

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume

Herausgegeben vom Hauseigentümergebiet Graubünden

Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die Verwendung der weiblichen Formen («Mieterin», «Vermieterin» etc.) verzichtet und statt dessen «Mieter», «Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Mitteilungen: Zustellungsort, Form und Zeitpunkt

Mitteilungen seitens des Vermieters gelten als ordnungsgemäss zu- gestellt, wenn sie an den Ort des Mietobjektes respektive an die zu- letzt vom Mieter schriftlich gemeldete Adresse erfolgen.

Für die Kündigung des Vermieters, die Mietzinserhöhung und an- dere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters sind **amtliche Formulare** zu verwenden.

Der Mieter hat schriftlich und eingeschrieben zu kündigen.

Dient das Mietobjekt als Familienwohnung oder für eine registrierte Partnerschaft

- hat der Vermieter dem Mieter und dessen Ehegatten oder beiden registrierten Partnern je separat ein Kündigungsformular sowie eine allfällige Fristansetzung unter Androhung der Kündigung gemäss OR 257 d zuzustellen.
- haben der Mieter und dessen Ehegatte oder beide registrierten Partner die Kündigung zu unterzeichnen.

Als rechtzeitiger Termin für Mitteilungen gilt der effektive Tag des Empfangs (direkte Übergabe durch den Mitteilenden oder durch den Postbeamten), **nicht** der Tag der Aufgabe bei der Post.

Kann die Post die Sendung nicht zustellen, so gilt für

- die Kündigung der erste mögliche Abholtag bei der Post als recht- zeitiger Empfangstag.
- die Mietzinserhöhung der letzte mögliche Abholtag bei der Post als rechtzeitiger Empfangstag.

2. Änderung der Verhältnisse beim Mieter

Der Mieter ist unter Schadenersatzfolge verpflichtet, folgende Ver- änderungen innert 14 Tagen schriftlich zu melden und allenfalls die vom Vermieter erforderliche Bewilligung einzuholen:

- bei einem Mietobjekt zu Wohnzwecken: seine Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, die Aufnahme oder Aufgabe des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten im Mietobjekt unter Na- mens- und Adressangabe des Ehegatten;
- die Eingehung oder Auflösung einer registrierten Partnerschaft;
- die Änderung der Benutzung des Mietobjekts;
- bei einem Mietobjekt zu Wohnzwecken die Änderung der Bele- gung durch Erwachsene (Mitbenützung des Mietobjekts über die Dauer von mehr als vier Wochen);
- die Untermiete;
- das Halten von Haustieren.

3. Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungs- frist auf den vertraglichen Kündigungstermin zu erfolgen. Gemäss

Gesetz beträgt die minimale Kündigungsfrist zwingend für

- Wohnungen und mitvermietete Sachen **3 Monate**;
- Geschäftsräume und mitvermietete Sachen **6 Monate**;
- möblierte Zimmer, gesondert vermietete Einstellplätze (z. B. ge- sondert vermietete Garagen etc.) oder ähnliche Einrichtungen (z. B. gesondert vermietete Archive, Keller- und Estrichabteile etc.) **2 Wochen**;
- unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten **3 Monate**.

Ist eine kürzere Frist als die gesetzlich minimal vorgesehenen Kündi- gungsfristen abgemacht, so gilt die gesetzliche Minimalfrist als ver- einbart.

Ist eine feste Vertragsdauer mit Mietende ohne Kündigung verein- bart, so endet das Mietverhältnis am vereinbarten Termin ohne zu- sätzliche Mitteilung. Wird das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Vertragsdauer einvernehmlich um mehr als 2 Monate weitergeführt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Es gelten dann ohne andere Abmachung die gesetzlich minimalen Kün- digungsfristen auf Ende März/Ende Juni und Ende September.

Betreffend der Form und der rechtzeitigen Zustellung der Kündi- gung gilt Ziffer 1.

Die Kündigung muss nur auf Verlangen begründet werden.

