

Mietvertrag für Wohnung

Vertragsparteien

Vermieter/in b&i wohnart ag, 6214 Schenkon

vertreten durch
Geramo GmbH, St. Urban-Strasse 6, 6210 Sursee
Tel. +41 41 933 00 33, catharina.raffa@geramo.ch

Mieter/in

Mietobjekt

Mietliegenschaft: Im Dorf 2, orange, 6214 Schenkon Lieg.-Nr.: 8147
EGID: 191333293 EWID:
Mietobjekt: Objekt-Nr.:
Stockwerk:
Lage:
Familienwohnung:
Anzahl Personen:
Benützungsort: Wohnung
Nebenräume: Keller
Zur Mitbenützung: Trocknungsräume, Veloraum, Spielplätze, Umgebung, Fitnessraum, Pavillon, Gemeinschaftsraum

Mietbeginn und Kündigung

Mietbeginn: ..., 12:00 Uhr mittags
Kündigungsbestimmung: Dieser Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 4 Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, gekündigt werden.

Mietzins und Nebenkosten

Nettomiete	CHF
Akonto Heiz- und Nebenkosten	CHF

Total Mietzins	CHF
-----------------------	------------

zahlbar **monatlich** im Voraus auf den 1. des Monats

Mietzinsbasis

Referenzzinssatz 1.250 %
Landesindex per 03.2020 = 101.70 Punkte
Kostensteigerungen bis 03.2020 ausgeglichen

Sicherheitsleistung

Das Mietzinsdepot ist zahlbar an den Vermieter zur Anlage bei einer Bank.

Das Mietzinsdepot beträgt: CHF _____

Heiz- und Nebenkosten

Heizkosten

Als Stichtag gilt der: **30. Juni**

Als Kosten werden abgerechnet:

Heiz- und Warmwasserkosten wie Heizbedienung, Wärmepumpenstrom, Serviceabonnemente, Warmwasserkosten, Verwaltungsgebühren

Nebenkosten

Als Stichtag gilt der: **30. Juni**

Als Kosten werden abgerechnet:

Allgemeinstrom, Wasser, ARA/KVA-Gebühren, Hauswartung mit Treppenhausreinigung und Umgebungspflege inklusiv Schnee- und Eisräumung sowie Service entsprechender Gerätschaften, Aufwand für Hauswartmaterial, periodische Kanalisationsspülungen, Abfuhrgebühren für Grüngut / Speisereste / Küchenabfälle, Serviceabonnemente Liftanlage, Service Feuerlöscher, periodische Containerreinigung, Wartung Lüftung Minergie inkl. Filterwechsel, Reinigung nicht zugänglicher Fenster und Storen, Verwaltungsgebühren

Vertragsbestandteile

Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (**Ausgabe 2010**) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar davon erhalten haben und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären.

Separate Vereinbarungen

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 10 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde zu melden (Anmeldung und Adressänderung).

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages tritt/treten der/die Mieter der Quartierorganisation bei und bleibt/bleiben während der gesamten Mietdauer Mitglied. Diese Organisation regelt die Aktivitäten und Dienstleistungsangebote des Quartiers sowie auch die Mitgliederbeiträge. Ebenso ist sie zuständig für die Vermietung und Nutzung der gemeinschaftlichen Räume (Pavillon etc.). Ergänzende Informationen sind unter www.zusammen-leben.ch aufgeschaltet. Der Jahresbeitrag beträgt CHF 30–60, je nach Wohnungsgrösse. Der Beitrag wird im Januar in Rechnung gestellt. Ein Auszug aus der Wohnung rechtfertigt **keinen Anspruch** auf Rückerstattung eines anteilmässigen Betrages.

