

## **Mietvertrag - Wohnraum**

vom [Datum]

zwischen

Max Müller

Hirschengraben 33

6003 Luzern

079 200 00 00

max.mueller@bluewin.ch

(nachfolgend „Vermieter“ genannt)

und

Eva Meier

Rue des Bains 35

1205 Genève

079 100 00 00

eva.meier@bluewin.ch

(nachfolgend „Mieterin“ genannt)

## 1. Mietgegenstand

- 1.1. Gegenstand des vorliegenden Mietvertrages bildet die [...] -Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Lagerhausstrasse 18 in 8400 Winterthur.
- 1.2. Als Nebenraum wird ein Kellerabteil mitvermietet.  
Zur Mitbenutzung steht [...] zur Verfügung.
- 1.3. Dem Mieter wird das Mietobjekt zur Benützung als Wohnung für [...] Personen zur Verfügung gestellt.

## 2. Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

- 2.1. Der Mietvertrag beginnt am [Datum], um [Zeit] Uhr.
- 2.2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- 2.3. Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende, jedoch frühestens auf den [Datum] gekündigt werden. **Variante:** *nach den ortsüblichen Kündigungssterminen der Stadt [...].*
- 2.4. Die Kündigung hat unter Einhaltung der obengenannten Kündigungsfrist mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Der Vermieter muss das vom Kanton genehmigte Formular verwenden. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist entweder von der Gegenpartei persönlich in Empfang genommen wird oder nach Ablauf der Abholfrist bei der Post.
- 2.5. **Option bei Familienwohnung:**  
*Die Wohnung dient als Familienwohnung und kann vom Mieter nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Ehepartners gekündigt werden.  
Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sind dem Mieter sowie seinem Ehepartner separat zuzustellen.*

## 3. Änderung in Nutzung oder Personenstand

- 3.1. Der Mieter muss den Vermieter über Änderungen der Nutzung des Mietobjektes sowie Änderungen im Personenstand innert [...] Tagen schriftlich informieren. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für den entstandenen Schaden.
- 3.2. Eine Mitteilung wird insbesondere aber nicht abschliessend bei folgenden Sachverhalten vorgeschrieben:
  - a) Heirat, Trennung, Scheidung, Tod Mitmieters
  - b) Auflösung des gemeinsamen Haushaltes

## 4. Mietzins und Nebenkosten

- 4.1. Die geschuldete Miete setzt sich wie folgt zusammen:

		pro Jahr	per Monat
Netto-Mietzins	CHF	[...]	[...]
Akontozahlungen für Heizkosten/ Warmwasser	CHF	[...]	[...]
Hauswartung	CHF	[...]	[...]
	CHF	[...]	[...]

- 4.2. Der Mietzins inkl. der vereinbarten Akontoleistungen für Nebenkosten ist zum Voraus auf den Ersten des Verfallmonats zu bezahlen.
- 4.3. Die Nebenkosten werden anhand der Akontozahlung sowie den Tatsächlichen Kosten abgerechnet. Stichtag für die Abrechnung ist der [Datum].
- 4.4. Der Mieter hat ein Einsichtsrecht in die zur Abrechnung gehörenden Originalbelege. Diese kann er während einer Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Abrechnung am Verwaltungssitz einsehen.  
Die Abrechnung sowie die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter genehmigt, wenn dieser nicht innert der gleichen Frist schriftlich beim Vermieter deren Richtigkeit bestreitet.
- 4.5. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung bzw. Abrechnung zu bezahlen.
- 4.6. Der Mieter hat kein Anrecht auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung, wenn er die Wohnung während der Rechnungsperiode verlässt. Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach folgendem Verteilungsschlüssel:

Monat	Anteilmässige Belastung (%)
Januar	13,6
Februar	12,1
März	11,5
April	9,3
Mai	5,6
Juni	3,7
Juli	3,7
August	3,6
September	3,7
Oktober	9,5
November	10,7
Dezember	13,0

Geringfügige Abweichungen durch die EDV Verarbeitung bleiben vorbehalten.

