

Der Mietvertrag



**Abschlussarbeit im Rahmen des Nachdiplomkurses für
Paralegals an der ZHW**

von Mirjam Koller

Zürich, Dezember 2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	Seite 3
2.	Die Abgrenzung zu anderen Verträgen	Seite 4
3.	Rechtsquellen	Seite 5
4.	Der Abschluss des Mietvertrages	Seite 6
5.	Die Parteien des Mietvertrages	Seite 7
6.	Das Mietobjekt und dessen Gebrauch	Seite 9
7.	Beginn, Dauer und Ende des Vertrages	Seite 10
8.	Der Mietzins	Seite 12
9.	Veränderungen der Mietsache	Seite 15
10.	Weitere Vertragsklauseln	Seite 16
11.	Schlusswort	Seite 18
12.	Literaturverzeichnis	Seite 18
13.	Links	Seite 18
14.	Anhang	Seite 19

Checklisten

Checkliste für die Miete von Wohnräumen

Checkliste für die Miete von Geschäftsräumen

Checkliste für die Miete von Ferienwohnungen

Checkliste für die Miete von Mobilien

Musterverträge

Muster eines Wohnungsmietvertrages

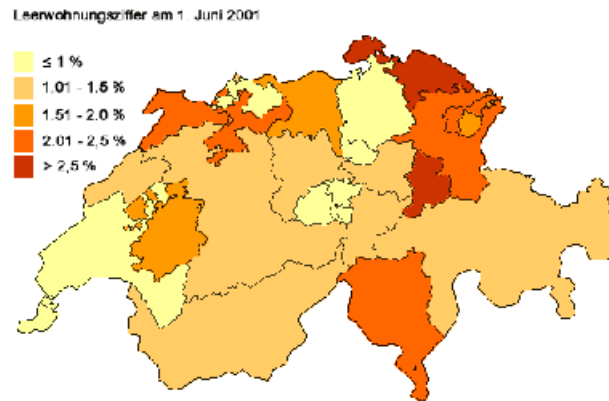
Muster eines Geschäftsmietvertrages

Muster eines Mietvertrages über eine Ferienwohnung

Muster für einen Automietvertrag

1. Einleitung

Abgesehen vom Kaufvertrag gehört der Mietvertrag wohl zu den häufigsten Verträgen in der Praxis. Das liegt einerseits daran, dass über zwei Drittel der schweizerischen Haushalte in Mietwohnungen sind.¹ Geht man davon aus, dass in Miethaushalten mehr Personen wohnen als in selbstgenutztem Wohneigentum, so dürften mehr als drei Viertel der Bevölkerung in der Schweiz in Mietobjekten leben. Abgesehen von der Miete von Immobilien hat aber auch schon fast jeder einmal ein Auto, eine Ferienwohnung, ein Teppichreinigungsgerät oder eine Skiausrüstung gemietet oder einen Videofilm ausgeliehen. Trotz der grossen Verbreitung halten sich die gerichtlichen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Mietverträgen in engen Grenzen. In den letzten zehn Jahren bewegte sich die Zahl der Verfahren vor den Schlichtungsbehörden in Mietsachen im Kanton Zürich durchschnittlich bei 5000.² Nur ein Zehntel dieser Verfahren wurde an die Mietgerichte weiter gezogen.³ Dies deutet darauf hin, dass die überwiegende Anzahl von Problemen und Auseinandersetzungen von den Parteien einvernehmlich gelöst werden bzw. gegen ein Verhalten der Gegenpartei kaum je opponiert wird, zumal gesamtschweizerisch über 3,5 Mio. Wohnungen bestehen.⁴



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, www.bwo.admin.ch/de/wohnbau/wfr_05.htm

Doch zurück zur alltäglichen Praxis. Zahlreiche Probleme und Auseinandersetzungen können vermieden werden, wenn die Abfassung des Mietvertrages mit der nötigen Sorgfalt erfolgt. Gut gestaltete Verträge tragen zum Rechtsfrieden bei. Die vorliegende Arbeit ist keine dogmatisch aufgebaute Abhandlung des Mietrechts. Sie soll vielmehr dem „gewöhnlichen“ Rechtssuchenden eine Orientierungshilfe bei der Ausarbeitung von Mietverträgen geben. Deshalb wird zu Beginn auch ein kurzer Blick auf die Abgrenzung zu anderen Verträgen und die Rechtsquellen geworfen. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen über die Wohnungssituation und des Umstandes, dass Mobilarmietverträge in unzähligen Formen und Variationen existieren, bildet vorliegend die Miete von Immobilien den Schwerpunkt.

Der Einfachheit halber wird im Nachfolgenden auf die Verwendung von weiblichen Formen wie z.B. „Mieterin“ und „Vermieterin“ verzichtet bzw. von der männlichen Form mit umfasst.

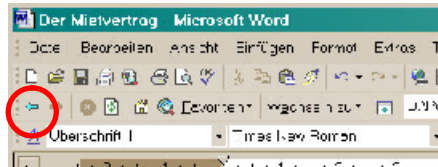
¹ Focus, Service d'information de base du Département fédéral de l'économie, 2002, www.bwo.admin.ch/pdf/artikel/focus_wohneigentum.pdf; Wenn Wohneigentum nicht nur Privatsache ist, NZZ-Artikel vom 26. Januar 1999 mit internationalem Vergleich, insbesondere mit Deutschland

² Rechenschaftsbericht des Zürcherischen Obergerichts 2001, S. 64. Gesamtschweizerisch wurden in den letzten Jahren jeweils rund 23'000 Schlichtungsverfahren anhängig gemacht (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten, Stand 1. Halbjahr 2002, www.bwo.admin.ch/de/mietrecht/mfr_05.htm)

³ Rechenschaftsbericht des Zürcherischen Obergerichts 2001, S. 64

⁴ Quelle: Bundesamt für Statistik, www.statistik.admin.ch/stat_ch/ber09/dufr09.htm

Um einen schnellen, praxisbezogenen Einstieg zu finden, sollte man sich an den Checklisten orientieren (s. Anhang). Über [Hyperlinks](#) finden Sie die jeweiligen Bemerkungen und Hinweise zu den einzelnen Vertragspunkten, welche nachfolgend im Einzelnen behandelt werden. Vereinfacht wird das Handling, indem Sie im WORD unter dem Menüpunkt Ansicht/Symbolleiste die Leiste "Web" auswählen, damit Sie in dieser Leiste über den Button "zurück" jeweils wieder zur entsprechenden Checkliste gelangen.



2. Die Abgrenzung zu anderen Verträgen

Die Abgrenzung zu anderen Verträgen ist deshalb sehr wichtig, weil je nach Vertragstyp unterschiedliche Rechtsnormen zu beachten sind. Wichtig ist zu wissen, dass es Verträge gibt, bei welchen trotz des anderen Namens mietrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen und bei anderen nicht. Erschwert wird die Situation auch durch den Umstand, dass es auch sogenannte gemischte Verträge gibt, welche sich aus verschiedenen, gesetzlich geregelten oder nicht geregelten Vertragstypen zusammensetzen (Zürcher Kommentar Higi, N 201 ff. Vorbem. zu Art. 253 - 274g).

Die **Pacht** ist sehr nahe mit dem Mietvertrag verwandt und im Obligationenrecht auch unmittelbar nach der Miete, in den Artikeln 278 - 304 OR geregelt. Sie unterscheidet sich dadurch, dass aus der betreffenden Sache ein Nutzen, welcher über den blossen Gebrauch hinausgeht, gezogen werden kann und der Pächter zur bestimmungsgemässen Bewirtschaftung der Sache verpflichtet ist (Zürcher Kommentar Higi, N 144 und 146 Vorbem. zu Art. 253 - 274g). Typischer Gegenstand der Pacht ist ein landwirtschaftliches Grundstück.

Die **Leihe** (Art. 305 - 311 OR) unterscheidet sich von der Miete, dass sie unentgeltlich ist (Zürcher Kommentar Higi, N 150 Vorbem. zu Art. 253 - 274g).

Auch das **Wohnrecht** ist der Miete sehr ähnlich. Es ist kein Vertrag im Sinne des Obligationenrechts, sondern es wird durch Eintrag im Grundbuch begründet, ist unübertragbar und kann auch unentgeltlich eingeräumt werden (Zürcher Kommentar Higi, N 159 Vorbem. zu Art. 253 - 274g).

Beim **Mietkaufvertrag** handelt es sich um eine normale Miete, bei deren Beendigung die Möglichkeit des Erwerbs der Mietsache eingeräumt wird. Ganz ähnlich kann dies beim **Leasingvertrag** aussehen. Die Erscheinungsformen dieser Vertragsart sind allerdings derart vielfältig, dass kaum allgemeine Aussagen über den Unterschied zur Miete gemacht werden können (Zürcher Kommentar Higi, N 187 Vorbem. zu Art. 253 - 274g). Soweit es mietrechtlich ähnliche Sachverhalte oder Umstände betrifft, kommen auch die entsprechenden Bestimmungen aus dem Obligationenrecht zur Anwendung.

3. Rechtsquellen

Wer einen Mietvertrag aufsetzt, sollte auch wissen, wo er im Gesetz nachschauen muss und wo er Literatur und Rechtsprechung zu einzelnen Problemen findet.

3.1. Gesetze

Die mietrechtlichen Vorschriften in der Bundesverfassung sind für die Mietvertragsgestaltung nicht von Bedeutung.⁵ Die wichtigsten Bestimmungen finden sich in den Art. 253 - 274g des Obligationenrechts. Dabei ist stets zu beachten, dass die meisten dieser Vorschriften nur für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten. Wurde beispielsweise eine Garage unabhängig von einer Wohnung gemietet, beispielsweise von einem anderen Vermieter, so kommen die Vorschriften von Art. 269 - 273 über die Mietzinsgestaltung und den Kündigungsschutz nicht zum Tragen. Dasselbe gilt für Ferienwohnungen⁶ oder luxuriöse Wohnungen mit mehr als sechs Wohnräumen (Art. 253a und Art. 253b Abs. 2 OR).

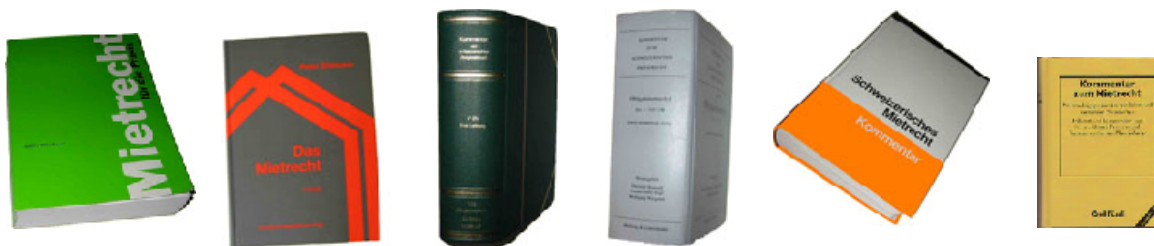
Nicht minder hilfreich sind oft die Vorschriften in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Auf kantonaler Ebene finden sich in der Regel weitere mietrechtliche Sondervorschriften für das Schlichtungsverfahren. Daneben hat es vereinzelte Vorschriften im Strafgesetzbuch⁷ oder im Kanton Zürich, im Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch.