Erfolgt die Kündigung aber gestützt auf einen gesetzlich ausser- ordentlichen Kündigungsgrund, ist der Grund bei der Kündigung an- zugeben.

Wünscht der Mieter den Mietvertrag vorzeitig ohne Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine zu lösen, so muss er dies dem Ver- mieter schriftlich bekanntgeben. In diesem Fall haftet der Mieter bis zur Weitervermietung oder anderweitigen Verwendung durch den Vermieter, längstens bis zum vertraglichen Kündigungstermin, für den Mietzins inklusive Nebenkosten sowie alle übrigen Mieter- pflichten, auch dann, wenn der Mieter die Schlüssel zum Mietobjekt vorzeitig übergibt.

Der Mieter kann dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vor- schlagen und wird von seinen Verpflichtungen befreit, sofern der neue Mieter 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 ebenfalls um die sofortige Wiedervermietung kümmern. Bemüht sich der Vermieter ebenfalls um die Wiedervermietung, so hat der Mieter (ungeachtet des Er- folgs) die notwendigen zusätzlichen Aufwendungen (Inserate- kosten) zu ersetzen.

4. Mietzins und Mietzinsanpassungen sowie andere einseitige Vertragsänderungen seitens des Vermieters zulasten des Mieters

4.1 Mietzins und Nebenkosten

Der Anfangsmietzins beruht auf den aktuellen Berechnungsgrundlagen bei Vertragsunterzeichnung, ausser ein Vorbehalt sei in Franken oder Prozenten aufgeführt und begründet. Der Anfangsmietzins ist Basis für die Berechnung künftiger Mietzinsanpassungen.

Im Mietzins sind alle Nebenkosten inbegriffen, soweit sie im Vertrag nicht ausdrücklich separat aufgeführt sind.

Die Ausnahmen bilden

- Nebenkosten, welche dem Mieter von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetzbetreiber) in Rechnung gestellt werden und nicht im Vertrag aufgeführt sind (Tel., Radio/TV, elektr. Strom etc.). Sie sind vom Mieter direkt zu bezahlen;
- Kosten des Betriebs der Waschmaschine und des Tumblers, sofern Münzzähler angebracht sind. Der Mieter hat die nötige Anzahl Münzen einzuwerfen;
- Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden, sind vom Mieter zu bezahlen.

Als Nebenkosten können nur solche verrechnet werden, welche nicht mit dem Bestand, sondern mit dem Gebrauch der Liegenschaft im Zusammenhang stehen. Ist im Vertrag bei den Nebenkosten ein Frankenbetrag angegeben, aber die Angabe pauschal oder akonto unterlassen worden, so gilt die Akontoabrechnung als vereinbart.

Werden die Nebenkosten akonto abgerechnet, so ist jährlich eine Abrechnung zu erstellen. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörenden Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen. Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zu bezahlen. 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.

Als Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten gelten:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe;
- die Betriebskosten für Alternativenenergien;
- die Reinigung der Heizanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizanlage, d. h. insbesondere die Kosten des Kaminfegers und des Brennerservices, eines jährlichen Anteils der Tankrevision und eines jährlichen Anteils der Entkalkung der Warmwasseranlage, jedoch keine Reparaturen;
- die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung zu üblichen Ansätzen;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlage beziehen;
- 3% der Heizkosten für die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heiz- und Warmwasseranlage zusammenhängt.

Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach einem dem Mieter mitzuteilenden speziellen Schlüssel oder nach m³ des beheizten Raumes. In zentralbeheizten Gebäuden, die mit den nötigen Erfassungsgeräten ausgerüstet sind, müssen die Kosten des Wärmeverbrauchs mindestens zur Hälfte nach dem tatsächlichen Verbrauch (Zähler) abgerechnet werden. Der Rest wird nach m³ abgerechnet.

