

Muster von immoverkauf24

Vermieterfreundlicher Mietvertrag

Stand: Juli 2018



1. Vertragsparteien

Vermieter/in: _____

Vertreten durch: _____

Mieterinnen/Mieter: _____

Name d. Ehegatten/in: _____

Name des Mitmieters/innen: _____

(Name, Vorname, Adresse, PLZ/Ort, Tel.-Nr. Bei Familienwohnungen: Name des Ehegatten/der Ehegattin. Bei Mitmiete: Name(n) des/der Solidarpartner/in)

2. Mietsache

Mietobjekt: _____

Anzahl Zimmer: _____

Ort: _____

Straße: _____

Stockwerk: _____

Zur Benützung als: Wohnung Familienwohnung Zweitwohnung Ferienwohnung
 Möbliertes Zimmer/ möblierte Wohnung

Nebenräume: Keller(abteil) Nr. Estrich(abteil) Nr. Mansarde Garage Nr.
 Abstellplatz Nr. Einstellplatz Nr.

Mitbenützung: Waschküche Waschhängeplatz Trockenraum Garten

Der Mieter stimmt zu, dass er die Mietsache nur zum vertraglich vereinbarten Zweck gebraucht. Eine wesentliche Gebrauchsänderung durch den Mieter ist nur gestattet, wenn der Vermieter dem ausdrücklich zustimmt. Duldet der Vermieter eine Gebrauchsänderung über einen bestimmten Zeitraum, kann er diese nur aus wichtigem Grund wieder untersagen.

Bei der Übergabe der Wohnung erstellt der Vermieter ein Schlüsselverzeichnis. Bei Verlust eines Haustür- oder Wohnungstürschlüssels durch den Mieter hat dieser den Vermieter umgehend darüber zu informieren. Spätestens zum Ende der Mietvertragslaufzeit sind die Kosten für abhanden gekommene Schlüssel durch den Mieter zu ersetzen. Nachgefertigte Schlüssel muss der Mieter dem Vermieter herausgeben bzw. diese nachweislich vernichten.

3. Mietzeit und Kündigung

Mietbeginn: _____
(Datum und Zeitpunkt, z.B. mittags, 12 Uhr)

Mietdauer: auf unbestimmte Zeit erstmals kündbar auf den _____
 feste Vertragsdauer bis: _____
(Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe Punkt 6 / Besondere Vereinbarungen)

Kündigungsfrist: 3 Monate für Wohnräume
 2 Wochen für möblierte Zimmer
 auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember
 auf die örtlichen Termine:
 längere Kündigungsfristen:

Die Kündigung dieses Mietvertrages durch den/die Vermieter/in ist auf Begehren des/der Mieter/in zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Die Kündigung hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Bei Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 8) in den Allgemeinen Bedingungen und Ziff 9 (Ausserterminliche Kündigung).

Übergabe: Der Vermieter ist dazu verpflichtet, die Mietsache dem Mieter zum vereinbarten Mietbeginn (gemäss Ziffer 3) in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand zu übergeben. Bemerkt der Mieter allfällige Mängel, die nicht im Übergabeprotokoll aufgeführt sind, muss er diese dem Vermieter schriftlich anzeigen.

Rückgabe: Die Rückgabe durch den Mieter zum Ende des Mietverhältnisses erfolgt in gutem, gereinigtem und vollständigem geräumtem Zustand mit allen Schlüsseln. Der Mieter hat die Mietsache bis spätestens am Tag nach Beendigung um 12 Uhr mittags zurückzugeben. Wenn dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag fällt, verschiebt sich die Rückgabe der Mietsache auf den darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12 Uhr mittags. Der Vermieter hat den Zustand der Mietsache bei der Rückgabe zu prüfen und dem Mieter allfällige Mängel unverzüglich zu melden. Der Verlust von Ansprüchen bei nicht sofort erfolgter Meldung trifft nicht auf Mängel zu, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Solche Mängel sind dem Mieter sofort bei Entdeckung zu melden.

