

# Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

---

## 1. Übergabe

Der Vermieter<sup>1</sup> übergibt dem Mieter das Mietobjekt im vereinbarten Zeitpunkt. Sofern nichts vereinbart wurde, findet die Übergabe am Tag des Beginns der Miete ab 12:00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden lokalen Werktag.

Das Mietobjekt wird in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjekts sowie der Mieteinrichtungen besteht nicht.

Anlässlich der Übergabe wird ein Protokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Mieter innert 10 Tagen ab Übergabe dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei in protokolliertem Zustand übergeben worden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

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

## 2. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe der Schlüssel zu verweigern, sollte der Mieter zum Zeitpunkt der Übergabe den Mietzins und/oder die Mieterkaution nicht vollumfänglich einbezahlt haben.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schliesszylinder und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, über einen Passepartout zu den Mietobjekten zu verfügen, der unter Verschluss aufzubewahren ist und nur im ausgewiesenen Notfall benützt werden darf. Über eine erfolgte Benützung ist der Mieter unverzüglich zu orientieren.

## 3. Gebrauch der Mietsache

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und ausschliesslich für den vertraglich vereinbarten Zweck verwendet werden. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu ge-

brauchen und vor Schaden zu bewahren. Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Für Schäden, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

## 4. Unterhalt des Mietobjekts

### 4.1 Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu unterhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die dem Mieter obliegt (siehe 4.2). Vom Vermieter zu behobende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen, im Treppenhaus, in den allgemeinen Räumlichkeiten, an der Gebäudehülle usw. unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder Vermeidung von Schäden ungehindert auszuführen.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, die einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert der Mieter den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden. Soweit Arbeiten trotz Verbleib des Mieters in der Wohnung als zumutbar gelten, zahlt der Vermieter keine Inkonvenienzenentschädigung.

### 4.2 Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen. Als kleine Unterhaltsarbeit gilt, was im Einzelfall CHF 200.00 nicht übersteigt, unabhängig davon, ob die Mängel durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht.

Die normalen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Laufe des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen.

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

Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsbruch vorliegt.

Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder

<sup>1</sup> Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die weibliche und plurale Form verzichtet und es werden Oberbegriffe wie Mieter, Vermieter usw. verwendet.

beschädigt sind, weil sie bei schlechter Witterung ausgestellt wurden.

Sofern zur Wohnung ein Garagen- oder Abstellplatz gehört, ist die Reinigung, Schneeräumung usw. Sache des Mieters. Seitens des Vermieters wird jede Haftpflicht für Frost- und Wasserschäden wegbedungen.

### **5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter**

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben (z.B. Mietzinserhöhung), sind rechtzeitig anzukündigen.

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

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.

### **6. Änderungen durch den Mieter**

Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate und Fahnen, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel usw.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen.

Stellen durch den Vermieter schriftlich genehmigte und vom Mieter veranlasste und bezahlte Erneuerungen und Änderungen der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert dar, kann der Vermieter diese durch finanzielle Abgeltung des Mehrwertes übernehmen. Es besteht jedoch grundsätzlich kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung des Vermieters gehen beim Auszug in das Eigentum des Vermieters über und werden nicht entschädigt.

Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihm. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat der Mieter vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (z.B. in Form eines Sperrkontos oder einer Bankgarantie), die den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstellung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

Bei Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt kann der nachfolgende Mieter nicht zur Übernahme oder zur Entschädigungsleistung verpflichtet werden. Werden beim Mieterwechsel Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter auf den neuen Mieter über.

### **7. Private Apparate**

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen.

Das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschrank, Kühltruhe usw.) im Keller- oder Estrichabteil am Allgemeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat ausschliesslich durch konzessionierte Installateure zu erfolgen.

Der Vermieter ist in diesen Fällen berechtigt, dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Pauschale für Wasser bzw. Strom zu verrechnen.

Der Mieter haftet der Vermieterin für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

### **8. Zutrittsrecht des Vermieters**

Der Vermieter ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige das Mietobjekt zu besichtigen, soweit es für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist.

Bei längerer Abwesenheit (mehr als 4 Wochen) ist der Mieter verpflichtet, beim Vermieter oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind dem Vermieter anzugeben.

In Notfällen hat der Vermieter das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

### **9. Untermiete**

Untermiete oder die Aufnahme einer nicht zur Familiengemeinschaft gehörenden erwachsenen Person erfordert die schriftliche Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig und schriftlich die beabsichtigten Vertragskonditionen, die Personalien des Untermieters sowie sämtliche für die Beurteilung notwendigen Auskünfte und Unterlagen bekannt zu geben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrags eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten insbesondere die Verletzung von Belegungsvorschriften, Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, die die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird.

Unbefristete Untermiete ist nicht gestattet (BG, Urteil 4A\_227/2011). Es ist anzugeben, für wie lange das Untermietverhältnis vorgesehen ist.

Nicht erlaubt ist die kommerzielle Untervermietung des Mietobjektes als Pension/Unterkunft (z.B. Airbnb).