Bei Auszug des Mieters während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten zwischen dem alten und dem neuen Mieter nach folgendem Schlüssel, sofern nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird:

<i>Anteilmässige Belastung</i>	<i>Heizung ohne Warmwasser</i>	<i>Heizung mit Warmwasser</i>
Januar	17,0 %	13,6 %
Februar	15,0 %	12,1 %
März	14,0 %	11,5 %
April	9,0 %	9,3 %
Mai	1,0 %	5,6 %
Juni	1,0 %	3,7 %
Juli	1,0 %	3,7 %
August	1,0 %	3,6 %
September	1,0 %	3,7 %
Oktober	10,0 %	9,5 %
November	14,0 %	10,7 %
Dezember	16,0 %	13,0 %

4.2 Mietzinsanpassungen bei Mietverhältnissen ohne feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters können nur auf einen vertraglichen Kündigungsfrist gemacht werden. Die Mitteilung hat auf dem **amtlichen Formular** zu erfolgen und muss beim Mieter **spätestens 10 Tage** vor Beginn der vertraglichen Kündigungsfrist eintreffen. Die Absendung der Mitteilung hat dementsprechend vorher zu erfolgen (vgl. Ziffer 1).

Die Mietzinserhöhung ist auf dem Formular zu begründen.

Will der Vermieter nicht die gesamte zulässige Mietzinserhöhung ausschöpfen, so hat er auf dem Formular einen Vorbehalt in **Franken oder Prozenten** anzubringen und zu **begründen**, sonst darf der Mieter davon ausgehen, dass der neu mitgeteilte Mietzins auf dem aktuellen Stand ist.

Der Mieter kann eine Mietzinsherabsetzung unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen. Er muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen.

4.3 Mietzinsanpassungen bei Mietverhältnissen mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Der vereinbarte Anfangsmietzins verändert sich entsprechend des Landesindex der Konsumentenpreise gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsunterzeichnung}}$$

Eine Anpassung erfolgt höchstens einmal jährlich.

Die Anpassung ist vom Vermieter mit dem amtlichen Formular unter Einhaltung einer 1-monatigen Voranzeigefrist mitzuteilen.

Der Mieter kann eine entsprechende Anpassung mittels eingeschriebenem Brief ebenfalls auf einen Termin frühestens ein Jahr nach der letzten Anpassung verlangen.

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung der in Ziffer 3 erwähnten minimalen gesetzlichen Kündigungsfristen auf Ende März/Ende Juni und Ende September geltend gemacht werden.

5. Sicherheitsleistung

Die vereinbarte Kautions stellt alle Forderungen aus dem Mietverhältnis sicher.

Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf die Höhe der Sicherheit 3 Mietzinse inklusive Nebenkostenbeiträge nicht übersteigen.

6. Übergabe und Mängel

Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten in gutem und sauberem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjekts besteht nicht.

Soweit Mängel nicht in einem separaten Antrittsprotokoll aufgeführt oder dem Vermieter innert **vierzehn Tagen** nach Übergabe **schriftlich** vom Mieter gemeldet werden, wird angenommen, dass das Mietobjekt in ordnungs- und vertragsmässigem Zustand übergeben worden ist.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an der Hausglocke, Briefkasten, Lift, Eingangstüre. Für den Geschäftsmieter vgl. auch Ziffer 11.

7. Gebrauch der Mietsache, Rücksichtnahme auf Hausbewohner, Hausordnung

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen.

Der Mieter haftet für den von ihm angerichteten Schaden. Reparaturen hat der Mieter voll zu übernehmen. Beim Ersatz ist die Altersentwertung bei der Schadensberechnung zu berücksichtigen.

Der Mieter verpflichtet sich deshalb, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrechtzuerhalten. Der Name der Versicherungsgesellschaft ist dem Vermieter bekanntzugeben. Der Bestand einer solchen Versicherung ist dem Vermieter jederzeit auf Verlangen nachzuweisen.

Der Mieter hat bei der Benützung des Mietobjekts auf die übrigen Hausbewohner gebührende Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Verhalten, das die übrigen Hausbewohner erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm ist verboten. Von 22.00 bis 06.00 Uhr soll Ruhe herrschen.

Das Musizieren in Wohnräumen ist von 12.00 bis 13.00 und ab 20.00 bis 06.00 Uhr zu unterlassen. Die tägliche Dauer des Musizierens soll eine Stunde nicht überschreiten.