In der Überbauung Zusammen-Leben gelten klare Belegungsgrenzen:

2 ½-Zimmer-Wohnungen:		max. 2 Personen
3 ½-Zimmer-Wohnungen:	mind. 2 Personen	max. 4 Personen
4 ½-Zimmer-Wohnungen:	mind. 3 Personen	max. 5 Personen
5 ½-Zimmer-Wohnungen:	mind. 4 Personen	max. 7 Personen

Ausnahmefälle (z.B. Wochenendaufenthalt von Kindern oder Eltern, Home-Office etc.) können vom Vermieter gegen ein entsprechendes Gesuch genehmigt werden.

Wird die Belegungsgrenze über- oder unterschritten, wird versucht, den Mietern innert drei Jahren in derselben Überbauung eine passende Wohnung anzubieten. Wird dieses Angebot ausgeschlagen, hat der Vermieter das Recht, die Wohnung ordentlich zu kündigen.

Die Überbauung ist Minergie-zertifiziert. Dadurch ist effizientes Heizen gesichert und die Überbauung unterliegt nicht der Pflicht, Heiz- und Warmwasserzähler zu installieren. Die Heizkosten werden nach Wohnungsgrösse verteilt.

Bei der Pflege des geölten Eichenparketts in der Wohnung darf kein Allzweckreiniger verwendet werden. Die Parkettböden müssen gemäss Merkblättern und mit den entsprechenden Pflegemitteln gereinigt werden.

Sichtbeton ist im Ursprungszustand zu belassen, es dürfen keine Veränderungen und Anstriche vorgenommen werden.

Haustiere sind mit schriftlicher Genehmigung erlaubt.

An und auf den Balkonbrüstungen dürfen keine Pflanzentröge und Parabolspiegel angebracht werden. Dezenze, individuelle Beleuchtungen/Weihnachtsbeleuchtungen sind erlaubt.

Untermieter sind mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung erlaubt. Die Zustimmung wird erteilt, wenn die gesetzlichen Bestimmungen sowie die Belegungsvorgaben eingehalten werden.

Die Liegenschaft verfügt über eine Photovoltaikanlage (auch Solarstromanlage genannt), in der mittels Solarzellen ein Teil der Sonnenstrahlung in elektrische Energie umgewandelt wird. Diese selbst produzierte Energie wird von der Mieterschaft genutzt. Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass sie ab Bezug der Wohnung ein Mitglied dieser Eigenverbrauchsgemeinschaft sind. Die Strompreise richten sich nach den CKW-Ansätzen. Der effektive Stromverbrauch pro Wohnung wird von der CKW abgelesen und durch den Liegenschaftseigentümer im Januar in Rechnung (Stromprodukt: Wasserkraft D) gestellt.

Die Mieter haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis.

Jede Änderung des Zivilstandes ist innert 30 Tagen dem Vermieter schriftlich zu melden.



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 1.1 Das Mietobjekt ist dem Mieter am Tage des Mietbeginns, ab 12.00 Uhr, zu übergeben. Sofern dieser Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag fällt, erfolgt der Antritt am nächstmöglichen Werktag um die gleiche Zeit.
- 1.2 Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel und das Zustandsprotokoll mit allfälliger Inventarliste dem Mieter abzugeben. Zusätzliche Haus- und Wohnungsschlüssel hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.
- 1.3 Handelt es sich um eine teilweise oder ganz möblierte Wohnung, so ist über das Mobiliar ein Inventar zu erstellen, gegenseitig zu unterzeichnen und dem Mietvertrag beizufügen.
- 1.4 Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Die Kosten trägt der Mieter. Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Bei der Montage sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.
- 1.5 Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten und in sauberem Zustande zu übergeben. Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Beide Parteien erhalten je ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können, trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll, innert 14 Tagen seit Mietbeginn beim Vermieter eingeschrieben gerügt werden.