3.2. Gerichtsentscheide

Im Vordergrund stehen hier natürlich die Entscheide des Schweizerischen Bundesgerichtes. Diese sind ab dem Jahrgang 1954 im Internet frei zugänglich.⁸ Auch über die Kantongrenzen hinaus finden die publizierten Entscheide des Zürcherischen Obergerichts Beachtung. Diese findet man in den Blättern für zürcherische Rechtsprechung, abgekürzt ZR. Schliesslich werden ausgewählte Entscheide des Mietgerichts und der Schlichtungsbehörde unter dem abgekürzten Namen ZMP veröffentlicht.



3.3. Literatur



Wer sich in die Literatur vertiefen will, muss sich zunächst zwischen Gesamt- und Teilabhandlungen über das Mietrecht und Kommentaren entscheiden. Kommentare sind nach Gesetzesartikeln gegliedert und erschweren so das Auffinden von Lösungen zu konkreten Problemen und das Verständnis von Zusammenhängen. Umgekehrt weisen sie meist eine grössere Tiefe und mehr Verweise auf Literatur und Rechtsprechung auf. Hinzu kommt, dass zahlreiche Literatur oft als

⁵ BV Art. 109

⁶ Sofern für höchstens drei Monate gemietet, vgl. Art. 253a Abs. 2 OR

⁷ Art. 325^{bis} und 326^{bis}

⁸ www.bger.ch

eher mieterfreundlich oder eher vermietetfreundlichen zu qualifizieren ist. Oftmals werden in strittigen Fragen mehr Standpunkte als verlässliche Angaben wiedergegeben. Es empfiehlt sich deshalb, meist zwei Werke aus den "unterschiedlichen Lagern" zu konsultieren, um allfällige Risiken besser abschätzen zu können.

Von den Büchern, welche einen umfassenden Überblick über das Mietrecht geben und oft auch einfache Quellen zur Lösung von Problemen sind, seien folgende erwähnt:

- David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl. Zürich 1999 (eher mieterfreundlich)
- Peter Zihlmann, Das Mietrecht, 2. Aufl. Zürich 1995.

Bei den Kommentaren stehen folgende Werke im Vordergrund:

- Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Peter Higi, Die Miete, Art. 253 - 265 (1. Band), Art. 266 - 268b (2. Band), Art. 269-270e (3. Band), Art. 271-274g (4. Band), nachfolgend zitiert als Zürcher Kommentar Higi
- Weber/Zihlmann, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1 - 529, 2. Aufl. Basel 1996, oftmals zitiert als Basler Kommentar
- SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder, Schweizerisches Mietrecht, 2. Aufl. Zürich 1998 (eher vermietetfreundlich).
- Je nach Bedürfnis ist auch der kleine Handkommentar von Permann/Schaner, Kommentar zum Mietrecht, Ausgabe 1999, aus dem Orell Füssli Verlag sehr beliebt.

Von den deutschsprachigen Zeitschriften sind einerseits die

- Mietrechtspraxis, abgekürzt mp
- und andererseits die Zeitschrift Mietrecht aktuell, abgekürzt MRA zu erwähnen.



Bereits farblich wird hier gezeigt, dass sie nicht mit denselben Interessenkreisen sympathisieren.

4. Der Abschluss des Mietvertrages

4.1. Die Form

Ein Mietvertrag kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden.⁹ Letztere Form ist natürlich vorzuziehen, um Beweisprobleme bei allfälligen Differenzen zu vermeiden. Wichtig ist darauf hinzuweisen, dass bereits eine mündliche Einigung rechtliche Wirkungen nach sich zieht, indem man beispielsweise nicht mehr ohne Folgen vom Vertrag Abstand nehmen kann. Noch kein Vertrag zustande gekommen ist allerdings bei der Einsendung eines Anmeldeformulares von Mietinteressenten.¹⁰

Der Mietvertrag kommt zustande, sobald man sich über das Mietobjekt und den Mietzins einig geworden ist.¹¹ Hat man sich über diese beiden Hauptpunkte geeinigt, so ist der Vertrag auch gültig, wenn man sich über Nebenpunkte (noch) nicht geeinigt hat, ausser, man hat die Gültigkeit des

⁹ Lachat/Stoll/Brunner, S. 93

¹⁰ Lachat/Stoll/Brunner, S. 90

¹¹ Streiff/Pellegrini/von Känel, S. 95

Vertrages ausdrücklich von der Einigung über diese Nebenpunkte abhängig gemacht. Bei Uneinigkeit über Nebenpunkte entscheidet allenfalls der Richter.¹²

Ganz wichtig ist, dass **je nach Kanton** beim Abschluss eines neuen Mietvertrages für Wohnräume die Verwendung eines *amtlich genehmigten Formulars* vorgeschrieben ist (Art. 270 Abs. 2 OR). Dies ist beispielsweise zur Zeit im Kanton Zürich der Fall.¹³ Dabei ist nicht der Mietvertrag auf dem amtlichen Formular abzufassen, sondern dieses Formular ist dem Mietvertrag ausgefüllt beizulegen, spätestens jedoch innert 30 Tagen nach der Übergabe der Mietsache dem Mieter auszuhändigen.¹⁴ Gewisse kantonale Vorschriften schreiben eine frühere Übergabe vor.¹⁵

Empfehlenswert ist auch eine Vereinbarung im Mietvertrag, dass Vertragsänderungen nur in schriftlicher Form gültig sind. Dies erspart manch unerspriessliches Gerichtsverfahren mit Beweisschwierigkeiten.

Häufig enthält der Vertrag einen Verweis auf Allgemeine Vertragsbedingungen oder auf eine Hausordnung. Solche Beilagen werden nur Bestandteil, wenn sie den Parteien vorliegen und diese Gelegenheit zum Durchlesen hatten.¹⁶

Nicht selten werden in Mietverträgen auch gesetzliche Bestimmungen zitiert.¹⁷ Dies hat rechtlich keine Bedeutung sondern dient allenfalls der Klarheit für die Parteien. In der Praxis finden sich zudem häufig Vertragsklauseln, welche ungültig sind, weil sie beispielsweise gegen zwingendes Recht verstossen. Solche "taktischen" Überlegungen mögen teilweise von kurzfristigem wirtschaftlichen Vorteil sein. Im Rahmen dieser Arbeit wird allerdings nur das rechtlich Zulässige geschildert.

5. Die Parteien des Mietvertrages

Ein nicht zu vernachlässigender Anteil von rechtlichen Auseinandersetzungen lässt sich vermeiden, wenn bei der Abfassung des Mietvertrages darauf geachtet wird, wer Partei ist.

Insbesondere bei Mietzinsanpassungsmittellungen oder Kündigungen ist es von erheblicher Bedeutung, dass das Schreiben mit dem richtigen Adressaten bzw. Absender versehen wird, da letztere sonst allenfalls keine rechtlichen Wirkungen entfalten.

5.1. Der Vermieter

Auf Seiten des Vermieters können Probleme entstehen, wenn eine *Mehrheit von Personen* als Vertragspartei auftritt, beispielsweise eine Erbengemeinschaft. Deren Handlungsfähigkeit kann nämlich bei Uneinigkeit erheblich eingeschränkt und allfällige Verwaltungshandlungen einzelner Mitglieder der Erbengemeinschaft sogar ungültig sein. Vorbeugend sollte in einem solchen Falle deshalb stets ein Vertreter genannt werden, welcher befugt ist, im Namen der Erbengemeinschaft zu handeln. Dies kann natürlich auch eine Immobilienverwaltung sein.

Zu beachten ist, dass die Vermieterschaft als *Partei des Vertrages* einseitig nur durch Veräusserung bzw. Eigentumsübertragung des Mietobjektes *geändert werden* kann. Dies ist beispielsweise bei einem Verkauf oder bei Tod und Übergang auf die Erben der Fall. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die früher geläufige Redewendung „Kauf bricht Miete“ nach neuem Miet-

¹² Vgl. zum Vertragsschluss: Streiff/Pellegrini/von Känel, S. 13 ff

¹³ § 229b EG ZGB

¹⁴ Lachat/Stoll/Brunner, S. 259

¹⁵ Nicht so der Kanton Zürich, vgl. EG ZGB § 229b. Die Formularpflicht gilt gestützt auf den RR-Beschluss vom 12. April 2000 seit dem 1. Mai 2000

¹⁶ Lachat/Stoll/Brunner, S. 95

¹⁷ Wie z.B. im Mietvertrag des Hauseigentümerverbandes, Art. 257e OR

recht nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt gilt (Art. 261 Abs. 1 OR). Bei Wohn- und Geschäftsräumen kann der Erwerber nur noch bei dringendem Eigenbedarf kündigen (Art. 261 Abs. 2 OR).

5.2. Die Vertretung

Die *Verwaltung* kann demgegenüber durch blosser Mitteilung der neuen Vollmacht an die Mieter geändert werden. Ist eine Verwaltung als Vertretung bestimmt, so ist bei allen Mitteilungen und allfälligen Schlichtungs- und Gerichtsverfahren immer darauf zu achten, dass als Vermieterschaft die im Mietvertrag als Vermieter aufgeführte Partei und nicht die Verwaltung zu nennen ist. Nicht selten besteht auf Seiten der Vermieterschaft der Wunsch, *anonym* zu bleiben, indem die Verwaltung als Vermieterin genannt wird. Dagegen kann sich der Mieter nicht wehren bzw. er hat keinen rechtlich klagbaren Anspruch auf Bekanntgabe der wirklichen Person des Vermieters. Das Bundesgericht hat inzwischen auch den Einwand verworfen, in einem solchen Falle könne sich die Verwaltung bei einer Mietzinsanpassung nicht auf einen ungenügenden Ertrag berufen, weil der Ertrag nicht bei der Verwaltung, sondern bei der wahren, wirtschaftlich berechtigten Vermieterschaft entstehe.¹⁸ Immerhin ist die Einschränkung zu beachten, dass in einem solchen Fall keine Mietzinsanpassung wegen Wechsels des wirtschaftlichen Eigentümers möglich ist.¹⁹

5.3. Der Mieter

Besondere Beachtung ist den Mietverträgen mit *Ehegatten* zu schenken. Stehen beide Ehegatten als Mieter im Vertrag, so sind auch beide Partei. Sowohl Kündigungen als auch Mietzinsanpassungsmitteilungen müssen in diesem Falle an beide Parteien gerichtet werden. Steht nur ein Ehegatte im Mietvertrag, so ist auch immer nur dieser eine Ehegatte Vertragspartei. Besondere Vorschriften sieht das Gesetz für Familienwohnungen vor, und zwar unabhängig davon, wer im Mietvertrag als Partei aufgeführt ist. Das heisst, Kündigungen und Zahlungsfristansetzungen nach Art. 257d OR sind den Ehegatten mit separater Post zuzustellen, unabhängig davon, wer im Mietvertrag als Partei steht (Art. 266n OR). Dabei ist es Sache des Vermieters herauszufinden, ob der Mieter geheiratet hat.

