Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (Ausgabe 1996)

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen «Mieterin», «Vermiete- rin» etc. verzichtet und statt dessen «Mieter», «Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

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 protokollgemässem 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 Personenzahl (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

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

4. Unterhalt des Mietobjektes

A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu

treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

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

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.

b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo), Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und -abdeckungen, Sicherungen, Rolladenund Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw; Ölen und Instandhalten von Türund Schrankscharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

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

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23
CH - 8552 Felben-Wellhausen
Tel. 052 765 32 10
Fax 052 765 32 11
Web www.santo.ch
Mail immobilien@santo.ch

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.

e) Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Nettomietzinses 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 Mietzinsherabsetzungsund 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 Sonnund Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

A. Änderungen im Mietobjekt

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

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

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

B. Änderungen ausserhalb des Mietobjektes

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

C. Bauhandwerker-Pfandrecht

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.

7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Apparate (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.), die im Kellerbzw. Estrich-Abteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind.

8. Hinterlegungsverfahren / Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung der Mietzinszahlungen durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltspflicht gemäss Ziffer 4A. nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

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

9. Untermiete

Art. 262 OR:
Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23
CH - 8552 Felben-Wellhausen
Tel. 052 765 32 10
Fax 052 765 32 11
Web www.santo.ch
Mail immobilien@santo.ch

denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

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

10. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nicht gestattet.

11. Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.

Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufsoder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 17.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

13. Haustiere

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

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

Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

14. 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 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 indiziert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:
Mietzinserhöhung in % = neuer Index – alter Index
alter Index ▫▫100
Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzinserhöhungen 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 für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasserund ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

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

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, beim Vermieter in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

Nebenkosten, weiche 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.

B. Pauschalbeträge

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23
CH - 8552 Felben-Wellhausen
Tel. 052 765 32 10
Fax 052 765 32 11
Web www.santo.ch
Mail immobilien@santo.ch

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C. Akontobeiträge

Vorauszahlung
Im voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Abrechnung
Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen, Der Vermieter hat innert 6 Monaten ab dem vereinbarten Termin die Abrechnung zu erstellen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe.

Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, beginnt die 30 tägige Frist erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege eingesehen hat.
Die Verrechnung der Heizungsund Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler. Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Verlässt der Mieter 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 erstellen. Die Abrechnung wird wie folgt vorgenommen:

Anteilsmässige 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	17.5	13.0
	100.0	**100.0**

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

Anrechenbare Heizungsund Warmwasserkosten
Als Heizungsund 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 Abfallund 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 Heizungsund 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 Heizungsund Warmwasserkosten
Nicht als Heizungsund 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 nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Nicht vermietete Wohnund Geschäftsräume
Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohnund Geschäftsräume trägt der Vermieter.

Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohnund Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohnund Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23 Tel. 052 765 32 10 Web www.santo.ch
CH - 8552 Felben-Wellhausen Fax 052 765 32 11 Mail immobilien@santo.ch

- ein Drittel für Zweibis Dreifamilienhäuser;
- die Hälfte für Vierbis Achtfamilienhäuser;
- zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büround Geschäftshäuser.

16. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

(Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

A. Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

B. Zustelladresse

Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

C. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namensund Adressangabe des zubeziehungsweise wegziehenden 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 Weitervermietung (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 Abnützung 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 Ruheoder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungsund Reinigungsarbeiten 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 Heizkostenund Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 15C.

20. Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

21. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23
CH - 8552 Felben-Wellhausen
Tel. 052 765 32 10
Fax 052 765 32 11
Web www.santo.ch
Mail immobilien@santo.ch

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.

ASanto Generalbau GmbH
Hauptstrasse 23
CH - 8552 Felben-Wellhausen
Tel. 052 765 32 10
Fax 052 765 32 11
Web www.santo.ch
Mail immobilien@santo.ch