Wird bei Übergabe der Mietsache kein Zustandsprotokoll erstellt, so ist der Mieter berechtigt, innert der gleichen Frist von 14 Tagen ein eigenes solches Protokoll zu erstellen und dem Vermieter eingeschrieben zuzustellen.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstellter Zustandsbericht des Mieters vom Vermieter nicht innert 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel als anerkannt.
- 1.6 Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters in der Regel ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden. Der Vermieter hat dabei die berechtigten Interessen des Mieters gebührend zu berücksichtigen.

Übergibt der Vermieter die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen dem Mieter die Rechte nach Art. 258/259 ff OR zu.

2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1 Gebrauch der Mietsache

- 2.1.1 Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vereinbarten Zweck. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 2.1.2 Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und sonst wie vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Zur Vermeidung von Energieverlust und Schimmelbildung dürfen die Räume nur kurze Zeit, am besten mit Stoss- oder Querlüftung, gelüftet werden. Kippfenster dürfen während der Heizperiode nicht gekippt werden.
- 2.1.3 Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 5 Tagen muss das Mietobjekt wegen möglicher Schäden in Notfällen zugänglich bleiben. Der Mieter hat die nötigen Schlüssel einer Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe, unter Mitteilung an den Vermieter, zu übergeben. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag dem Vermieter übergeben werden.
- 2.1.4 Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern, verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.
- 2.1.5 Der Mieter hat dem Vermieter bei Mietbeginn den Bestand einer Privathaftpflicht-Police für Mieterschäden nachzuweisen, die er während des Mietverhältnisses beizubehalten hat. Sofern der Mieter Haustiere hält, müssen auch diese Risiken versichert sein.
- 2.1.6 Schäden an Scheiben, Glas, Glaskeramik und keramischen Sanitärapparaten gehen zu Lasten des Mieters, sofern ihn ein Verschulden trifft.

2.2 Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

- 2.2.1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustande zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 258/259 ff OR (vgl. Ziff. 3.5) zu.
- 2.2.2 Im Rahmen des kleinen Unterhaltes gehen alle kleinen für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen zu Lasten des Mieters. Diese Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind.
- 2.2.3 Als kleine Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt im Sinne von Ziff. 2.2.2) gelten alle Reparaturen, deren Kosten den Betrag von CHF 200.- nicht übersteigen. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2005 = 100) von 103.7 Punkten für Oktober 2009. Erhöht sich dieser Index

um 5 Punkte, erhöht sich der Betrag von CHF 200.- jeweils um CHF 9.65.

- 2.2.4 Der Mieter hat Garten- und Pflanzland, welches ihm zum alleinigen Gebrauch überlassen wird, auf seine Kosten ordnungsgemäss zu unterhalten.

Die regelmässige Pflege der Bepflanzungen, das Schneiden der Sträucher und das Rasenmähen.

Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs, Moosbildung und Verunkrautung zu verhindern. Der Einsatz eines Hochdruckreinigers oder eines ähnlichen Gerätes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die erforderlichen Arbeiten sind während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für allfälligen Schaden.

- 2.2.5 Der Service an Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler, Dampfzug, Lüftung und Klimagerät ist vom Mieter auf seine Kosten auf jeden Fall vor Rückgabe des Mietobjekts durch ein Fachunternehmen ausführen zu lassen. Der entsprechende Rapport ist anlässlich der Rückgabe dem Vermieter auszuhändigen.

2.3 Meldepflicht

Meldepflicht des Mieters

- 2.3.1 Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle, sofort dem Vermieter zu melden. Im Notfalle ist der Mieter verpflichtet, die notwendigen Vorkehrungen (z.B. bei Wasserschäden) zu treffen, wenn dadurch Schäden vermieden oder verkleinert werden können.

- 2.3.2 Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Begründung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Tod eines Mieters oder Partners usw. unverzüglich und schriftlich dem Vermieter mitzuteilen. Die gleiche Pflicht trifft auch die Mieterschaft bei Wohnsitzwechsel eines Mieters, seines Ehegatten oder registrierten Partners. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben. Das An- und Abmelden bei der Gemeinde ist Sache des Mieters.