4.7. Die Betriebskosten werden nach Massgabe der Raumflächen oder -volumen verteilt.

4.8. Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere:

- a) die Brennstoffe
- b) Strom für Brennern und Pumpen
- c) die Betriebskosten für Alternativenergien
- d) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung
- e) die periodische Revision der Heizungsanlage und der Öltanks, das Entkalken der zentralen Warmwasseranlage.
- f) die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie der Unterhalt der nötigen Apparate
- g) die Wartung
- h) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen
- i) 3% Verwaltungshonorar

- 4.9. Sämtliche Betriebskosten der Cheminées gehen zu Lasten des Mieters. Dieser ist selber für die Bedienung, den Brennstoffeinkauf sowie den Kaminfeger und die Schlackenabfuhr verantwortlich.
- 4.10. Serviceabonnements für Maschinen und Apparaten, die einem Mieter ausschliesslich zur Verfügung stehen, gehen zu Lasten des Mieters.
- 4.11. Die Kosten des Wasserverbrauchs gehen zu Lasten des Vermieters.
- 4.12. Der Stromverbrauch in der Waschküche geht, vorbehältlich anderer Abreden, zu Lasten des Mieters.

## **5. Mietzinsdepot**

- 5.1. Der Mieter hinterlegt bei Vertragsbeginn den Betrag von CHF [...].
- 5.2. Dieses zu leistende Depot gilt als Sicherheitsleistung des Mieters für die Erfüllung seiner Vertragspflichten. Es hat während der ganzen Vertragsdauer vollumfänglich bei einer Schweizer Bank auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sperrkonto oder Depot hinterlegt zu bleiben.
- 5.3. Der Vermieter hat das Recht, die geforderte Sicherheitsleistung proportional zu allfälligen Mietzinserhöhungen anzupassen.
- 5.4. Die Schlussabrechnung über das Depot hat innerhalb von drei Monate nach Auszug des Mieters zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate erstreckt werden.

## **6. Verrechnung**

Der Mieter kann Ansprüche wegen allfälliger Mängel der Mietsache während des Mietverhältnisses nicht direkt mit dem laufenden Mietzins verrechnen.

Der Mieter hat lediglich die Möglichkeit, vom Vermieter die Mängelbeseitigung zu verlangen (Art. 259a OR) und den strittigen Mietzins bei der zuständigen Behörde zu hinterlegen (Art. 259g OR).

## **7. Mietzinsanpassung und Vertragsänderung**

- 7.1. Hat der Vermieter die Absicht, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung dieser Änderungen mittels amtlichen Formular bekanntzugeben und zu begründen.
- 7.2. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf potentielle Kündigungstermine zulässig. Es gelten die gesetzlichen Fristen für Mietzinserhöhungen. Die Mitteilung der Erhöhung muss mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein.
- 7.3. Die eingeschriebene Sendung gilt dann als zugestellt, wenn der Mieter sie persönlich in Empfang nimmt oder wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am letzten Tag der Abholfrist.
- 7.4. Bei einer Mehrzahl von Mietern gilt als Zustelladresse die Adresse des Mietobjektes.

## **8. Mietobjektübergabe**

- 8.1. Die Übergabe erfolgt gemäss Ziff. 2.1 am [Datum] um [Zeit] Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich

anerkannten Feiertag, so Erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag.