Verletzen Mieter oder deren Angehörige, Untermieter, Angestellte und Gäste trotz eingeschriebener **schriftlicher** Mahnung des Vermieters die Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme erheblich, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Der Grund zur ausserordentlichen Kündigung ist auf dem Formular aufzuführen.

8. Unterhalt des Mietobjekts und bauliche Änderungen

Der Mieter hat beim Vermieter obliegende Reparaturen sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für die dadurch entstehende Vergrößerung des Schadens. In Notfällen, z. B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die bedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn Schaden oder die Vergrößerung desselben dadurch vermieden werden kann.

Der Mieter ist verpflichtet, den **notwendigen Unterhalt** jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt hat er nur zu dulden, sofern sie für ihn zumutbar sind. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so kann der Vermieter bis zu dessen Beendigung keine Erneuerungen oder Änderungen vornehmen. Die Arbeiten für Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt sind dem Mieter unter Einhaltung der um einen Monat verlängerten Kündigungsfrist vorgängig anzukündigen. Bei einer festen Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren können solche Arbeiten mit einer 1-monatigen Voranzeige vorgenommen werden.

Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Bei der **Vermietung zu Wohnzwecken** gehen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache vorzunehmenden Reinigungen und Ausbesserungen bis zu einem Rechnungsbetrag von **Fr. 250.– pro Fall** zulasten des Mieters. Insbesondere hat der Mieter aufzukommen für den Ersatz der Wasserhahn- und sonstigen Dichtungen, Sicherungen, Duschbrause und -schlauch, Glühbirnen und Leuchtstoffröhren, WC-Brille und -Deckel, Seifenschale und Zahnglas, Backblech und -ofenroste sowie Dampfabzugsfilter. Ebenfalls zu seinen Lasten fällt das Entstopfen der Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung, die Ausbesserung von Kittfugen, das Schmieren von Schössern und Scharnieren, das Schliessen von Dübellochern sowie die Reinigung der Wohnung und des Cheminée-Kamins und die Schnee- und Eisräumung auf dem Balkon.

Bei der **Vermietung zu Geschäftszwecken** gehen sämtliche Reparaturen bis zu 1 Prozent des Jahresnettomietzinses pro Fall zulasten des Mieters.

Die erforderlichen Arbeiten des kleinen Unterhalts sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für eine allfällige Schadenvergrößerung.

Untergeordnete Mängel, soweit diese nicht ohnehin zulasten des Mieters gehen, darf der Mieter erst nach erfolgloser schriftlicher Reklamation auf Kosten des Vermieters beheben lassen.

9. Hinterlegung des Mietzinses

Der Mietzins kann vom Mieter **bei Vorliegen eines Mangels**, den er nicht selbst zu beseitigen hat, nur hinterlegt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Wenn er dem Vermieter im Verhältnis zum Umfang der auszuführenden Reparatur eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt hat, und
- mit dieser Fristansetzung die Androhung der Hinterlegung der Mietzinse verbunden hat.
- Es können nur künftig fällig werdende Mietzinse hinterlegt werden.
- Die eigentliche Hinterlegung des Mietzinses ist dem Vermieter vom Mieter erneut schriftlich anzukündigen.

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.

10. Vorrichtungen des Mieters, Verbesserungen oder Veränderungen im und am Mietobjekt

Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter **ohne schriftliche Zustimmung** des Vermieters nicht vorgenommen werden.

Falls der Mieter solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters trifft, wird er schadenersatzpflichtig. Der Vermieter hat das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die der Mieter **mit schriftlicher Zustimmung** des Vermieters auf eigene Kosten vorgenommen hat und die ohne Wertverminderung nicht entfernt werden können, jedoch eine nützliche und erhebliche Wertvermehrung bei der Beendigung des Mietverhältnisses darstellen, sind dem Mieter angemessen zu entschädigen.