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.

Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter muss eine Person bezeichnen, die ihn während der Dauer der Untermiete gegenüber dem Vermieter vertritt, oder eine Zustelladresse nennen. Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

## 10. Haustiere

Kleintiere (Hamster, Meerschweinchen, Kanarienvögel usw.) dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, die Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Laufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet.

Das Halten von Hunden ist nicht erlaubt. Katzen, die nur in der Wohnung gehalten werden sowie das Aufstellen von Aquarien bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach einmaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten widerrufen werden.

Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche die durch die entsprechenden Tiere verursachten Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

## 11. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters sind per Brief mitzuteilen.

## 12. Nebenkosten

Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen des Vermieters oder Leistungen eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

Nebenkosten, die dem Mieter direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden, sind durch den Mieter direkt zu bezahlen, auch wenn solche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Im Übrigen sind Nebenkosten nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

### 12.1 Akontobeträge

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird vom Mieter für die Nebenkosten monatlich ein bestimmter Betrag bezahlt, über den nach Ablauf der Rechnungsperiode aufgrund der tatsächlichen Kosten abgerechnet wird. Die Höhe der Akontozahlungen kann von den zu erwartenden Nebenkosten abweichen. Der Begriff „Akonto“ macht deutlich, dass es sich um vorläufige Zahlungen handelt und Nachzahlungen möglich sind. Der Betrag der effektiven Nebenkostenab-

rechnung und eine damit allfällig verbundene Nachzahlung ist demnach in jedem Fall geschuldet (BG, Urteil 4C.177/2005).

### 12.2 Abrechnung

Die Nebenkosten sind vom Vermieter jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter nach Möglichkeit bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Der Mieter kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege). Verlangt der Mieter keine Einsicht oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege vorgelegt haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

Endet das Mietverhältnis während der Rechnungsperiode, so besteht kein Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Der Mieter erhält die pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungsstichtag. Für allfällige Nachzahlungen kann der Vermieter eine entsprechende Sicherheit verlangen (z.B. in Form eines Rückbetrags auf dem Mieterkautionkonto).

Der Vermieter darf seinen Aufwand für die Verwaltungsarbeit im Zusammenhang mit den Nebenkosten dem Mieter verrechnen.

### 12.3 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

## 13. Beendigung des Mietverhältnisses

### 13.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintrifft.

Ist der Mietvertrag befristet, endet das Mietverhältnis nach Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

### 13.2 Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Wird die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar bewohnt, muss der Vermieter beiden Ehegatten bzw. Partnern separat – jedem mit dem amtlichen Formular – kündigen. Die Kündigung durch den Mieter muss vom Ehegatten bzw. Partner mitunterzeichnet werden.

### 13.3 Ausserterminliche Kündigung durch den Mieter

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen. Dieser muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt der Mieter zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag been-

diget werden kann, verpflichtet. Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrags bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

#### **14. 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 und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12:00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12:00 Uhr zu geschehen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermine. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen.

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

Bei der Rückgabe der Mietsache erstellt der Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in dem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss ihm der Vermieter das Protokoll innerhalb von 5 Arbeitstagen per Einschreiben zustellen.

Der Vermieter erstellt innert 3 Monaten nach Rückgabe des Mietobjektes die Schlussabrechnung. In begründeten Fällen kann der Vermieter die Frist auf 6 Monate erstrecken. Ein allfälliger Saldo aus der Schlussabrechnung zulasten des Mieters wird mit der Mieterkaution verrechnet. Bezüglich Abrechnung der Nebenkosten vergleiche 12.2.

#### **15. Nutzungsänderung**

Dem Mieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sowie der zuständigen Behörde die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht in derselben untersagt.

#### **16. Zustellung und Meldepflicht**

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

Mitteilungen des Vermieters gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters als ordnungsgemäss zugestellt.

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten bzw. des eingetragenen Partners, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten, Änderung der Zustelladresse, Veränderung der in der Wohnung lebenden Personen usw.

dem Vermieter innert 30 Tagen schriftlich zu melden, unter Angaben der relevanten Namens- und Adressänderung.

Der Vermieter ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen.

#### **17. Anwendbarkeit Recht/Gerichtsstand**

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

#### **18. Mahngebühren**

Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von je CHF 20.00 für Mahnungen bzw. jedes zusätzliche Schreiben.

#### **19. Mieterkaution**

Der Vermieter ist berechtigt, eine Mieterkaution zu verlangen. Die Kautionsdarf höchstens 3 Bruttomietzinse betragen. Der Vermieter muss die Kautionsdarf auf einem Sperrkonto, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Der Vermieter legt fest, bei welcher Organisation das Sperrkonto eröffnet wird.

#### **20. Versicherung**

Dem Mieter wird empfohlen, eine Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden sowie eine Hausratversicherung abzuschliessen. Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Lavabos sowie mieterspezifische Risiken abdecken.

#### **21. Änderungen**

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags und dieser Allgemeinen Bedingungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

Zürich, Januar 2018

Nachdruck verboten