- 8.2. Der Vermieter hat dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten in gutem und sauberem Zustand zu übergeben.
- 8.3. Es besteht kein Anspruch auf Neuwertigkeit des übergebenen Mietobjektes.
- 8.4. Werden die Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter innert [...] Tagen nach Mietantritt schriftlich mitgeteilt, wird angenommen, dass die Übergabe ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.
- 8.5. Übernimmt der Mieter beim Einzug von seinem Vormieter Teppichböden, Spannteppiche oder ähnliche Einrichtungen, so übernimmt er die Pflicht, diese bei seinem Auszug wieder zu entfernen. Sämtliche Instandstellungsarbeiten an den darunter liegenden Bodenflächen und Sockelleisten gehen vollumfänglich zu seinen Lasten.
- 8.6. Der Mieter hat nach schriftlicher Voranzeige des Vermieters allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen im Mietobjekt, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, zu gestatten. Sofern der Vermieter seine Unschuld beweisen kann, trifft diesen keine Schadenersatzpflicht.

## **9. Sorgfaltspflicht des Mieters**

- 9.1. Der Mieter hat die gemietete Sache sorgfältig zu gebrauchen. Er hat sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, regelmässig zu lüften und vor Schäden zu bewahren.
- 9.2. Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner und sonstigen Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Jegliches Verhalten, das die übrigen Hausbenützer erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm, Erschütterungen, Geruch usw. sind untersagt.
- 9.3. Von 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr soll absolute Ruhe herrschen. Die Benutzung von Geschirrspülern, Waschmaschinen, Tumblern und anderen lärmverursachenden Geräten ist in dieser Zeit nicht erlaubt.
- 9.4. Ferner sind die polizeilichen Lärmvorschriften zu beachten und einzuhalten.
- 9.5. Bringt der Mieter schwere Möbel oder Apparate in das Mietobjekt ein, so hat er die statischen Gegebenheiten des Gebäudes zu beachten. Er ist verpflichtet, sich vorangehend beim Vermieter über die zulässigen Bodenbelastungen zu informieren.
- 9.6. Es ist dem Mieter untersagt, während der Heizperiode die Heizung in einem der Räume ganz abzustellen.
- 9.7. Der Mieter haftet insbesondere für Beschädigungen der Bodenbeläge. Er hat deshalb bei schwere Möbelstücke zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen.
- 9.8. Ein Gebrauch der Mietsache entgegen den vertraglichen Vereinbarungen und Zwecks ist verboten. Eine beabsichtigte Zweckänderung benötigt die vorgängig schriftliche Zustimmung des Vermieters.
- 9.9. Die beigelegte Hausordnung gilt als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages..
- 9.10. Bei unsorgfältiger, unsachgemässer oder vertragswidriger Benützung hat der Mieter die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu entrichten.
- 9.11. Verletzen der Mieter, seine Angehörigen, Untermieter oder Besucher mehrfach trotz schriftlicher und eingeschriebener Mahnung die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die

übrigen Hausbenützer, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen und für den entstandenen Schaden vom Mieter Schadenersatz verlangen (Art. 257f Abs. 3 OR).

## **10. Regelungen bezüglich Gemeinschaftsanlagen**

- 10.1. Dem Mieter ist die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes untersagt. Vorbehalten bleiben explizit anderslautende Abreden.
- 10.2. Ausserdem ist es dem Mieter verboten, Gegenstände irgendwelcher Art ausserhalb des Mietobjektes zu lagern oder abzustellen. Hat der Vermieter die Zustimmung für eine Lagerung erteilt, so haftet der Mieter in jedem Fall vollumfänglich für den Schaden, den die Lagerung verursacht.
- 10.3. Der Mieter hat Abfälle aller Art an den vom Vermieter bestimmten Orten in zweckmässiger Weise aufzubewahren.
- 10.4. Der Vorplatz zur Garage darf nicht als Abstellplatz für Mieter und Gäste benützt werden. Fahrzeuge jeglicher Art von Mietern und Besuchern dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Abstellplätzen stationiert werden.
- 10.5. Die Personenaufzüge dürfen nur unter Einhaltung der im Aufzug angeschlagenen Benützungsvorschriften bedient werden.
- 10.6. Die Mieter haben sind im Bereich ihres Mietobjektes für die Reinigung des Treppenhauses zuständig. Dem Parterremieter obliegt zudem die Reinigung der Eingangshalle und der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Anderslautende Abreden bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- 10.7. Die Schneeräumung ist vorbehältlich anderslautender Abreden Sache der Mieter. Sie haben sich wöchentlich abzuwechseln.
- 10.8. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter sind selbst für die Reinigung und Schneeräumung ihrer Garagenvorplätze zuständig.

