird von der Verwaltung abgelehnt. Die Aufsichtspersonen übernehmen die Verantwortung. Sandkästen müssen nach Gebrauch zugedeckt werden. Die Spielsachen sind täglich aufzuräumen und der Abfall im Privaten Kehricht zu entsorgen.

Hausordnung

Waschküchenbenützung

Wo Waschküche und Trockenraum vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem von der Vermieterin festzulegenden Plan statt.

Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benutzen. Nach Gebrauch sind die benutzten Räume und Apparate inkl. Filter gemäss Gebrauchsanleitung zu reinigen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen.

Wäsche darf nur an den dafür bestimmten Orten aufgehängt werden (Trockenraum und Aufhängeplatz). Wo vorhanden, werden Sie gebeten den Secomat zu verwenden, Türen und Fenster des Raumes zu schliessen.

Kellerräume

In den Kellerabteilen ist das übermässige Lagern von Papier und Karton untersagt. (Brandschutz) Die Mieter sind aufgefordert Ordnung zu halten.

Allgemeine Verbote

Zu unterlassen ist:

- Das Ausschütteln und Ausklopfen von Tischdecken, Teppich, Besen, Flaumern, usw., aus den Fenstern, von Terrassen und Balkonen;
- Kehrichtsäcke im Hausgang, Treppenhaus oder auf Balkonen stehen zu lassen. Wo Container / Unterflurbehälter vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Gebührensäcken direkt in demselben deponiert werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an dem von der Vermieterin bestimmten Ort und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden;
- Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen zu deponieren
- Lagen von Schuhen im Treppenhaus ist untersagt
- Harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohleabfälle, Hygienebinden und Wegwerfwindeln, Katzenstreu, usw., in das WC zu werfen;

Ruhezeiten

- Übliche Ruhezeiten gelten wie folgt: Mittagsruhe von 12.00 – 13.30 Uhr Nachtruhe ab 22.00 Uhr, Geräusch-/ Gespräche sind auf Zimmerlautstärke zu halten.
- Das Musizieren vor 08.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.30 Uhr ist untersagt.
- Radio und TV sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

Grillieren

Es ist lediglich die Verwendung von Gas- oder Elektrogrills gestattet. Die Grill-Gasflasche muss zwingend auf dem / der Balkon / Terrasse gelagert werden. Die Lagerung im Hausinnern wie Wohnung, Keller, Bastelraum, Tiefgarage etc. ist untersagt.

Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich die Vermieterin vor, das Grillieren generell zu verbieten. Für Dachwohnungen kann die Vermieterin eine separate Regelung aufstellen.

Schliessen der Haustüre

Die Haustüre ist während der Nacht im Winter ab 18.00 Uhr mit dem Schlüssel zu schliessen!

Abstellen von Velos, Mofas, Kinderwagen

Velos, Mofas und Kinderwagen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen.

Es dürfen nur regelmässig benutzte Velos und Mofas sowie im Gebrauch stehende Kinderwagen in den dafür vorgesehenen allgemeinen Räumen abgestellt werden. Unbenutzte Gegenstände sind zu entsorgen oder im eigenen Kellerabteil zu deponieren. Akku's von E-Bikes sind in der Wohnung zu laden.

Beachten Sie unsere Merkblätter unter www.buvag.ch