Umgekehrt kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen kündigen, unabhängig davon, wer im Mietvertrag aufgeführt ist (Art. 266m OR). Dasselbe gilt gemäss Art. 273a Abs. 1 OR auch für die Anfechtung von Kündigungen und Erstreckungsbegehren. Diese Schutzvorschriften gelten demgegenüber nicht für Mietzinsanpassungen oder Mietzinsherabsetzungsbegehren bzw. –anfechtungen. Hier ist wiederum ausschliesslich jene Partei Absender, Adressat oder Prozesspartei, welche im Mietvertrag aufgeführt ist.

5.4. Der Solidarhaftende

Wird jemand als mit dem Mieter *solidarisch haftende Partei* aufgeführt, so wird diese Person nicht allein durch diese Klausel noch nicht Vertragspartei im Sinne eines Mieters. Kündigungen oder Mietzinsanpassungsmitteilungen sind somit auch nicht an diese Person zu richten, ausser die obgenannten Bestimmungen über die Familienwohnung kämen zur Anwendung. Demgegenüber sind bei einer Personenmehrheit stets alle Parteien solidarisch haftend.

5.5. Der gemeinsame Mietvertrag

Ganz erhebliche Schwierigkeiten können bei *Personenmehrheiten als Mieter* entstehen. Dies ist beispielsweise bei Konkubinatsverhältnissen oder bei studentischen Wohngemeinschaften der Fall.

¹⁸ unpubl. BGE vom 11. Oktober 1995 in Sachen T. c B., 4C.186/1995. Der Art. 269 OR spricht richtigerweise auch lediglich vom Ertrag aus der Mietsache und nicht vom Ertrag des Vermieters

¹⁹ unpublizierter BGE vom 19. April 1994, MRA 1/95 S. 7 ff

Aber auch bei anfänglich einträchtigen Praxis- oder Bürogemeinschaften können entstandene Feindschaften dazu führen, dass durch die erzwungene Bindung durch einen gemeinsam unterzeichneten Mietvertrag sogar die wirtschaftliche Existenz bedroht wird. In der Literatur wird hier, wie auch bei Personenmehrheiten auf Vermieterseite, von „gemeinsamen Mietverträgen“ gesprochen.²⁰ In der Regel liegt hier eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR vor. Dabei gelten strenge Regeln für die Vertretung gegen aussen (Art. 535 OR und Art. 543 OR), die Auflösung und Veränderung in den Personen der Gesellschaft sowie bei der gemeinsamen Haftung (Art. 544 OR). So kann beispielsweise kein einzelner Gesellschafter das Mietverhältnis „für sich alleine“ kündigen. Immerhin werden in der Praxis solche Wechsel in der Zusammensetzung der Mieterschaft vom Vermieter oft stillschweigend hingenommen. Nichts desto trotz ist aus rechtliche Gründen oft zu empfehlen, dass nur eine Person den Mietvertrag unterschreibt und die übrigen als Untermieter aufnimmt.

6. Das Mietobjekt und dessen Gebrauch

6.1. Die Umschreibung des Mietobjekts

Meistens ist das Mietobjekt im Mietvertrag genügend genau umschrieben. Schwierigkeiten können sich dann ergeben, wenn die Parteien mehrere Verträge über mehrere, insbesondere gleichartige Mietobjekte abschliessen, beispielsweise Parkplätze. Mangels klarer äusserer Unterscheidbarkeit sollten diese genau umschrieben, eventuell nummeriert werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass aus Versehen falsche Mietobjekte gekündigt werden oder Mietzinsanpassungsmittelungen deswegen ungültig sind.

6.2. Die mitvermieteten Nebenräume

Wichtig ist die genaue Bezeichnung der mitvermieteten Nebenräume oder zugehöriger Gegenstände. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollten diese genau bezeichnet werden. Zu denken ist etwa an das Keller- oder Estrichabteil, eine Mansarde oder ein Autoparkplatz oder die Wirtewohnung des vermieteten Restaurants.²¹

6.3. Die Räume zur Mitbenützung

Ebenfalls klar bezeichnet werden sollten die Räume oder Flächen, welche den Mietern zur Mitbenützung zur Verfügung stehen. Zu denken ist etwa an die Waschküche,²² ein Garten oder ein Lagerraum. Nicht nötig ist die ausdrückliche Nennung des Treppenhauses, da die Benützung desselben Teil der Verpflichtung des Vermieters ist, den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren.

6.4. Der vorgesehene und der erlaubte Gebrauchszweck

Vor allem bei Geschäftsräumen ist es wichtig, den vorgesehenen und erlaubten Gebrauchszweck für das Mietobjekt festzulegen. So kann beispielsweise bereits im Voraus der Umfang von Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen abgeschätzt werden. Der Vermieter wird sich so manchen Ärger mit Behörden und Nachbarn ersparen. So kann beispielsweise die Einmietung eines Spenglerei-

²⁰ vgl. Hans Schmid, Der gemeinsame Mietvertrag, SJZ 1991 S. 377; Roger Weber, Der gemeinsame Mietvertrag, Zürcher Studien zum Privatrecht, Bd. 109, Zürich 1993

²¹ Üblicherweise werden für Abstell- oder Garagenplätze separate Mietverträge ausgefüllt. Die separate Abfassung von Mietverträgen kann dabei im Zusammenhang mit der unzulässigen Teilkündigung eine Rolle spielen (Lachat/Stoll/Brunner, S. 456). Wird die Nebensache im Hauptmietvertrag aufgeführt, so kann diese Nebensache in der Regel nicht separat gekündigt werden

²² Dabei sollte bei mehreren Waschküchen genau bezeichnet werden, welche dem Mieter zur Verfügung steht

geschäfte im Parterre bedeuten, dass der Mieter, welcher im ersten Stockwerk ein lärmsensitives Gewerbe wie ein Kurslokal betreibt, Ansprüche aus Mängelhaftung gegenüber dem Vermieter stellen. Ebenso problematisch kann es beispielsweise je nach Lage und Art des Mietobjektes sein, wenn eine Mieterin inmitten von kaufmännischen Büros mit Publikumsverkehr eine einschlägiges Etablissement zu betreiben beginnt. Zu denken ist aber auch an vertragliche Verpflichtungen gegenüber den anderen Mietern, beispielsweise ein wettbewerblich motiviertes Verbot, weitere Betriebe derselben Branche in der gleichen Liegenschaft einzumieten.²³ Der vorgesehene Verwendungszweck ist schliesslich auch im Zusammenhang mit einer allfälligen Mängelhaftung wichtig. Ein Mangel, welcher entsprechende Mängelrechte nach sich ziehen kann, liegt nämlich dann vor, wenn die Mietsache zum vereinbarten Gebrauchszweck nicht taugt bzw. dieser Gebrauch zum vorgesehenen vereinbarten Zweck gestört wird.²⁴

Umgekehrt kann der Vermieter auch ein Interesse haben, dass dem Mieter eine Pflicht überbunden wird, ein bestimmtes Geschäft zu betreiben. So hängt etwa der Wert eines Bäckerei/Konditorei-Ladengeschäftes sehr stark von der Kundschaft ab. Bei einem längeren Betriebsunterbruch bleiben die Kunden aus, und ein neuer Mieter muss das Geschäft erst wieder aufbauen. Für stark frequentierte Mietobjekte lässt sich in der Regel ein höherer Mietzins verlangen, insbesondere wenn dieser an den Umsatz geknüpft ist.

Bei Wohnräumen ist die Klausel nicht selten, dass die Nutzung auf eine bestimmte Personenanzahl beschränkt wird. Solche Klauseln mögen einen gewissen präventiven Sinn haben, rechtlich sind sie jedoch nach verbreiteter Auffassung in der Literatur unzulässig. Die entsprechende Persönlichkeitseinschränkung lässt sich mit dem grundsätzlich bloss pekuniären Interesse des Vermieters nicht rechtfertigen. Immerhin ist der Mieter aber auch ohne entsprechende Vertragsklausel verpflichtet, das Mietobjekt nicht zu übernutzen.²⁵ Die Benützung einer normalgrossen 1-Zimmerwohnung durch ein Ehepaar mit Kind oder der 3-Zimmerwohnung durch eine vierköpfige Familie mitsamt der Verwandtschaft von Onkel und Tanten berechtigt den Mieter deshalb zumindest zu einer ausserordentlichen Kündigung wegen Übernutzung.²⁶

In den Formularen für Autovermietungsverträge findet sich häufig eine räumliche Einschränkung des Gebrauchs. Motiviert ist dies in der Regel durch erhöhte Diebstahlsrisiken in gewissen Ländern.

7. Beginn, Dauer und Ende des Vertrages

7.1. Der Beginn des Mietverhältnisses und die Übergabe der Mietsache

Das Mietverhältnis beginnt nicht mit dem Abschluss des Mietvertrages, sondern erst mit der Übergabe der Mietsache.²⁷ Der Mieter hat keinen gesetzlichen Anspruch darauf, dass er das Mietobjekt bereits vorgängig übernehmen kann. Umgekehrt ist die Mietsache auf den Vertragsbeginn hin in stand zu stellen, beispielsweise wegen allfälliger Schäden des Vormieters (Art. 256 Abs. 1 OR). Wurde bezüglich Übergabe im Vertrag nichts besonderes geregelt und fällt der im Vertrag vorgesehene Übergabetermin auf einen Samstag, einen Sonn- oder Feiertag²⁸, so gilt die Verkehrssitte. Dies bedeutet, dass bei einer Immobiliengesellschaft als Verwalterin der Übergabetermin zu den

²³ Beispielsweise eine zweite chemische Reinigung oder eine weitere Arztpraxis etc.

²⁴ Lachat/Stoll/Brunner, S. 120

²⁵ Dies ist Ausfluss seiner Pflicht gemäss Art. 257f OR, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen und auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen

²⁶ Lachat/Stoll/Brunner, S. 472 ff., insbesondere S. 477

²⁷ Zürcher Kommentar Higi, N 12 zu Art. 255

²⁸ Beispielsweise der 1. Mai

üblichen Büroöffnungszeiten, d.h. am nächsten Werktag stattfindet.²⁹ Demgegenüber erscheint es einer natürlichen Person zumutbar, dass die Übergabe auch ausserhalb der gewöhnlichen Arbeitszeiten erfolgen kann.