## **11. Unterhalt und Reinigung**

- 11.1. Der Vermieter ist - abgesehen von den vertraglichen und gesetzlichen Ausnahmen – für den Unterhalt des Mietobjektes verantwortlich.
- 11.2. Der Mieter hat jedoch für den gewöhnlichen Unterhalt der Mietsache aufzukommen. Weiter beseitigt er Mängel, die durch kleine Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können selbst. Hierzu gehören in der Regel die folgenden Arbeiten:  
das Ersetzen von defekten
  - a) Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in den Wohnungen
  - b) Herdplatten oder Gasbrennern
  - c) Scheiben, Gläsern und Spiegeln
  - d) Brausegriffen und -schläuchen
  - e) Dichtungen an sanitären Armaturen
  - f) das Reparieren oder Ersetzen von defekten Aufzugsgurten von Roll-Laden und Storen
  - g) elektrischen Schaltern und Steckern
  - h) Glocken, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
  - i) Türschlössern, Türklinken und Schlüsseln

- j) Gas- und Wasserhähnen
- k) Fettfiltern in Küchenventilatoren
- l) das Reparieren von kleinen Defekten an Herden, Kühlschränken, Geschirrwaschmaschinen, Ventilatoren und weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten
- m) Entstopfen der Siphons von Schüttsteinen, Lavabos, Klosetts und Badewannen sowie weiterer Abläufe, bis zur Hauptleitung, die dem Mieter zur Verfügung stehen, soweit für letzteres nicht ein baulicher Mangel geltend gemacht werden kann.

Ausgenommen davon ist die Ersatzpflicht des Mieters für die Spannrisse der Scheiben.

- 11.3. Betragsmässig sollen die dem Mieter obliegenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten 1% des Jahres-Nettomietzinses nicht übersteigen.
- 11.4. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten und Reparaturen sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Der Mieter haftet im Unterlassungsfalle für eine allfällige Schadenvergrösserung.

## **12. Beseitigung von Mängeln und Reparaturen**

- 12.1. Der Vermieter hat das Recht, die ihm obliegenden Reparaturen an der Mietsache jederzeit ungehindert durchzuführen. Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung der Gebrauchsrechte des Mieters ist zu vermeiden.
- 12.2. Sind dem Vermieter obliegende Reparaturen im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat der Mieter dies dem Vermieter sofort schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter die Mitteilung, so haftet er für eine allfällig entstehende Schadenvergrösserung.
- 12.3. In Notfällen (z.B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau) ist der Mieter verpflichtet und berechtigt, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Schadenvermeidung oder Schadenverminderung selber zu treffen.
- 12.4. Untergeordnete Mängel, die nicht vom Mieter zu bezahlen sind, darf der Mieter erst nach erfolgloser schriftlicher Mahnung auf Kosten des Vermieters beheben lassen.

## **13. Veränderungen durch den Vermieter**

- 13.1. Falls der Vermieter die Absicht hat, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen Änderungen, Verbesserungen oder Neuinstallationen vorzunehmen, dann hat er dies dem Mieter unter Einhaltung einer Frist, die um mindestens einen Monat länger ist als die vertraglich festgehaltene Kündigungsfrist, schriftlich mitzuteilen.
- 13.2. Beeinträchtigen die Arbeiten den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache, hat der Mieter Anrecht auf eine angemessene Entschädigung.