4. MIETZINS

Monatlicher Netto-Mietzins	
Wohnung	CHF
Garage / Stellplatz / Abstellplatz	CHF
Nebenräume	CHF
	CHF

Nebenkosten	Akonto	Pauschal	
Heizung und Wasserwarmkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Wasser- und Abwasserkosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Radio / TV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Kehricht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Hauswart	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Treppenhausreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Lift	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
TV-Gebühren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Allgemeinstrom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Waschmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Schneeräumung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Serviceabos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Verwaltungskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Versicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHF
Nebenkosten total			CHF
Netto-Mietzins und Nebenkosten total (zahlbar zu Beginn eines jeden Monats)			CHF
Nebenkostenabrechnung	Stichtag ist der:		<input type="checkbox"/> 30. Juni <input type="checkbox"/>

Allgemeines zu Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

- Akontobeiträge zahlt der Mieter als Vorauszahlung für die Nebenkosten, über die nach Ablauf der Rechnungsperiode abzurechnen ist. Daraus resultierende Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen.
- Pauschalbeträge für Nebenkosten sind nicht abzurechnen. Die monatlichen Pauschalbeträge dürfen demutmasslichen Aufwand nicht übersteigen. Basis sind die Durchschnittswerte dreier Jahre.
- Abrechnung: Für die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten sind die speziellen Verteilermassgeblich. Durch den Mieter gedrosselte Heizkörper berechtigen nicht zur Reduktion der Heizkosten
- Die Nebenkostenabrechnung hat innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin (gemäss Ziff. 4) zu erfolgen. Andernfalls ist der Mieter dazu berechtigt, die geleisteten Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Mahnung zurückzuverlangen.
- Auszug des Mieters während der Rechnungsperiode: Es besteht kein Anspruch auf die Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Die folgende Tabelle gilt für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zwischen der Rechnungsperiode:

ANTEILSMÄSSIGE BELASTUNG IN %	HEIZUNG OHNE WARMWASSER	HEIZUNG MIT WARMWASSER
Januar	17.5 %	13.6 %
Februar	14.5 %	12.1 %
März	13.5 %	11.5 %
April	9.5 %	9.3 %
Mai	3.5 %	5.6 %
Juni	0.0 %	3.7 %
Juli	0.0 %	3.7 %
August	0.0 %	3.6 %
September	1.0 %	3.7 %
Oktober	10.0 %	9.5 %
November	13.5 %	10.7 %
Dezember	17.0 %	13.0 %
Total	100 %	100 %

Anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten:

- die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe
- die Betriebskosten für Alternativenergien
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins
- das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung
- die Wartung
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt
- die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) lassen sich zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnen
- die Kosten für die Wartung und die Verwaltung sind nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze abzurechnen

Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

- Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung, die Verzinsung und Abschreibung der Anlage
- Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

Indexierter Mietzins	<p>Der Mietzins ist zu _____% indexiert, Index von _____ Punkten Stand: (/) (Monat/Jahr) des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis: _____ Anpassung jährlich per _____ Die Vereinbarung zum indexierten Mietzins ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre fest abgeschlossen ist (s. auch Ziff. 15B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die Indexierung darf nicht mehr als 100 % des Landesindex der Konsumentenpreise übersteigen.</p>
Berechnungsgrundlage zum Mietzins	<p>Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von _____ Prozent. Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei _____ Punkten. Stand: (/) (Monat/Jahr) Basis: _____ Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis (/) (Monat/Jahr)</p>
Mietzinsvorbehalt (Art. 18 VMWG)	<p>Der Vermieter erklärt, dass der vereinbarte Mietzins <input type="checkbox"/> zu _____ Prozent <input type="checkbox"/> zu CHF _____ monatlich nicht kostendeckend ist (Art. 269 f. OR).</p>
Grund:	

Mietzinsanpassungen:

A. Unbefristete Mietverträge:

Eine Erhöhung des Mietzinses ist auf jeden Kündigungstermin möglich. Während der Vertragsdauer kann der Vermieter allfällige Nebenkostenpauschalen mit der Mietzinserhöhung den veränderten Verhältnissen anpassen.

B. Indexierter Mietzins:

Der Mietzins lässt sich bis zu einer Höhe von maximal 100% der Index-Änderung anpassen. Dabei ist die folgende Formel für die Berechnung anzuwenden:

Mietzinsanpassung in % gegenüber dem Anfangsmietzins

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} * A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung

C. Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen:

Mietzinsanpassungen für wertvermehrnde Investitionen lassen sich während der festen Vertragsdauer bis zu einer Höhe von 10% der Nettomiete oder gemäss der vertraglichen Vereinbarungen geltend machen.

5. Mietzinskaution

Der/die Mieter/in hinterlegt eine Kautions von _____ CHF.

Die Kautions ist zu bezahlen

- bei Unterzeichnung des Mietvertrags
- spätestens bis zum Mietantritt
- spätestens bis _____

6. Besondere Vereinbarungen

Integrierende/r Bestandteil/e dieses Mietvertrages sind:

- «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»
- Hausordnung
- _____

Mit Unterschrift bestätigen die Mietparteien, dass ihnen ein Exemplar dieses Mietvertrages ausgehändigt wurde. Sie bestätigen ferner, dass sie mit den Vereinbarungen einverstanden sind. Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Unterschrift Vermieter/in

Vertreten durch:

Mieter/in:
Ort/ Datum:

Ehegatte/in:
Ort/ Datum:

Mitmieter/in:
Ort/ Datum:

Allgemeine Bedingungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

Einfachheitshalber verzichten diese Bedingungen auf die weiblichen Formen «Mieterin», «Vermieterin» etc. Stattdessen gelten die Oberbegriffe «Mieter und Vermieter».