7.2. Die Dauer des Vertrages

Es ist zwischen befristeten, unbefristeten und unecht befristeten Mietverträgen zu unterscheiden. Befristete Mietverträge sind jene, welche ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer enden (Art. 266 OR). Unbefristet sind alle jene Verträge, die zwecks Beendigung einer Kündigung benötigen. Hierzu gehören auch alle Verträge mit einer Klausel, wonach sie erst auf einen bestimmten Zeitpunkt hin frühestens kündbar sind. Solche Verträge werden von Laien oftmals irrtümlich als "befristet" bezeichnet. Häufig sind schliesslich Optionen auf Vertragsverlängerungen. Dabei wird einerseits eine Vertragsdauer oder ein Beendigungstermin festgelegt, gleichzeitig aber bestimmt, dass bei Stillschweigen der Parteien das Mietverhältnis fortdaure, beispielsweise "für weitere fünf Jahre". Auch solche Mietverträge benötigen also eine Kündigung zur Beendigung, weshalb sie als unbefristet gelten.

Kapitalfehler werden bei der Abfassung von Verträgen über Wohn- und Geschäftsräume immer wieder bei befristeten Mietverträgen oder solchen mit einer "frühest-kündbar-Klausel" begangen. Dies aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen von Art. 269d OR und Art. 270a OR, wonach Mietzinsanpassungen nur auf Kündigungstermine hin verlangt werden können. Schon manch ein Mieter profitierte so in Zeiten steigender Hypothekarzinsen von einem langjährigen Mietzins-erhöhungsmoratorium aufgrund eines Fehlers des Vermieters.

Sofern man also in solchen Fällen keinen sogenannten indexierten oder gestaffelten Mietzins gemäss Art. 269b und 269c OR möchte, ist unabdingbar, dass man die vertragliche Möglichkeit vorsieht, auf Termine, die vor dem Kündigungstermin liegen, Mietzinsanpassungen vorzunehmen, beispielsweise mit Klauseln folgender Art:

Die Parteien sind berechtigt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über die Mitteilung von Mietzinsanpassungen, unabhängig von den vertraglich vorgesehenen Kündigungsterminen, eine Mietzinsanpassung auf die ortsüblichen Kündigungstermine zu verlangen.

Trotz der grossen Verbreitung solcher Klauseln in befristeten oder unecht befristeten Verträgen darf aber nicht verschwiegen werden, dass noch nie höchstrichterlich entschieden worden ist, ob solche Klauseln gegen zwingendes Recht verstossen.³⁰

Die Vereinbarung, dass der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen wurde (Art. 269b OR).

Möglich ist auch eine Vereinbarung über einen stufenweisen Anstieg des Mietzinses, bei welchem die Stufen bereits im Voraus festgelegt wurden. Man spricht hier von einem gestaffelten Mietzins (Art. 269c OR). Hier ist gesetzlich die Vereinbarung einer Mindestvertragsdauer von drei Jahren nötig.

²⁹ Zürcher Kommentar Higi, N 12 ff. zu Art. 255 und N 44 - 48 zu Art. 256

³⁰ Gegen Art. 269b oder 269 c OR. Immerhin hat sich das Bundesgericht gegen die Qualifizierung der Mietzinsanpassung als Änderungskündigung ausgesprochen, was dafür spricht, dass man auch ohne Kündigungsmöglichkeit eine Mietzinsanpassung verlangen bzw. mitteilen kann

7.3. Das Ende des Mietvertrages

Der Mietvertrag endet mit Eintritt des Kündigungstermins oder mit Ablauf der vereinbarten festen Dauer oder durch Aufhebungsvertrag in gegenseitigem Einvernehmen. Als weitere Möglichkeit ist die vorzeitige Rückgabe, ohne Einhaltung von Kündigungsfristen im Gesetz vorgesehen (Art. 264 OR).

Bei der Festsetzung des Endtermins ist vor allem zu berücksichtigen, dass der Mieter eine Erstrekkung des Mietverhältnisses beantragen kann (Art. 272 OR). Insofern hat der Vermieter nie die volle Sicherheit, dass das Mietverhältnis nicht länger dauert.

Als zulässig gilt die Vereinbarung einer Vertragsdauer bis zu einem zukünftigen Ereignis, beispielsweise bis zum Abbruch. Hier wird in der Rechtsprechung und der mehrheitlichen Doktrin angenommen, dass es sich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, welches also ohne Kündigung endet.³¹

7.4. Die Kündigungsfristen und -termine

Im Gesetz sind unterschiedliche Kündigungsfristen und -termine vorgesehen, je nach Art des Mietobjektes (Art. 266a - 266f OR):

Geschäftsräume:	6 Monate	auf die ortsüblichen Termine (ev. 6 Mte.)
Wohnräume:	3 Monate	auf die ortsüblichen Termine (ev. 3 Mte.)
andere unbewegliche Sachen:	3 Monate	auf die ortsüblichen Termine (ev. 6 Mte.)
möblierte Zimmer	2 Wochen	jedes Monatsende
bewegliche Sachen	3 Tage	auf einen beliebigen Zeitpunkt

Diese Fristen dürfen vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden (Art. 266a Abs. 1 OR).³² Zulässig ist es auch, unterschiedliche Fristen für Mieter und Vermieter zu vereinbaren, solange die gesetzlichen Mindestfristen nicht unterschritten werden.³³

Zulässig ist auch die vertragliche Vereinbarung, dass die Kündigung durch den Mieter per eingeschriebenem Brief erfolgen muss.

8. Der Mietzins

8.1. Die Festlegung von Höhe und Zahlungsart des Mietzinses

Die Höhe des Mietzinses muss im Mietvertrag festgelegt werden, ansonsten der Vertrag nicht zustande gekommen ist.³⁴ Die Festsetzung des Mietzinses ist natürlich weitgehend von betriebs- und marktwirtschaftlichen Überlegungen bestimmt, weshalb hierort keine weitgehenden Ausführungen nötig und möglich sind. Zu raten ist in diesem Zusammenhang aber, dass die Mietzinsgestaltung an strenge Regeln gebunden ist, weshalb das Nichtausschöpfen des maximal möglichen Mietzinses ohne genügende Vorbehalte langwährende Folgen haben kann.

Gemäss Art. 257c OR muss der Mieter den Mietzins am Ende jedes Monats bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart oder ortsüblich ist. Die in der Praxis übliche Vorauszahlung muss sich also auf eine entsprechende vertragliche Abrede stützen.³⁵

³¹ BGE 121 III 263 ff.; Lachat/Stoll/Brunner, S. 434

³² Lachat/Stoll/Brunner, S. 463

³³ Lachat/Stoll/Brunner, S. 464

³⁴ BGE 119 II 347 ff

³⁵ Gemäss Zürcher Kommentar Higi, N 12 - 15 zu Art. 257c, bedeutet die gesetzliche Erwähnung der Ortsüblichkeit noch keine Vorauszahlungspflicht

8.2. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses

Der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen hat schliesslich zu bedenken, dass der Mieter unter den, allerdings strengen Voraussetzungen von Art. 270 OR, den Anfangsmietzins anfechten kann, obschon er den Vertrag abgeschlossen und z.B. unterschrieben hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Mietzins gegenüber demjenigen des Vormieters erheblich erhöht worden ist (Art. 270 Abs. 1 lit. b OR). Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass auch in diesem Falle der Mietzins trotz Anfechtung gültig ist, wenn der Vermieter keinen übersetzten Ertrag im Sinne von Art. 269 OR erzielt.³⁶

8.3. Die Pflicht zur Verwendung des Formular beim Abschluss des Mietvertrages

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Vermieter je nach Kanton bei Wohnräumen verpflichtet ist, den Anfangsmietzins und den Mietzins des Vormieters auf einem amtlich genehmigten Formular mitzuteilen.³⁷

8.4. Die Berechnungsgrundlagen des Mietzinses

Wird ein Mietzins für Wohn- oder Geschäftsräume vereinbart, dessen Anpassung sich nach den gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten richtet, so sollten die Ausgangsbasen festgelegt werden. Dies heisst:

- der Stand des Hypothekarzinses (Art. 13 VMWG)
- der Stand der Teuerung (Art. 16 VMWG)
- der Stand der allgemeinen Kosten (Art. 269a lit. b OR).

Ist der Mietzins tiefer als der nach Gesetz maximal zulässige Mietzins und möchte sich der Vermieter vorbehalten, diese Differenz in einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen, so muss er dies in einem sogenannten Vorbehalt im Vertrag festlegen.³⁸ Dem Mieter kann ein solcher Vorbehalt egal sein, denn dessen Überprüfung auf die Zulässigkeit erfolgt erst wenn der Vorbehalt vom Vermieter ausgeschöpft werden will.³⁹

Bei der Geschäftsraummieta wird häufig ein Mietpreis pro Quadratmeter vereinbart (z.B. Fr. 350.-- pro m²). Solche Klauseln bieten oft Anlass zu späteren Streitigkeiten, insbesondere wenn der Mieter einen durch die Marktentwicklung inzwischen nicht mehr marktkonformen Mietzins als Belastung empfindet. Der Streit dreht sich dann jeweils um die Frage, welche Fläche das Mietobjekt aufweist.⁴⁰ Dabei ist immer wieder festzustellen, dass die auf Bauplänen vorhandenen Ausmasse Rohmasse darstellen, d.h. nach Einbringung von Wandverkleidungen, Isolationen und Verputzen tatsächlich geringer sind. Circa-Angaben vermögen über gewisse geringe Massungenauigkeiten hinweghelfen. Wichtig ist aber auch die exakte Festlegung, welche Flächen anzurechnen sind. Ausdrücke wie "Bruttogeschossfläche [BGF]" oder "Nettofläche" sind zu vermeiden wenn nicht sichergestellt ist, dass beide Parteien dasselbe darunter verstehen.