## **14. Veränderungen durch den Mieter**

- 14.1. Es ist dem Mieter untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters baulichen und andere Änderungen oder Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt vorzunehmen.  
Trotz Zustimmung bleibt dem Vermieter das Recht vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.
- 14.2. Sämtliche Pläne und Kostenvoranschläge sind dem Vermieter vorzulegen und müssen von ihm unterzeichnet werden.  
Der Mieter ist für das Einholen allfälliger behördlichen Bewilligungen verantwortlich.

Er hat ausserdem die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen und deren Kosten zu tragen.

- 14.3. Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten durch ein Sperrkonto oder eine Bankgarantie sichergestellt werden.
- 14.4. Der Mieter ist für den Unterhalt aller von ihm vorgenommenen Veränderungen zuständig. Er hat den Vermieter von allen durch die Veränderungen entstehenden Kosten zu entlasten, insbesondere von einer allfälligen Mehrprämie der Gebäudeversicherung.
- 14.5. Hat der Vermieter einer Erneuerung oder Änderung zugestimmt und weist die Mietsache bei Vertragsbeendigung einen dadurch geschaffenen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen, falls der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ausdrücklich verzichtet hat.
- 14.6. Verändert der Mieter die Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters, hat der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall auf eigene Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.
- 14.7. Fassadenteile sind nicht vom Mietverhältnis eingeschlossen. Einrichtungen anzubringen, benötigt er die Zustimmung des Vermieters. Bestehende Einrichtungen dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters abgeändert werden.
- 14.8. Namensschilder für Briefkasten, Hausglocke, Lift, Wohnungstüre etc. sind von einem vom Vermieter zu bestimmenden Fachmann auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen.
- 14.9. Verwendet der Mieter eigene Geräte mit Wasseranschluss (Geschirrspüler, Waschmaschine etc.), so bedarf er der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ein allfälliger Mehrwasserverbrauch geht zu Lasten des Mieters. Dieser haftet zudem für sämtliche Schäden, die durch die Verwendung obengenannter Geräte entstehen.

## **15. Zutrittsrechte des Vermieters**

- 15.1. Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt:
  - a) die zur Wahrung des Eigentumsrechtes oder für die Vornahme der dem Vermieter obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen,
  - b) die Mieträumlichkeiten für Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen [...] Uhr und [...] Uhr und Samstag zwischen [...] Uhr und [...] Uhr zu besichtigen. Die Besichtigung ist dem Mieter mindestens [...] Std. vor Durchführung anzukündigen.
- 15.2. In Notfällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters zulässig.
- 15.3. Der Vermieter hat die Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen und die Ausübung seines Zutrittsrechtes auf ein Minimum zu beschränken.
- 15.4. Der Mieter ist seinerseits verpflichtet, bei längerdauernder Abwesenheit dem Vermieter eine Person in angemessener Nähe zu bezeichnen, welche die Schlüssel für den Zutritt zum Mietobjekt zu Verfügung hält.

Die Schlüssel können auch beim Vermieter in einem verschlossenen oder versiegelten Couvert deponiert werden.

## **16. Untermiete und Abtretungsrecht**

- 16.1. Mit Zustimmung des Vermieters kann der Mieter das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermieten.
- 16.2. Für die Abtretung der Miete gilt Art. 262 OR analog.

## **17. Einschränkungen der Nutzung**

- 17.1. Dem Mieter sind nicht gestattet:
  - a) Halten von Haustieren
  - b) die gewerbsmässige Erteilung von Musikunterricht
  - c) die Aufnahme erwachsener Personen für mehr als vier Wochen pro Jahr.

## **18. Versicherung**

- 18.1. Der Mieter hat die Pflicht, das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie von Lavabo, WC und Badewanne durch eine Neuwertversicherung abzudecken.
- 18.2. Der Vermieter lehnt jede Haftung für eingebrachte Sachen des Mieters ab. Der Mieter ist selbst für die angemessene Versicherung seiner Sachen gegen Feuer, Wasser und Diebstahl verantwortlich.
- 18.3. Der Mieter hat seine Wohnungstüre in seine Einbruchversicherung einzuschliessen.

