



Allgemeine Bedingungen

zum Mietvertrag für Geschäftsräume

1. Fälligkeit

Der Mietzins inklusive der vereinbarten Akonto- oder Pauschalleistungen für Nebenkosten ist zum voraus auf den 1. des Verfallmonats, erstmals bei der Unterzeichnung dieses Vertrages, zu bezahlen.

2. Sicherheitsleistung des Mieters

Ein bei Vertragsabschluss vereinbartes Depot gilt als Sicherheitsleistung des Mieters für die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen und hat während der ganzen Vertragsdauer bestehen zu bleiben. Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung proportional zu allfälligen Mietzinserhöhungen anzupassen. Sie ist bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Die Schlussabrechnung über das Depot hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden.

3. Verrechnung

Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls i.S. von Art. 259b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Herabsetzung der Miete geltend machen will.

4. Nebenkosten

Nebenkosten, die vom Werk, der Amtsstelle oder anderen Dritten nicht direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden, dürfen nur in tatsächlichem Umfang und nur sofern sie in diesem Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt sind, separat neben dem Mietzins verrechnet werden.

a) Akontozahlung und Abrechnung

Über die vereinbarten Akontozahlungen für Nebenkosten ist aufgrund der tatsächlichen Aufwendung abzurechnen. Als Stichtag für die Abrechnung gilt der 30. Juni. Die Abrechnung ist bis spätestens Ende des laufenden Jahres dem Mieter zuzustellen. Die Abrechnung und die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückstellungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief beim Vermieter bestreitet.

Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörenden Originalbelege beim Vermieter während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungstellung 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.

Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler:

Anteilmässige Belastung	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	<u>17,5</u>	<u>13,0</u>
	100,0	100,0

Vorbehalten bleiben geringfügige durch die EDV-Verarbeitung sich ergebende Abweichungen. Die Betriebskosten werden bei Akontozahlungen nach Massgabe der Raumfläche oder –Volumen verteilt, sofern kein anderer Verteilschlüssel vereinbart wird.

b) Heiz- und Warmwasserkosten

aa) Zentralheizung

Für die Zentralheizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die Selbstkosten, berechnet aufgrund des von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssels, nach dem Kubikinhalt der Räumlichkeiten oder nach Messzählern.

Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere

- a) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden,
- b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
- c) die Betriebskosten für Alternativenergien,
- d) die Reinigung der Heizanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung,
- e) die periodische Revision der Heizanlage, einschliesslich des Öltranks, das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes.. (Die Kosten der Tankreinigung sind pro rata auf die Revisionsperiode zu verteilen.
- f) die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie der Unterhalt der nötigen Apparate,
- g) die Wartung,
- h) Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen,
- i) 3 % Verwaltungshonorar, 2 % bei reinen Gasheizungen.

bb) Etagenheizungen

Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters (Brennstoffeinkauf, Kaminfegekosten, Serviceabonnements, Tankversicherung, Tankrevision pro rata, Schlackenabfuhr, Gebühr für Kontrolle usw.).

Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist Sache des Mieters.

cc) Cheminées

Sämtliche mit dem Betrieb von Cheminées, Cheminée-Oefen usw. anfallenden Kosten, insbesondere für den Brennstoffeinkauf, Kaminfege, Schlackenabfuhr usw. gehen zu Lasten des Mieters. Dieser ist selber für Bedienung und Brennstoffeinkauf besorgt.

c) Pauschalzahlung

Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale stellt auf Durchschnittswerte ab.

d) Besondere Nebenkosten

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

Serviceabonnements von Maschinen und Apparaten, die einem Mieter ausschliesslich zur Verfügung stehen, gehen zu Lasten des Mieters. Die Kosten für den Warmwasserverbrauch sowie die Gebühren für Abwasser und Kehricht sind vorbehaltlich einer anderen Regelung, in der Miete eingeschlossen. Ist jedoch ein separater Zähler installiert, so ist der Mieter verpflichtet, gemäss diesem die Kosten des Verbrauchs und allenfalls die entsprechende Abwassergebühr gemäss Rechnung der Wasserversorgung zu bezahlen. Müssen wegen dem grösseren Abfallanfall des Mieters Container angeschafft werden, so sind die Kosten der Behälter und die Mehrkosten der Kehrichtabfuhr vom Mieter zu übernehmen.

5. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

a) Mietverträge oder feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Beabsichtigt der Vermieter, 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 bekannt zu geben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden könnte.

Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.

b) Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (BIGA) Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{Anfangsmietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} = \text{neuer Mietzins}$$

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf einen vertraglichen Kündigungstermin mit dem amtlichen Formular zu eröffnen.

Ein Absinken unter den Anfangsmietzins ist ausgeschlossen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Die Richtlinien betreffend Mietzinserhöhungen zufolge wertvermehrender Investitionen, herausgegeben vom HEV, sind zu beachten. Bei indexierten Verträgen verändern sich allfällige Nebenkostenpauschalen entsprechend dem Mietzins.

6. Zustellung

Die eingeschriebene Sendung gilt dann als zugestellt, wenn sie der Mieter in Empfang nimmt oder wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens am letzten Tag der gesetzten Abholfrist. Bei einer Mehrzahl von Mietern gilt als Zustelladresse das Mietobjekt.

7. Übergabe

Die Übergabe erfolgt in der Regel am Mietbeginn ab 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag oder Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag, ab 12.00 Uhr, zu erfolgen.

Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten und allfällige vertraglich übernommenen Inventargegenstände in gutem und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übergebenen Mietobjekte bzw. – Einrichtungen besteht nicht. Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter innert vierzehn Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass die Übergabe ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

Übernimmt der Mieter beim Einzug vom Vormieter Spannteppiche oder andere Einrichtungen, ist er verpflichtet, für die spätere Entfernung derselben und die allfällige Instandstellung insbesondere der sich darunter befindlichen Bodenbeläge sowie der Sockelleisten, besorgt zu sein. Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Voranzeige des Vermieters zu gestatten. Der Vermieter wird nicht schadenersatzpflichtig, wenn ihn kein Verschulden trifft. Das Erfüllen sämtlicher öffentlich-rechtlichen Auflagen ist Sache des Mieters, auch wenn sie vom Vermieter verlangt werden, sofern sie im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

8. Sorgfaltspflicht und Gebrauchspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren. Der Mieter ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz der Mietsache vor Schäden dienen. Das Einbringen von Maschinen und schweren Möbeln ist den statischen Gegebenheiten des Gebäudes Rechnung zu tragen. Der Mieter hat sich vorgängig über die zulässige Bodenbelastung zu vergewissern. Bei unsorgfältiger und vertragswidriger Benützung hat der Mieter im Schadenfall die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu entrichten. Ebenso verpflichtet sich der Mieter, die Mietsache zu keinem anderen als zu dem vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Soweit es für Wertbeständigkeit der Liegenschaft oder des Mietobjekts von Bedeutung ist, trifft den Mieter auch eine Gebrauchspflicht, was namentlich für Gastwirtschaftsbetriebe, Verkaufsläden, wie auch ganz allgemein für Räumlichkeiten zutrifft, bei welchen die Einstellung des Geschäftsbetriebs vom Passantenpublikum ohne weiteres wahrgenommen werden kann.

9. Rücksichtnahme

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbenützer gebührende Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Verhalten, das die übrigen Hausbenützer erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm, Erschütterungen, Geruch usw. sind verboten. Von 22.00 bis 06.00 Uhr soll absolute Ruhe herrschen. Die polizeilichen Lärmvorschriften sind einzuhalten. Verletzt der Mieter oder seine Angehörigen, Untermieter, Angestellten und Kunden mehrfach und trotz chargierter schriftlicher Mahnung des Vermieters die erwähnte Pflicht zur Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbenützer, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen und Schadenersatz verlangen (Art. 257 f OR).

10. Hausordnung

Wird in Ergänzung zu diesem Vertrag eine Hausordnung vereinbart, so verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich zu deren Einhaltung. Soweit sie den allgemeinen Bestimmungen widerspricht, geht sie diesen vor.

11. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem Mieter die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet.

Ausserhalb des Mietobjektes darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hiezu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden.

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmäßiger Weise aufbewahrt werden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters und seiner Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten Parkflächen abgestellt werden.

Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden.

Allfällige Erlaubnisse des Vermieters gelten nur auf Zusehen hin. Sie sind ohne Begründung auf eine Frist von einem Monat widerruflich. Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die im oder beim Aufzug angeschlagenen Vorschriften, wie auch die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

12. Reinigung

Ohne anderslautende Abmachung übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses im Bereiche seines Mietobjektes. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben.

Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.

13. Unterhalt des Mietobjektes und bauliche Änderungen

a) Unterhalt allgemeinen

Ist vertraglich nicht anderes geregelt, obliegt während der Mietzeit der Unterhalt des Mietobjektes dem Vermieter. Vom Vermieter zu behebende, während der Dauer des Mietverhältnisses auftretende Mängel, hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für entstehende Schäden. Im Notfall, zum Beispiel bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

b) Verbesserungen und Neuinstallationen

aa) Im allgemeinen

Der Vermieter ist berechtigt, die ihm Obliegenden Reparaturen an der Mietsache ungehindert jederzeit durchzuführen.

Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes des Mieters ist tunlichst zu vermeiden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen, Änderungen, Verbesserungen und Neuinstallationen ungehindert durchzuführen. Er hat diese Absicht dem Mieter unter Einhaltung einer Frist, die um mindestens einen Monat länger ist als die auf Seite 1 dieses Vertrages festgehaltene Kündigungsfrist, auf einen der vertraglichen Kündigungstermine

hin schriftlich anzukündigen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache wesentlich beeinträchtigt, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Mietzinsreduktion zu gewähren.

bb) Bei Verträgen mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Bei Verträgen mit fester Vertragsdauer von fünf und mehr Jahren, beträgt die Anzeigefrist 4 Monate, jeweils auf ein Monatsende.

Die Ansprüche des Mieters aus OR bleiben vorbehalten. Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter in jedem Fall zu.

c) Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache vorzunehmenden Reinigung, Ausbesserungen und Instandstellungen gehen zu Lasten des Mieters. In der Regel zählen dazu Reparaturen, Unterhaltsarbeiten usw. deren Kosten im Einzelfalle 1 % des Jahresnettomietzinses nicht übersteigen. Die Behebung von Verstopfungen der Siphons und der Abflüsse bis zum Hauptstrang gegen in jedem Fall zu Lasten des Mieters. Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für eine allfällige Schadenvergrößerung.

Wo Jalousieläden vorhanden sind, ist der Mieter einmal jährlich für die Reinigung und sofern nötig, das Einölen verantwortlich.

d) Untergeordnete Mängel

Untergeordnete Mängel, soweit diese nicht zu Lasten des Mieters fallen, darf der Mieter erst nach erfolgloser schriftlicher Reklamation auf Kosten des Vermieters beheben lassen.

14. Vorrichtungen des Mieters, Verbesserungen oder Veränderungen am Mietobjekt

a) Änderung am Mietobjekt

Bauliche Veränderungen und Vorrichtungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Mit der Zustimmung verzichtet der Vermieter nicht auf das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

Die Pläne und Kostenvoranschlag müssen dem Vermieter vorgelegt und von ihm unterzeichnet werden. Allfällige behördliche Bewilligungen hat der Mieter einzuholen. Er hat ausserdem die übliche Bauversicherung abzuschliessen bzw. deren Kosten zu tragen.