Bei der Geschäftsmieta wird manchmal ein Mietzins vereinbart, welcher sich nach dem Umsatz richtet. Dabei wird in der Regel die Höhe des Mietzinses in Prozenten des erzielten Netto- oder

³⁶ Zur Berechnung des zulässigen Ertrages vgl. Beat Gut, Angemessener Ertrag, mp 1996 S. 177 ff

³⁷ Art. 270 Abs. 2 OR, § 229b EG ZGB Kt. ZH. Im Falle der Nichtverwendung des amtlichen Formulars dehnt sich die Frist zur Anfechtung des Anfangsmietzinses aus und es droht eine richterliche, für den Vermieter ungünstige Festsetzung des Mietzinses. Vgl. hierzu Lachat/Stoll/Brunner, S. 258

³⁸ Art. 18 VMWG

³⁹ Lachat/Stoll/Brunner, S. 383

⁴⁰ Tschudi, S. 7 f

Bruttoumsatzes berechnet. Obwohl das Gesetz bei Wohn- und Geschäftsräumen nur sehr eingeschränkte Mietzinsanpassungsmöglichkeiten vorsieht, wird die Umsatzmiete als zulässig erachtet.⁴¹ Die Umsatzmiete bietet den Vorteil, dass das geschäftliche Risiko minimiert werden kann. Was in schlechten Zeiten ein Pluspunkt darstellt, kann in guten Zeiten allerdings auch eine Last sein, indem der Mietzins übermässig hoch werden kann.⁴²

Bei der Umsatzmiete sollte auf jeden Fall das Prozedere, wie der Umsatz zu ermitteln ist und auf welche Zeitpunkte eine Mietzinsanpassung erfolgt, exakt festgehalten werden. Andernfalls ist die Möglichkeit von Konflikten erheblich. Wird die Erfolgsrechnung nicht von einer anerkannten, unabhängigen Buchführungsstelle erstellt, so sollte sich der Vermieter im Mietvertrag zumindest das Recht auf Einsicht in sämtliche Geschäftsunterlagen vorbehalten. Nachfolgend ein Beispiel für eine solche Klausel:⁴³

Die Parteien vereinbaren eine Umsatzmiete in Höhe von 8% des Jahresumsatzes nach Massgabe der Erfolgsrechnung mit folgenden Einschränkungen:

- der jährliche Mindestmietzins beträgt Fr. 67'200.--

- der jährliche Maximalmietzins beträgt Fr. 134'400.--

Diese Mindest- bzw. Maximalbeträge sind jährlich der Teuerung anzupassen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeweils bis Ende Januar die massgeblichen Brutto- und Nettoumsätze bekannt zu geben. Der Vermieter hat das Recht, die mitgeteilten Umsatzzahlen durch einen gemeinsam zu bestimmenden Sachverständigen überprüfen zu lassen.

Der monatlich im Voraus zu bezahlende Mietzins beträgt Fr. 7'800.--. Jeweils per Ende Februar wird aufgrund der Umsatzzahlen ermittelt, ob und zu wessen Gunsten ein Saldo besteht. Dieser Saldo ist per Ende März der jeweiligen Partei zu bezahlen.

8.5. Die Mietzinsanpassung

Entscheidet man sich für einen Mietzins, der sich ausschliesslich der Teuerung anpasst, so ist zu beachten, dass die vereinbarte Mindestmietdauer fünf Jahre betragen muss (Art. 269b OR). Eine Kombination von Teuerung und Hypothekarzins ist unzulässig.⁴⁴

Bei einer Staffelungsklausel beträgt diese Mindestdauer drei Jahre (Art. 269 c OR).

Sogenannte Mindestmietzinsklauseln, beispielsweise mit dem Wortlaut, dass der Anfangsmietzins nicht unterschritten werden könne, sind unzulässig.⁴⁵ Ebenso verstösst die Vereinbarung, dass der Mieter für eine gewisse Zeit oder während der ganzen Mietdauer auf eine Mietzinsanfechtung verzichtet, gegen zwingendes Recht.⁴⁶ Davon ausgenommen sind die Fälle der Umsatzmiete.⁴⁷

8.6. Die Nebenkosten

Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257 b OR). "Besonders vereinbart" heisst dabei nach Lehre und Rechtsprechung, dass die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten genau und eindeutig bezeichnet werden müssen.⁴⁸

Lautet eine Vertragsbestimmung zum Beispiel so, dass der Mieter "sämtliche Nebenkosten" zu

⁴¹ Heusi, S. 44; Lachat/Stoll/Brunner, S. 353

⁴² Heusi, S. 44

⁴³ abgeändertes Beispiel von Heusi, S. 45

⁴⁴ Zürcher Kommentar Higi, N 75 - 77 zu Art. 269b, nicht publizierter BGE vom 5. März 1997 in mp 1997 S. 102 ff

⁴⁵ BGE 125 III 358

⁴⁶ Lachat/Stoll/Brunner, S. 34 f

⁴⁷ Heusi, S. 45

⁴⁸ Zürcher Kommentar Higi, N 13 zu Art. 257a-257b OR

tragen habe, genügt dies den gesetzlichen Anforderungen nicht und der Vermieter kann die Rückerstattung der Nebenkosten rechtlich nicht durchsetzen.

Bei den Heizungs- und Warmwasserkosten müssen aber beispielsweise die einzelnen Kostenpositionen nicht aufgeführt werden. Art. 5 und 6 VMWG definieren hier, was unter diese Kosten fällt bzw. was nicht. Vom Mieter stets zu übernehmen sind Energiekosten, für welche die entsprechende öffentliche oder private Einrichtung direkt Rechnung stellt, sei es nun Strom oder Gas für sein eigenes Mietobjekt.

Bei den Nebenkosten wird meist zwischen Akonto- und Pauschalzahlungen unterschieden. Bei der Vereinbarung von Akontozahlungen bleibt ein Nachforderungsrecht und eine Rückzahlungspflicht des Vermieters nach Massgabe der definitiven Nebenkostenabrechnung nach tatsächlichem Aufwand vorbehalten.⁴⁹ Bei Pauschalzahlungen ist dies ausgeschlossen.

Bei Einfamilienhäusern wird meist Direktzahlung vereinbart, d.h. dass der Mieter diese Kosten direkt bezahlt. Auch hier ist darauf zu achten, dass die Nebenkosten trotzdem einzeln aufgeführt werden.

8.7. Die Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung (oft Kautions- oder Depot genannt) des Mieters darf bei Wohnräumen höchstens drei Monatsmietzinse betragen (Art. 257e OR). Grundsätzlich sind die Parteien aber frei, eine Sicherheitsleistung anderweitig als durch Geld oder Wertpapiere zu verlangen. Bei Geschäftsräumen häufig ist die Einrichtung einer Bankgarantie.

Wird die Sicherheit in Geld oder Wertpapieren geleistet, so muss sie der Vermieter bei einer Bank auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Konto hinterlegen (Art. 257e Abs. 1 OR). Diese Bestimmung ist zwingend und gegenteilige vertragliche Abreden sind nichtig.⁵⁰

Die Kantone können in Bezug auf die Sicherheitsleistung durch den Mieter ergänzende Vorschriften erlassen (Art. 257e Abs. 4 OR). Der Kanton Zürich hat bis anhin keinen Gebrauch von dieser Möglichkeit gemacht.

9. Veränderungen der Mietsache

9.1. Durch den Vermieter

Der Vermieter übernimmt oftmals die Verpflichtung, das Mietobjekt auf den Mietbeginn hin besonders herzurichten, sei es beispielsweise die Installation eines Verkabelungssystems, die Isolierung eines Dachraumes oder das Erneuern von Bodenbelägen. Solche Zusicherungen über den künftigen Zustand der Mietsache bilden häufig Anlass zu späteren Auseinandersetzungen.

Vorbeugen kann man hier bei der Abfassung von Verträgen, indem solche zugesicherte Ausbauten *stets schriftlich* im Mietvertrag festgehalten werden sowie durch Verwendung wertfreier oder neutraler Begriffe⁵¹ und möglichst genauer Bezeichnung. Steht beispielsweise im Mietvertrag "frisch streichen", so ist nicht klar, welche Räume gestrichen werden und ob vollständig. Der Mieter wird es so auch schwer haben, im Nachhinein Forderungen zu stellen, wenn der Vermieter den Restposten Lilafarbe verwendet hat.⁵² Banal aber deshalb umso wichtiger erscheint die Notwendigkeit zu

⁴⁹ Zürcher Kommentar Higi, N 18 - 21 zu Art. 257a-257b OR

⁵⁰ Zürcher Kommentar Higi, N 4 zu Art. 257e

⁵¹ Potentiell problematisch sind deshalb Klauseln, wonach der Vermieter die Mietsache mit "gehobenen Ausbaustandard" umbaut oder für das zu mietende Juweliergeschäft eine "handelsübliche Alarmanlage" einbaut

⁵² Vgl. zu diesem Thema auch Heusi, S. 53 - 57

regeln, wer die baulichen Änderungen vornimmt⁵³ und wer sie zu bezahlen hat. Denkbar ist auch ein Kostenteiler, wobei dann die Frage der Rückerstattung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu regeln ist (siehe unten im nachfolgenden Kapitel).

Sind gewisse bauliche Massnahmen im Mietvertrag nicht als Vermieterpflicht festgehalten, so bleibt immer Raum für die Interpretation, dass der Mieter dem Vermieter einen entsprechenden, entschädigungspflichtigen Auftrag gegeben hat.

Andererseits sollten Pläne und Offerten von Handwerkern und Lieferanten wenn möglich bereits vor Vertragsschluss bekannt sein. Umgekehrt sollte der Mieter unbedingt prüfen und dem Vermieter mitteilen, welche baulichen Änderungen aus seiner Sicht nötig sind. Grundsätzlich gilt, "wie gesehen so gemietet" und "nichts ist selbstverständlich". Offenheit, Transparenz und gegenseitige Kommunikation kann hier nur förderlich sein.

9.2. Durch den Mieter

Der Mieter hat grundsätzlich kein Recht zu baulichen Veränderungen der Mietsache (Art. 260a Abs. 1 OR). Er muss vielmehr die vorgängige Zustimmung des Vermieters einholen, wobei es diesem frei steht, die Zustimmung, mit oder ohne Grund, zu verweigern.⁵⁴

Die Zustimmung kann bereits im Mietvertrag vorgesehen werden, wobei es sich für den Vermieter nicht empfiehlt, eine "Blankozustimmung" für alle zukünftigen Änderungswünsche des Mieters zu erteilen. Dies liegt unter anderem daran, dass der Mieter ohne gegenteilige Abrede bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Entschädigungsanspruch für bauliche Veränderungen hat, die er mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat (Art. 260a Abs. 3 OR). Dieser Entschädigungsanspruch kann aber nach Bundesgericht auch vertraglich im Voraus wegbedingt werden.⁵⁵ Möchte der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietsache bei Vertragsbeendigung, so hat er dies gestützt auf Art. 260a Abs. 2 OR ebenfalls im Vertrag vorzumerken. Auch bei Änderungen der Mietsache durch den Mieter sollten die Umbaupläne vorliegen und die Kostenbeteiligung geregelt werden. Hilfreich ist auch eine Ermächtigung des Vermieters an den Mieter, die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bewilligungen einzuholen. Bei grösseren Bauvorhaben kann es sinnvoll sein, wenn der Vermieter den Abschluss einer Bauversicherung vorschreibt oder finanzielle Garantien zwecks Abwehr von Bauhandwerkerpfandrechten fordert.⁵⁶

10. Weitere Vertragsklauseln

Ob weitere Vertragsklauseln sinnvoll oder notwendig sind, entscheidet sich meist im Einzelfall. Die entsprechenden Punkte in den Checklisten bedürfen teilweise keiner besonderen zusätzlichen Bemerkungen. Nachfolgend werden deshalb nur einige herausgegriffen.