1. Kleiner Unterhalt

Der Mieter hat kleinere, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen selbst vorzunehmen. Übersteigen solche Arbeiten den Betrag von CHF 150.-, sind die Kosten vom Vermieter zu bezahlen.

2. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Der Mieter muss für Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen.

3. Verrechnung

Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis lassen sich durch den Mieter und den Vermieter verrechnen.

4. Untermiete

Die Untervermietung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Dem Untermieter ist der Gebrauch der Mietsache nur in dem Masse gestattet, wie der Hauptmietvertrag vorgibt. Dafür haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter.

5. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrags bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern.

6. Nutzungsänderungen

Die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Mietsache und die Erteilung von Musikunterricht sind nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter möglich. Der Vermieter kann seine Zustimmung aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten widerrufen.

7. Besichtigungsrecht

Besichtigungen durch den Vermieter sind zulässig, wenn diese der Wahrung des Eigentumsrechts sowie der Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig ist. Die Besichtigung bedarf einer 48stündigen Voranzeige.

8. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Kündigung: Möchte ein verheirateter Mieter diesen Mietvertrag können, benötigt er die schriftliche Zustimmung seines Ehegatten.

Meldepflicht: Dem Vermieter ist durch den Mieter innert sechs Monaten zu melden, wenn folgende Änderungen auftreten:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten
- Nutzungsänderung der Wohnung

9. Ausserterminliche Kündigung

Die Rückgabe der Mietsache durch den Mieter ohne Einhaltung der Kündigungsfrist oder des Kündigungstermins ist möglich. Von der Mietzinszahlung ist der Mieter nur befreit, wenn er einen zumutbaren, zahlungsfähigen Mieter vorschlägt. Der Neumieter hat den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dem Vermieter wird genügend Zeit für die Abklärung eingeräumt.

10. Haustiere

Die Haltung grösserer Haustiere (darunter Katzen, Hunde, Hasen, Papageien und Reptilien) ist nicht gestattet. Der Vermieter behält sich vor, seine Zustimmung zum Halten der Haustiere zu erteilen.

11. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253 ff. OR) und die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Gerichtsstand ist der Ort der Mietsache.

Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist ein schweizer Immobilienportal, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf der eigenen Immobilie spezialisiert hat. Egal, ob Sie eine **Immobilie verkaufen** möchten oder einen **Verkehrswert der Liegenschaft** wünschen.

Unser Versprechen: immoverkauf24 berät Sie immer fair, kostenfrei und sehr persönlich!

Wir helfen Ihnen gerne den passenden Experten zu finden, der Ihre Immobilie fachgemäss bewertet. Unserem Portal sind nur Immobilienmakler und Experten angeschlossen, die seit vielen Jahren Immobilien erfolgreich verkaufen. Wir vermitteln Ihnen einen Ansprechpartner direkt bei Ihnen vor Ort. Dieser **bewertet Ihre Immobilie** kostenlos und dies selbstverständlich ohne weitere Verpflichtungen.

Zum passenden Makler in 3 einfachen Schritten



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter: **043 - 5080248**.
Sie werden von Experten beraten!



2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich den Makler, der zu Ihnen und Ihrer Immobilie passt.



3. Makler kennenlernen

Sind Sie mit der Empfehlung einverstanden, stellen wir den Kontakt zwischen Ihnen und dem Makler her.

Jetzt Maklerempfehlung erhalten >>

Gratis!

Wenn Sie also den Verkauf einer Immobilie planen und darüber nachdenken, wie Sie diesen Prozess optimal gestalten, empfehlen wir Ihnen, alle weiteren Fragen und Details mit uns zu besprechen. Sie erhalten von uns einen Experten als persönlichen Ansprechpartner – vertraulich & unverbindlich!

Das sagen unsere Kunden:

★★★★★ Top Maklerempfehlung
Wilfried S. sagt:
„Der von immoverkauf24 empfohlene Makler hat unsere Immobilie zum sehr guten Preis verkauft.“

★★★★★ Persönliche Beratung
A. Kleber sagt:
„Vielen Dank für die persönliche und kompetente Kundenberatung. Der Experte hat uns weitergeholfen“