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 bei Vermieter entstehen, insbesondere die Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen. Verändert der Mieter die Mietsache vertragswidrig, ohne Zustimmung des Vermieters, hat er das Mietobjekt am Ende des Mietverhältnisses wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, respektive für diese Kosten auszukommen. Nur wenn die Mietsache bei Beendigung des Mietrechtsverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung einen erheblichen Mehrwert aufweist und der Vermieter ihr zugestimmt und auf die Wiederherstellung ausdrücklich verzichtet hat, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

b) Veränderungen ausserhalb des Mietobjektes

Fassadenteile sind dem Mieter nicht mit vermietet. Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (zB. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukasten, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen, dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters erfolgen. Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auch auf Grösse, Farbe und Material, was Reklamevorrichtungen gilt. Der Mieter hat allerdings das Recht, bei 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 durch einen vom Vermieter zu bestimmenden Fachmann ausführen zu lassen. Bei Instandstellung oder Änderung der Fassade oder der Wände im Treppenhaus hat der Mieter die Entfernung und Wiederanbringung der Schilder und Reklamevorrichtungen auf eigene Kosten nach den Anweisungen des Vermieters vorzunehmen.

15. Risiko-Versicherungen

a) Glasbruch usw.

Der Mieter trägt das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie Lavabo, WC, Badewannen im Mietobjekt. Er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwert Versicherung abzudecken.

b) Eingebrauchte Sachen des Mieters

Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt, lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl. Der Mieter ist verpflichtet, die Eingangstüren zu seinem Mietobjekt in der Einbruchversicherung mitzuversichern.

16. Abtretung, Übertragung

Sowohl Abtretung als auch Übertragung der Miete sind untersagt.

17. Untermiete, Tiere

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

a) Untermiete, Abtretung

b) Halten von Tieren

18. Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48 stündiger Voranzeige

a) die zur Wahrung des Eigentumsrechtes sowie zwecks Vornahme der dem Vermieter obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen.

b) die Räumlichkeiten für Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 17.00 Uhr und Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen.

In Notfällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters erlaubt. Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen, insbesondere ist die Mietsache so wenig wie möglich zu betreten. Der Mieter andererseits ist bei seiner Abwesenheit in obgenannten Fällen lit. a und b auch bei einer Abwesenheitsdauer von mehr als einer Woche verpflichtet, dem Vermieter eine Person in angemessener Nähe zur Mietsache zu bezeichnen, welche die Schlüssel für den Zutritt zum Mietobjekt zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch beim Vermieter in einem verschlossen, eventuell versiegelten Couvert deponiert werden.

19. Schlüssel

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall überdies berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder ändern zu lassen, dies sowohl während als auch am Ende des Mietverhältnisses. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

20. Kündigung

a) Ordentliche Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist schriftlich, eingeschrieben zu erfolgen. Der Vermieter hat dazu ein vom Kanton genehmigtes Formular zu verwenden. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abgeholt werden kann.

b) Ausserterminliche Kündigung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die entsprechende Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich zu erfolgen. Der Mieter hat das Recht, einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter anzubieten. Ohne anderslautende 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 übernehmen.

21. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache inklusive allfälliger Inventargegenstände ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der im Uebergabeprotokoll vermerkten bzw. bei Mietantritt mitgeteilten Mängel, vollständig geräumt, fachgemäss instandgestellt und einwandfrei gereinigt (Teppiche schamponiert) mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 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 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Kann der Vermieter aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaftem Zustand usw.), das Mietobjekt nicht rechtzeitig einem Mietnachfolger übergeben, so haftet der Mieter vollumfänglich für den dem Vermieter daraus entstehenden Schaden. 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. Wenn dies nicht möglich ist, kann der Vermieter beim Gemeindeammann ein amtliches Protokoll auf Kosten des Mieters verlangen oder dem Mieter durch eingeschriebenen Brief die Mängel innert 10 Tagen mitteilen. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, muss er sie dem Mieter sofort melden. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel bei Vermieter nicht innert 30 Tagen schriftlich Einspruch, gelten diese als von ihm anerkannt. Für die Schadensberechnung anerkennen die Parteien die Richtlinien des HEV über die Lebensdauer der verschiedenen Bestandteile der Mietsache.

22. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

23. Besondere Vereinbarungen

Sie sind schriftlich zu treffen. Soweit besondere Vereinbarungen den allgemeinen Bestimmungen widersprechen, gehen sie diesen vor.