10.1. Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

Wird der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt, so bewirkt dies, dass jeder neue Eigentümer den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache nicht beeinträchtigen darf (Art. 261b Abs. 2 OR). Eine Grundbuchvormerkung ist in der Regel nur dann sinnvoll, wenn der Vermieter nicht Eigentümer der Mietsache ist, beispielsweise wenn die Immobilienverwaltung auf Rechnung des Eigentümers als Vermieterin fungiert.⁵⁷ Hier greifen die Schutzvorschriften von Art. 261 OR nicht, weshalb in

⁵³ Der Vermieter hat die Mietsache gemäss Art. 256 Abs. 1 OR in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Sofern Umbauten hierzu nötig sind, trägt der Vermieter die Kosten. Darüber, was zum vorausgesetzten Gebrauch nötig ist, bestehen jedoch meist unterschiedliche Auffassungen

⁵⁴ Heusi, S. 53

⁵⁵ BGE 124 III 201

⁵⁶ Heusi, S. 59. Das Bauhandwerkerpfandrecht kann vom Vermieter demgegenüber nicht im Voraus vermieden werden. Vgl. hierzu Tschudi, S. 6

⁵⁷ Vgl. oben Kapitel zu den Vertragsparteien

solchen Fällen der Grundsatz "Kauf bricht Miete" gilt und den Mieter gefährdet. Eine Grundbuchvormerkung erscheint, wenn überhaupt, nur bei Geschäftsräumen sinnvoll, wo langfristige Verträge von wirtschaftlich existenzieller Bedeutung sein können.

10.2. Die Koppelungsgeschäfte

Gemäss Art. 254 OR sind Geschäfte, die in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen stehen nichtig, wenn der Abschluss des Mietvertrages davon abhängt und der Mieter eine Verpflichtung übernehmen muss, welche nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. Diese Bestimmung soll verhindern, dass der Mieter aufgrund von Wohnungs- oder Geschäftsraumnot oder individueller Notlage den Mietvertrag nur erhält, wenn er Nebenverpflichtungen eingeht, beispielsweise den Kauf von Möbel, Aktien oder eines Fahrzeuges (Art. 3 VMWG).⁵⁸ Unzulässig ist bei Wohn- und Geschäftsräumen auch die Vertragsklausel, wodurch sich der Mieter zum späteren Erwerb der Mietsache verpflichtet (Art. 3 VMWG). Häufig sind in diesem Zusammenhang Fragen um Versicherungen und Wartungsverträge. Als erlaubt wird die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Servicevertrages über die Geschirrspül- oder Waschmaschine oder einer Haftpflichtversicherung für Mieterschäden erachtet.⁵⁹

10.3. Die Übertragung der Miete auf Dritte und die Untermiete

Gemäss Art. 264 OR kann der Mieter die Mietsache vorzeitig, das heisst ohne Einhaltung der Kündigungsfrist zurückgeben, wenn er einen Ersatzmieter findet, der die Mietsache zu denselben Bedingungen übernimmt. Diese Bestimmung gilt als zwingend in dem Sinne, dass der Mieter auf dieses Recht nicht im Voraus, d.h. z.B. bereits im Mietvertrag verzichten kann.⁶⁰

Der Mieter von Geschäftsräumen kann gemäss Art. 263 OR das Mietverhältnis nur mit Zustimmung des Vermieters auf einen Dritte übertragen, wobei der Vermieter die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern kann. Auch diese Norm gilt mehrheitlich als zwingend, d.h. im Mietvertrag nicht zu Ungunsten des Mieters abänderbar.⁶¹ Möglich ist demgegenüber, dass der Vermieter bereits im Mietvertrag die vorgängige Zustimmung zu einer solchen Übertragung gibt.

Gleich liegt der Fall bei der Untermiete gemäss Art. 262 OR, wo der Vermieter seine Zustimmung nur aus im Gesetz genannten Gründen verweigern kann.⁶² Auch hier kann der Mieter nicht im Voraus auf das Recht verzichten, die Mietsache unterzuvermieten. Demgegenüber ist eine generelle Zustimmung zur Untervermietung im Mietvertrag zulässig.

10.4. Gerichtsstandsklauseln

Bei der Miete von unbeweglichen Sachen besteht in der Regel kein Bedarf, den Gerichtsstand ausdrücklich zu regeln. Gestützt auf Art. 23 Abs. 1 des Gerichtsstandsgesetzes (GestG) sind für solche Klagen die Schlichtungsbehörde und der Richter am Ort der Sache zuständig.⁶³ Gemäss Art. 21 GestG kann man auf diesen gesetzlichen Gerichtsstand im Falle von Wohn- und Geschäftsräumen weder im Voraus noch durch Einlassung vor einem anderen Gericht verzichten.

Demgegenüber ist es insbesondere für die gewerblich vermietende Partei von Mobilien wie z.B. Autos und elektronische Geräte dringend angezeigt, als Gerichtsstand die für den Geschäftsort zuständigen Gerichte zu vereinbaren. Andernfalls ist gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a GestG das Gericht

⁵⁸ Lachat/Stoll/Brunner, S. 396

⁵⁹ Zürcher Kommentar Higi, N 16 zu Art. 254; Lachat/Stoll/Brunner, S. 398

⁶⁰ Zürcher Kommentar Higi, N 3 zu Art. 264

⁶¹ Zürcher Kommentar Higi, N 4 zu Art. 263

⁶² Zürcher Kommentar Higi, N 4 zu Art. 262

⁶³ Vgl. hierzu auch der durch das Gerichtsstandsgesetz aufgehobene Art. 274b OR

am Wohnsitz der beklagten Partei zuständig. Wichtig ist es hier die vom Bundesgericht vorgeschriebene Form für die Gerichtsstandsklausel einzuhalten: In der Nähe der Unterschrift platziert und grafisch hervorgehoben (z.B. durch Fettdruck).⁶⁴

11. Schlusswort

Den perfekten Mietvertrag gibt es nicht und selbst mit umfangreichen Vertragswerken lassen sich nicht alle späteren Probleme vermeiden. Ein Optimum im Sinne der 80/20-Harvardregel herausheben lässt sich aber durch kritisches Hinterfragen der einzelnen Bestimmungen, durch Vergleich der individuellen Interpretationen einzelner Klauseln durch Mieter und Vermieter sowie fantasiereicher Vorstellung von praxisbezogenen Vorfällen und anschliessender Analyse, wie diese mit dem betreffenden Vertrag geregelt wären.

12. Literaturverzeichnis

- GRAZ ELMAR, Mietzinsgestaltung, Schweizerischer Hauseigentümerverband, Zürich 1995
HEUSI CLAUDIA, Der Geschäftsmietvertrag, Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (ohne Angabe von Ort und Erscheinungsjahr).
HIGI PETER, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Art. 253 - 265 (1. Band), Art. 266 - 268b (2. Band), Art. 269-270e (3. Band), Art. 271-274g (4. Band), zitiert als Zürcher Kommentar Higi
LACHAT DAVID/STOLL DANIEL/BRUNNER ANDREAS, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl. Zürich 1999
SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT, 2. Auflage, Zürich 1998
SCHMID Hans, Der gemeinsame Mietvertrag, SJZ 1991, S. 377 ff.
STREIFF/PELLEGRINI/VON KÄNEL, Vertragsvorlagen, 3. Aufl. Zürich 1999
TSCHUDI JEAN-PIERRE, Absicherung der Vermieter- und Mieterinteressen, Referat an der Mietrechtstagung 1996 in Luzern
WEBER Roger, Der gemeinsame Mietvertrag, Zürcher Studien zum Privatrecht, Bd. 109, Zürich 1993
WEBER ROGER/ZIHLMANN PETER, Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1 - 529, 2. Aufl. Basel 1996, zitiert als Basler Kommentar

13. Links

- | | |
|--|--|
| Bundesamt für Wohnungswesen | www.bwo.admin.ch |
| Schweizerischer Mieterinnen und Mieterverband | www.mieterverband.ch |
| Schweizerischer Hauseigentümerverband | www.hev-schweiz.ch |
| Schweizerischer Hausverein | www.hausverein.ch |
| Bundesamt für Statistik | www.statistik.admin.ch |
| Landesindex der Konsumentenpreise | www.statistik.admin.ch/stat_ch/ber05/dtfr05.htm |
| Mietrechtspraxis | www.mietrecht.ch |
| Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder | www.svit.ch |
| Schweizerischer Verband für Wohnungswesen | www.svw.ch |

⁶⁴ BGE 104 Ia 278

14. Anhang

Checkliste für die Miete von Wohnräumen

Checkliste für die Miete von Geschäftsräumen

Checkliste für die Miete von Ferienwohnungen

Muster eines Wohnungs- oder Geschäftsmietvertrages

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Wohnräume

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Geschäftsräume

Muster für die Miete eines Fahrzeuges

Checkliste für die Miete von Wohnräumen

- [Parteien \(Mieter, Vermieter, Mehrheit von Personen, Verwaltung, Vertretung, Solidarhaft\)](#)
- [Beschreibung des Mietobjektes](#)
- [Nebenträume und –flächen \(Bestimmungen über Parkplatznutzung z.B. von Kunden\)](#)
- [Bezeichnung der allgemeine Räume und Flächen, die mitbenützt werden dürfen](#)
- [Dauer des Vertrages](#)
- [Mietbeginn, vorgängiger Bezug](#)
- [Kündigungsbestimmungen \(befristeter – unbefristeter – unecht befristeter Vertrag \(Verlängerungsoptionen\), Kündigungstermine, Kündigungsfrist, Form der Kündigung\)](#)
- [Art, Höhe und Zahlungsweise des Mietzinses \(„normal“, Indexmiete, Staffelmiete\)](#)
- [Art und Höhe sowie Zahlungsweise der Nebenkosten](#)
- [Art und Höhe der Sicherstellung](#)
- [Versicherungen](#)
- [Instandstellungsarbeiten oder bauliche Veränderungen durch den Vermieter während der Mietdauer](#)
- [Bauliche Veränderungen durch den Mieter \(Entschädigungspflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses\)](#)
- Hausordnung
- [Gerichtsstandsklausel](#)