## **19. Aussenterminaliche Kündigung**

- 19.1. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen und -termine zu beenden, so haftet er dem Vermieter bis zur Wiedervermietung, aber maximal bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Der Kündigungswunsch ist dem Vermieter schriftlich bekannt zu geben.
- 19.2. Der Mieter hat das Recht, zumutbare Ersatzmieter anzubieten. Ohne gegenteilige Vereinbarung hat der Vermieter ebenfalls die Pflicht, zumutbare Vorkehrungen für eine vorzeitige Wiedervermietung zu treffen; die mit der vorzeitigen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten sind vom ausziehenden Mieter zu tragen.

## **20. Rückgabe der Mietsache**

- 20.1. Der Mieter hat die Mietsache in einwandfreiem Zustand (unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der im Übergabeprotokoll bzw. bei Mietantritt mitgeteilten Mängel) vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt, einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um [...] Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens [...] Uhr zu erfolgen.
- 20.2. Mit Ablauf der Mietzeit hat der Mieter kein Verfügungs- oder Aufenthaltsrecht mehr an und in den Mieträumen. Er hat die vorgeschriebenen Instandstellungs- und

Reinigungsarbeiten frühzeitig zu beginnen, damit diese auf Schluss des Mietverhältnisses beendet sind.

- 20.3. Vom Mieter verschmutzte Bodenbeläge (sind vor Ende des Mietverhältnisses fachmännisch zu reinigen. Die Reinigung erfolgt auf Kosten des Mieters. Die Rechnung ist bei der Wohnungsabgabe vorzuweisen.
- 20.4. Der Mieter haftet vollumfänglich für allfällige Schäden, die dem Vermieter aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaftem Zustand etc.), entstehen. Beispielsweise wenn das Mietobjekt nicht rechtzeitig an den Mietnachfolger übergeben werden kann.
- 20.5. Mängel und Schäden, für die der Vermieter den Mieter haftbar machen will, sind bei der Rückgabe des Mietobjektes in einem Protokoll festzuhalten und vom Mieter unterzeichnen zu lassen. Ist dies nicht möglich, kann der Vermieter ein amtliches Protokoll auf Kosten des Mieters verlangen oder dem Mieter durch eingeschriebenen Brief die Mängel innert zehn Tagen mitteilen.
- 20.6. Entdeckt der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, muss er sie dem Mieter unverzüglich melden.
- 20.7. Der Mieter muss gegen die ihm mitgeteilten Mängel beim Vermieter innert 30 Tagen schriftlich Einsprache erheben. Ansonsten gelten diese Mängel als von ihm anerkannt.
- 20.8. Für die Schadensberechnung anerkennen die Vertragsparteien die Richtlinien des HEV über die Lebensdauer der verschiedenen Bestandteile der Mietsache.
- 20.9. Fehlende Schlüssel müssen vom Mieter auf eigene Kosten ersetzt werden. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder ändern zu lassen. Zur Anfertigung neuer Schlüssel bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Diese Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

## **21. Schlussbestimmungen**

- 21.1. Dieser Vertrag ersetzt alle vorgängigen Abmachungen, Vorschläge und Korrespondenzen. Der vorliegende Vertrag kann nur durch vorgängige schriftliche Zustimmung beider Parteien abgeändert werden.
- 21.2. Nur schriftlich erteilte Ausnahmegewilligungen sind gültig. Aus wichtigen Gründen können sie nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf ein Monatsende hin aufgehoben werden.
- 21.3. Dieser Vertrag untersteht den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache in Winterthur.
- 21.4. Der Vertrag wird erst mit der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien gültig.
- 21.5. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch die passende Regelung des Schweizerischen Obligationenrechts zu ersetzen.

[Ort], [Datum]

.....  
Max Müller

.....  
Eva Meier