Auf eine Entschädigung des Mehrwertes können die Parteien verzichten, wenn sie dies zum Voraus schriftlich vereinbaren. Der Vermieter kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn er mit seiner schriftlichen Zustimmung auch **schriftlich** die Pflicht des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes geregelt hat.

Vor der Ausführung der schriftlich bewilligten baulichen Veränderungen und Vorrichtungen hat der Mieter dem Vermieter die Pläne und Kostenvoranschläge zur Unterzeichnung vorzulegen. Allfällige behördliche Bewilligungen hat der Mieter selbst auf seine Kosten einzuholen. Er hat zudem die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen. Der Vermieter ist berechtigt, bei grösseren Investitionen zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Alle Kosten, die aus den Veränderungen durch den Mieter beim Vermieter entstehen, insbesondere eine Erhöhung der Gebäudeversicherungsprämie, sind vom Mieter zu tragen.

11. Veränderungen des Mieters ausserhalb des Mietobjekts

Fassadenteile sind dem Mieter nicht mitvermietet. Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.a.) sowie Änderungen bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit ausdrücklicher **schriftlicher** Zustimmung des Vermieters erfolgen. Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auch auf Grösse, Farbe und Material, was insbesondere bezüglich der Firmen- und Reklametafeln wie auch anderer Reklamevorrichtungen gilt. Der Geschäftsmieter hat allerdings das Recht, beim Gebäudeeingang an geeigneter Stelle ein Firmenschild im üblichen Ausmass auf seine Kosten anzubringen. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, sind sämtliche Tafeln von einem vom Vermieter zu bestimmenden Fachmann ausführen zu lassen. Bei Instandstellungen und Änderungen der Fassade und der Wände im Treppenhaus hat der Mieter die Entfernung und Wiederanbringung der Schilder und Reklamevorrichtungen auf eigene Kosten nach Anweisungen des Vermieters vorzunehmen.

Bei Mietende ist der ursprüngliche Zustand vom Mieter wiederherzustellen.

12. Untermiete, Abtretung der Miete, Haustiere, Musikunterricht

Dem Mieter sind **ohne schriftliche Zustimmung** untersagt:

- die Untermiete und Abtretung der Miete sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen;
- das Halten von Haustieren (ausser von Kleintieren wie Hamster, Meerschweinchen, Kanarienvögel etc.);
- die Erteilung von gewerbmässigem Musikunterricht in Wohnräumen.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Stimmt der Vermieter der Untermiete zu, so haftet der Mieter 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.

13. Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Stellvertreter sind berechtigt, unter **24-stündiger Voranzeige** die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen, in Notfällen auch in Abwesenheit des Mieters.

Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, dem Vermieter eine Person im gleichen Hause oder in nächster Umgebung zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält.

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt die Räumlichkeiten bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag, zwischen 14.00 und 19.00 Uhr und am Samstag, von 10.00 bis 12.00 Uhr zu besichtigen. Der Vermieter hat seine Besichtigung 24 Stunden zum Voraus anzukündigen. Bei Abwesenheit des Mieters sind in diesem Fall die Schlüssel im Hause oder in nächster Nähe bereitzuhalten.

14. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt (textile Bodenbeläge fachgerecht shampooiert) mit allen Schlüsseln bis spätestens um 12.00 Uhr am Tag nach Beendigung der Miete zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Ende des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthalts in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe der Mietsachen erstellen Mieter und Vermieter ein gemeinsames **Rückgabeprotokoll**, in dem diejenigen Mängel festgehalten werden, für die der Mieter einstehen muss. Das Protokoll ist vom Mieter und Vermieter zu unterzeichnen.

Verweigert der Mieter die Unterschrift, hat der Vermieter ein amtliches Protokoll auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Eine Kopie des Protokolls ist dem Mieter unverzüglich zuzustellen und im Brief festzuhalten, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat.

Waren Mängel bei der übungsgemässen Untersuchung während der Rückgabe vom Vermieter nicht erkennbar, so kann er diese Mängel nach Entdeckung sofort dem Mieter melden und ihn dafür haftbar erklären.

15. Schlüssel

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

16. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nicht 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**.