Checkliste für die Miete von Geschäftsräumen

- [Parteien \(Mieter, Vermieter, Mehrheit von Personen, Verwaltung, Vertretung, Solidarhaftung\)](#)
- [Beschreibung des Mietobjektes](#)
- [Nebenträume und –flächen \(Bestimmungen über Parkplatznutzung z.B. von Kunden\)](#)
- [Bezeichnung der allgemeine Räume und Flächen, die mitbenützt werden dürfen](#)
- [Beabsichtigter und erlaubter Verwendungszweck, Gebrauchspflicht](#)
- [Dauer des Vertrages](#)
- [Mietbeginn, vorgängiger Bezug](#)
- [Kündigungsbestimmungen \(befristeter – unbefristeter – unecht befristeter Vertrag \(Verlängerungsoptionen\), Kündigungstermine, Kündigungsfrist, Form der Kündigung\)](#)
- [Art, Höhe und Zahlungsweise des Mietzinses \(„normal“, Indexmiete, Staffelmiete, Umsatzmiete, Bestimmung der Mietzinshöhe und Vorgehen bei der Umsatzmiete\)](#)
- [Art und Höhe sowie Zahlungsweise der Nebenkosten](#)
- [Höhe der Sicherstellung](#)
- [Versicherungen](#)
- Kauf von Inventar sowie Rückkaufspflicht bei Vertragsende
- [Generelle Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung](#)
- [Instandstellungsarbeiten des Vermieters vor Mietbeginn \(z.B. Strom- und Kommunikationsverkabelung, Schliesssystem\)](#)
- [Instandstellungsarbeiten oder bauliche Veränderungen durch den Vermieter während der Mietdauer](#)
- [Bauliche Veränderungen durch den Mieter \(Entschädigungspflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses\)](#)
- Besondere Anforderungen an die Haus- und Schliessordnung, Schlüsselinhaber, Securitas, Reinigungsdienst, Öffnungszeiten, Rücksichtnahme auf andere Hausbewohner
- Rückgabe des Mietobjektes (z.B. Bodenverschmutzung)
- Optionen zur Miete weiterer Räume
- [Koppelungsgeschäfte](#)
- Besondere Zusicherungen (Konkurrenzverbot des Mieters, Verbot des Vermieters zur Einmietung von Konkurrenzbetrieben, Immissionen)
- Recht auf Anbringung von Firmenschilder und Leuchtreklamen
- Gewerbepolizeiliche und andere öffentlich-rechtliche Bewilligungen
- [Vormerkung im Grundbuch, Kaufs- und Vorkaufsrecht des Mieters](#)
- [Gerichtsstandsklausel](#)

Checkliste für die Miete von Ferienwohnungen

- Parteien (Mieter, Vermieter, Mehrheit von Personen, Verwaltung, Vertretung)
- Beschreibung des Mietobjektes
- Bezeichnung der mitbenutzbaren Nebenräume und Flächen (Parkplatz, Skiraum etc.)
- Dauer des Vertrages
- benutzende Personen
- Mietbeginn und -ende (Datum und Uhrzeit)
- Mietzins
- Kurtaxen
- Kosten Strom/Telefonbenützung
- Zahlungsweise (Reservationsgebühr, Vorauszahlung eines Teils der Miete)
- Pflichten des Mieters
- Rücktritt vor Mietantritt (zeitliche Beschränkung, Anspruch auf Rückerstattung der Anzahlung etc.)
- Rückgabe des Mietobjektes (Schlussreinigung etc.)
- Kontaktperson bei Problemen

© Nachdruck verboten

Mietvertrag für Wohn- oder Geschäftsräume

Vermieter:		
vertreten durch:		
Mieter:		
Liegenschaft:		
Mietobjekt:		
Verwendung zu Wohnzwecken für Personen		
Zur Mitbenützung:		
Mietbeginn:	Ende März/Ende Juni/Ende September*	
Kündigung bei unbestimmter Dauer	monatlich im Voraus auf	Ende jeden Monats*
jedoch frühestens auf:	(Mindestdauer)	
Mietende bei bestimmter Dauer: Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am:		
Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume". Bei ausserterminlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten.		
Mietzins:	netto monatlich	Fr.
	Heizkosten (Stichtag	akonto/pauschal* Fr.
	Warmwasserkosten	akonto/pauschal* Fr.
	Treppenhausreinigung/Hauswartung*	akonto/pauschal* Fr.
	Antennen-/Kabelfernsehgebühren	akonto/pauschal* Fr.
	Total monatlich	Fr.
		akonto/pauschal* Fr.
	zahlbar monatlich / vierteljährlich*	Fr.
	zum voraus	
Depot:	Fr.	(maximal drei Monatsmieten)
Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat die Zahlung des ersten Mietzinses und des Depots bei Vertragsabschluss zu erfolgen.		
Berechnungsgrundlagen: Hypothekarzinsatz Landesindex der Konsumentenpreise Kostenstand		
Vorbehalte: - Reserve aus Berechnungsstand bei Vertragsabschluss: Fr. _____ / _____ %		
- weitere: _____		

* Nichtzutreffendes streichen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen bilden Bestandteil dieses Vertrags. Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, ein Exemplar erhalten zu haben und sich mit dem Inhalt einverstanden zu erklären. Jede Änderung und Ergänzung zu diesem Vertragsbedarf zu seiner Gültigkeit der Schriftform.

Ort und Datum, Vermieter

Ort und Datum, Mieter

Allgemeine Vertragsbedingungen für Wohnräume

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand des Objektes bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter **innert 14 Tagen** nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, das Objekt sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

2. 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. Der Vermieter 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 dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Mietmengen (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist gehalten, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Verschleiss zu bewahren und zu beschützen, auch wenn dieses nicht benutzt wird.

4. Unterhalt des Mietobjektes

A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem Stand zu erhalten und Mängel zu beheben. Mängel, die vom Mieter dem Vermieter zu bemerken sind, sind dem Mieter sofort anzuzeigen. Bei dem Vorliegen von Mängeln ist der Mieter verpflichtet, die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit dies zum Schutz der Sache erforderlich ist.

Der Vermieter ist verpflichtet, im Mietobjekt alle notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit dies zum Schutz der Sache erforderlich ist.

Der Vermieter ist verpflichtet, im Mietobjekt alle notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit dies zum Schutz der Sache erforderlich ist.

Der Vermieter ist verpflichtet, im Mietobjekt alle notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit dies zum Schutz der Sache erforderlich ist.

B. Kleinreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, die Kleinreparaturen der Mietsache zu übernehmen. Geht die Mietsache durch Verschleiss oder durch Unachtsamkeit des Mieters zu Schaden, so ist der Mieter verpflichtet, die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit dies zum Schutz der Sache erforderlich ist.

Zu den Kleinreparaturen gehören insbesondere:

a) Reparaturen an der Fassade, die nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist

b) Reparaturen an den Hallen, Treppen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und anderen kleinen Reparaturen), Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Abwasserleitungen, von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und Leuchten, von elektrischen Anlagen und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugalousien usw.; Ölen und Schmieren von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Chemiefenstern und Heizungsanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

c) Regelmässiges Waschen der Fensterläden und regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen.

d) Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 % des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.

5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im voraus mitzuteilen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält eine kurze 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.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu verschaffen.

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

© **Nachdruck verboten**

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung **mindestens zehn Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitteilen.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\text{Mietzinserhöhung in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

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

Mietzins erhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden.

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

15. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

A. Allgemeines

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

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

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, die Höhe der Erhebung in die Einsicht zu nehmen.

Nebenkosten, welche dem Mieter vor einer Abrechnung im Voraus in Rechnung gestellt werden und die im Voraus zu zahlen sind, sind dem Mieter nicht geschuldet.

B. Pauschalierung

Parteien können vereinbaren, dass die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters auf der Basis eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs pauschal in Rechnung gestellt werden. Die Vereinbarung ist schriftlich zu machen.

C. Abrechnung

Im Falle der Pauschalierung sind die Nebenkosten ein bestimmtes Vertragsjahr über den nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter innerhalb von drei Monaten nach Ende der Rechnungsperiode vorzulegen und zu bezahlen.

Ausnahme

Die Abrechnung ist jeweils bis zum letzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Der Vermieter hat die Abrechnung dem Mieter vorzulegen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe.

Die Abrechnung der Nebenkosten für die Heizungs- und Warmwasserkosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Pauschalierung pauschal in Rechnung gestellt werden.

Die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht **innert 30 Tagen** seit dem Erhalt der Abrechnung dem Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Abrechnung, ist die Abrechnung erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege eingesehen hat.

Die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler. Für die durch den Mieter gedrosenen Heizungs- und Warmwasserkosten keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Der Mieter hat während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung stellen. Die Abrechnung wird wie folgt vorgenommen:

Anteilmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	18,5	13,6
Februar	15,0	12,1
März	14,0	11,5
April	9,5	9,3
Mai	1,5	5,6
Juni	0,0	3,7
Juli	0,0	3,7
August	0,0	3,6
September	0,0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	14,0	10,7
Dezember 02	17,5	13,0
	100%	100%

Vorbehalten bleiben andere Tabellen, welche die Wohnortlage berücksichtigen (z. B. Gradtag-Tabellen, welche von der mittleren Jahrestemperatur des betreffenden Ortes ausgehen) sowie geringfügige, durch die EDV-Verarbeitung sich ergebende Abweichungen.

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

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 des Heizkessels 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 Heizungs- und Tankanlagen 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 Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für: die Reparatur und Erneuerung der Anlagen, die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Energiebezug aus einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume tragen die Mieter. Sind keine Geräte zur Messung des Wärmeverbrauchs vorhanden, so ist der Wärmeverbrauch der nicht vermieteten Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit gemäss den üblichen Verbrauchswerten. Der Vermieter hat die Kosten der Heizungsanlage über die üblichen Verbrauchswerte hinaus zu bezahlen. Er muss die Kosten der Heizungsanlage für die nicht vermieteten Wohn- und Geschäftsräume in Rechnung stellen.

- ein Teil der Heizungsanlage für die nicht vermieteten Wohn- und Geschäftsräume
- die Kosten der Heizungsanlage für die nicht vermieteten Wohn- und Geschäftsräume

16. Beendigung des Mietverhältnisses mit Wohnung

(Art. 16 Abs. 1 Z. 1 S. 1 Nr. 26)

A. Kündigung

Ein vermieteter Mieter kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigungssache zur Kenntnis zu bringen. Der Mieter hat die Kündigung gesondert an den Vermieter und an dessen Ehegatten zu richten.

B. Zustellung

Als Zustellungsstelle gilt die Wohnung des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsbeleg vorgelegt ist.

C. Schadensersatz

Bei der Beendigung des Mietverhältnisses ist der/sind die Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet.

- Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Auflösung sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zuzuziehenden Ehegatten;
- veränderte Nutzung der Wohnung.

D. Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

17. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache auf ein Monatsende zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinsbezahlung nur 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, in der **Regel 30 Tage**, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern. Jedenfalls haftet der Mieter auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Mietzinszahlung bis zur Wiedervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächst möglichen Kündigungstermin. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

18. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung 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 12.00 Uhr. 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 geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungs-

arbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem **sofort** melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolles zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

19. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 15 C.

20. Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Abmahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung und zur Entgeltminderung um 30 Prozent für den ersten Monat gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

21. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, unterliegen die Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis dem Obliegenheitsrecht (Art. 253 ff. OR) für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag, insbesondere aus dem Mietvertrag.



Allgemeine Vertragsbedingungen für Geschäftsräume

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu erstellen. Der Vermieter ist im Notfall berechtigt, wenn nötig die Schlüssel und die Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen. Die angefertigten Schlüssel sind dem Mieter beim Auszug des Mieters zurückzugeben.

3. Brandschutzpolizei und gültige Vorschriften der Feuerwehr

Alle Mietsachen sind zu unterhalten. Bei der Mietsache sind für alle betrieblichen Tätigkeiten sind vorzusehen. Auf ein bestimmtes Verhalten ist zu achten.

4. Allgemeine Mietsachen

Die Mietsache ist in allen Teilen sauber und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken verwenden. Jede Veränderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet, Schäden, die durch Verschleiß entstehen, zu beheben.

Der Mieter hat bei der Benutzung der Mietsache Rücksicht auf die Mitmieter und Nachbarn zu nehmen. Es ist ihm untersagt, die Mietsache für andere Zwecke zu verwenden oder zu missbrauchen.

Die Mietsache ist so zu benutzen, dass keine erheblichen Lärm- oder Geruchsbelästigungen verursacht werden. Der Mieter verpflichtet sich, alle Vorschriften des Vermieters einzuhalten.

Bei der Benutzung der Mietsache sind Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter anderem sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen geeignete Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

B. Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Den Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

C. Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

A. Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B. An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und zu den dort angegebenen Zeiten abgeliefert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzufordern und zu stellen. Die Leerung ist vom Vermieter vorzubereiten.

6.

6.1. Die Mietsache ist dem Mieter in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet. Die Übergabe erfolgt durch die Besichtigung der Mietsache. Die Übergabe ist durch die Unterschrift des Mieters zu bestätigen. Die Übergabe ist durch die Unterschrift des Vermieters zu bestätigen. Die Übergabe ist durch die Unterschrift des Mieters zu bestätigen. Die Übergabe ist durch die Unterschrift des Vermieters zu bestätigen.

6.2. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand zu erhalten, in dem sie zum Zeitpunkt der Übergabe war. Mängel sind vom Mieter zu melden. Die Mängel sind vom Mieter zu melden. Die Mängel sind vom Mieter zu melden. Die Mängel sind vom Mieter zu melden.

6.3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand zu erhalten, in dem sie zum Zeitpunkt der Übergabe war. Die Mietsache ist dem Mieter in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet.

6.4. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand zu erhalten, in dem sie zum Zeitpunkt der Übergabe war. Die Mietsache ist dem Mieter in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet.

6.5. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache in dem Zustand zu erhalten, in dem sie zum Zeitpunkt der Übergabe war. Die Mietsache ist dem Mieter in dem Zustand zu übergeben, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Übergabe befindet.

6.6. Die Pflichten des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reparaturen und Ausbesserungen. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsriss vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermäßigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260 a Abs. 2 OR).

10. Anschriften/Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In besonderen Fällen ist die Herabsetzung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt der Vermieter der Unterhaltspflicht nicht nach, so ist der Mieter schriftlich zu gemessener Frist zur Unterbrechung der Unterhaltspflicht abzurufen. Bei dem Versagen des Mieters ist der Vermieter berechtigt, die Unterhaltskosten auf eigene Kosten zu übernehmen.

Die Dauer der Unterhaltspflicht ist durch den Mieter schriftlich zu belegen.

Hinterlegt der Mieter den Mietzins, so ist der Vermieter verpflichtet, die Hinterlegung zu bestätigen. Der Vermieter nicht innert 30 Tagen nach der Hinterlegung die Hinterlegung des Mietzinses zu bestätigen, so ist der Mieter berechtigt, die Hinterlegung zu widerrufen.

Der Mieter ist verpflichtet, die Hinterlegung des Mietzinses zu bestätigen, sobald ihm der Vermieter die Hinterlegung des Mietzinses verlangt, sobald ihm der Vermieter die Hinterlegung des Mietzinses verlangt, sobald ihm der Vermieter die Hinterlegung des Mietzinses verlangt.

12. Untermietung

Die Untermietung eines Mietobjekts (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist verpflichtet, die Untermietung schriftlich zu erklären. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Untermietung an Dritte weiterzugeben selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Der Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassungen

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular mitteilen.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins = $\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100$

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Mietzinsanpassungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung der Fristen für Mietzinsanpassungen nach den Vorschriften des Mietgesetzes unter demselben Monatssender gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen anzupassen.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Verweilen des Mieters bei Zahlungsverzug gilt die gesetzliche Verzugsfrist. Die Mietzinsanpassungen sind in einem amtlich bewilligten Formular zu erörtern.

17. Heizkosten

Für die Heizung der Mietsache sind die Heizkosten der Mieter zu übernehmen, sei es in Form einer Pauschalierung oder einer Abrechnung. Bei Abrechnung der Heizkosten ist eine Pauschalierung nicht zulässig. Die Abrechnung der Heizkosten ist dem Mieter nach dem Ende der Heizperiode vorzulegen. Aufwendungen für Brennstoffe, Energie, Strom, Wasser, Gas, etc. gelten insbesondere: periodische Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage; Wartungskosten für die Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung; Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage; Service von Wärmezählern und von Sicherungsvorrichtungen; etc. Die Heizkosten sind nach dem Ende der Heizperiode abzurechnen.

Die Abrechnung der Heizkosten ist dem Mieter nach dem Ende der Heizperiode vorzulegen. Die Abrechnung der Heizkosten ist dem Mieter nach dem Ende der Heizperiode vorzulegen. Die Abrechnung der Heizkosten ist dem Mieter nach dem Ende der Heizperiode vorzulegen.

Nachforderungen sind innerhalb der Fristen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum zurückzugeben.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper ist keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Nebenkosten, welche 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.

19. Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen (253 ff. OR), abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Mietsache um 12.00 Uhr. 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 geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.



Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht/ Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

Muster

Mietvertrag für die Miete eines Fahrzeuges

Vermieterin

Mieter

Name: _____ Vorname: _____
Adresse: _____ PLZ/Ort: _____
Telefon Privat: _____ Telefon Geschäft: _____
Geburtsdatum: _____ Beruf: _____
Führerausweis Nr. _____ Datum der Prüfung: _____
(Mindestalter 21 Jahre)

Mietobjekt:

.....
Kontrollschild Nr.
Stamm-Nr.

Mietdauer: _____ von: _____ bis: _____

Versicherung: _____

Von den allgemeinen Vertragsbedingungen habe ich Kenntnis genommen

Datum: _____ Unterschrift:

Allgemeine Vertragsbedingungen

Mietbedingungen

Die folgenden Hinweise und Bedingungen sind Bestandteil des Mietvertrages. Die gelten als verbindlich.

1. Übernahme

Samstag, bis 13.00 Uhr (mit gefülltem Treibstofftank)

2. Rückgabe

Am Tag des Mietendes, bis 12.00 Uhr (mit gefülltem Treibstofftank). Bei verspäteter Rückgabe wird das Doppelte der anwendbaren Tagesmiete belastet. Bei vorzeitiger Rückgabe besteht kein Anspruch auf eine Teilrückerstattung der Miete.

Das Fahrzeug ist in besenreinem Zustand zurückzugeben. Die Reinigung wegen übermässiger Verschmutzung (äusserlich oder im Fahrzeuginneren) wird dem Mieter verrechnet.

3. Kautio

Der Mieter leistet eine Kautio von Fr. 1'000.00. Die Kautio bildet keinen Bestandteil der Miete und wird für allfällige Zusatzkosten hinterlegt (Zubehör, Verluste, Schäden, usw.). Die Kautio wird bei Fahrzeugrückgabe zurückerstattet, unter der Voraussetzung, dass das Fahrzeug rechtzeitig, ohne Schäden und mit der kompletten Ausrüstung zurückgebracht wurde.

4. Zahlungsbedingungen

Kautio und Miete: 30 Tage vor Mietantritt.

5. Annullierungskosten

Bis 35 Tage vor Abreise:	Fr. 120.00 Bearbeitungsgebühr.
35 - 21 Tage vor Abreise:	30 % des gesamten Mietpreises.
20 - 14 Tage vor Abreise:	50 % des gesamten Mietpreises.
13 - 0 Tage vor Abreise:	80 % des gesamten Mietpreises.
Ohne Annullierung:	100 % des gesamten Mietpreises

Wir empfehlen das Abschliessen einer Annullierungsversicherung.

6. Preisänderungen

Sollte infolge Unfall oder anderer vom Vermieter nicht verschuldeten Ursachen das Fahrzeug ausfallen, werden dem Mieter alle geleisteten Zahlungen

zurückerstattet. Weitere Forderungen können nicht geltend gemacht werden.

7. Haftung

Wir haften nicht bei irgendwelchen Unfällen, Unregelmässigkeiten, Beschädigungen oder Verlust von Gepäck oder anderen Gegenständen. Bei Fahrzeugbeschädigungen (z.B. Einbruch, Vandalismus oder bei Schäden durch höhere Gewalt) ist unbedingt ein Polizeirapport erstellen zu lassen und uns bei Rückgabe abzugeben (inkl. Fotos). Der Mieter benützt das Fahrzeug mit Sorgfalt und verpflichtet sich, alle 500 km den Öl- und Wasserstand zu kontrollieren. Öl, Scheibenwischwasser etc. sind Verbrauchsmaterial und gehen zu Lasten des Mieters.

8. Mieter-/Lenkerqualifikation

Der Mieter muss mindesten 21 Jahre alt und 3 Jahre im Besitz des Führerscheins sein. Sind diese Bedingungen nicht erfüllt, verdoppelt sich der Selbstbehalt (s. Versicherungen) und ist nicht ausschliessbar.

9. Versicherungen

Das Fahrzeug ist durch den Vermieter vollkaskoversichert.

Selbstbehalt und Haftpflichtversicherung zu Lasten des Mieters Fr. 2'000.00; dieser Selbstbehalt kann mit einer Gebühr von Fr. 140.00 pro Woche, resp. angefangener Woche, ausgeschlossen werden.

Diebstahl von Anbauten (Sonnenstore, Veloträger, usw.) sind ohne Selbstbehalt mitversichert.

Beschädigungen am Dachaufbau und an Anbauten des Fahrzeuges infolge Nichtbeachtung der Mindesthöhe sowie Schäden verursacht durch Fahrlässigkeit gehen voll zu Lasten des Mieters. In diesem Fall entfällt die Vollkaskoversicherung.

SOS-Rückreiseversicherung für Fahrzeug und Reisende bei Unfall, Krankheit und Pannen, und grüne Versicherungskarte sind **nicht** inbegriffen.

Wir empfehlen das Abschliessen einer solchen Versicherung (Bsp. ETI Schutzbrief oder ähnliches).

12. Rechtliches

Gerichtsstand ist am Sitz des Vermieters.
Schweizer Recht ist anwendbar.

Diese Arbeit wurde im Rahmen des Nachdiplomkurses für Paralegals an der ZHW von Mirjam Koller erarbeitet und am 11. Dezember 2002 fertiggestellt.

Zürich, 11. Dezember 2002

Mirjam Koller