Meldepflicht des Vermieters, der Verwaltung

- 2.3.3 Der Vermieter und seine Verwaltung sind verpflichtet, den eidg. Gebäudeidentifikator (EGID) und den eidg. Wohnungsidentifikator (EWID) zu führen und dem Mieter der von ihm belegten Wohnung unentgeltlich bekannt zu machen.

- 2.3.4 Wer den im Gesetz über die Niederlassung und den Aufenthalt sowie über die Zwangsmassnahmen im Ausländerrecht (SRL Nr. 5) festgelegten Melde- und Auskunftspflichten trotz Mahnung nicht nachkommt, kann von der Gemeinde mit Busse bis CHF 1000.- bestraft werden.

2.4 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter

- 2.4.1 Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Art. 259 d und e OR bleiben vorbehalten.

- 2.4.2 Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind dem Mieter mindestens 20 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich mitzuteilen.

- 2.4.3 Beabsichtigt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

- 2.4.4 Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.

- 2.4.5 Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

2.5 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

- 2.5.1 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese schriftliche Zustimmung hat sich darüber zu äussern, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind.

Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Entschädigungspflicht nicht aus und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder baulichen Veränderungen ohne Wertminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine nützliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Fehlt eine schriftliche Zustimmung des Vermieters, so kann dieser am Ende der Mietzeit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder entschädigungslose Überlassung der Veränderung verlangen.

2.6 Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung usw.

2.6.1 Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. 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. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn:

Der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind, dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

2.6.2 Bei der Miete von Geschäftsräumen kann der Vermieter die Zustimmung zur Abtretung der Miete nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere wenn die konkrete Natur des Mietverhältnisses gegen eine Abtretung spricht, wenn Gefahr besteht, dass der Dritte die Mietsache verändert oder wenn der Dritte nicht als kreditwürdig erscheint.

2.6.3 Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

- Längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen. Dem Vermieter ist aber im Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen.
- Das Halten von Tieren.
- Die Erteilung von Musikunterricht.

Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin. Dem Vermieter steht es zu, dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende zu untersagen.

2.7 Hausordnungen

2.7.1 Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten. Im Verhältnis mit den Mitbewohnern gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz als oberster Grundsatz.

2.7.2 Das Haus ist aus Sicherheitsgründen ab 20.00 Uhr geschlossen zu halten (besondere Regelungen bleiben vorbehalten).

2.7.3 Die Bewohner nehmen gegenseitig Rücksicht und vermeiden Ruhestörungen aller Art, insbesondere während der Nachtzeit. Musiziert werden darf nur zwischen 08.00-12.00 und 14.00-20.00 Uhr.

2.7.4 Der Vermieter erlässt eine verbindliche Reinigungsordnung. Verursacher ausserordentlicher Verunreinigungen haben diese selbst zu beseitigen.

2.7.5 Kehrichtsäcke und Behälter sind stets gut verschlossen und am Abfuhrtag an dem dafür bestimmten Platz zu deponieren. Übelriechende Sachen dürfen nicht in gemeinsam benützten Räumen, auf Balkonen oder in offenen Keller- oder Estrichabteilen gelagert werden.

2.7.6 Mofas, Fahrräder, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge dürfen, ausser im eigenen Kellerabteil, nur in den hierfür vorgesehenen Räumen eingestellt werden. Andere Gegenstände dürfen in diesen Räumen nicht abgestellt oder gelagert werden. Motorräder über 50 cm³ dürfen weder in die genannten Räume noch in die Kellerabteile eingestellt werden.

2.7.7 Das Füttern von Vögeln von Fenstern und Balkonen aus ist verboten. Blumenbehälter auf Balkonen sind auf der Innenseite der Brüstungen zu montieren.

2.7.8 Sonnenstoren sind bei aufkommendem Regen oder starkem Wind einzuziehen. Kellerfenster und Fenster in gemeinsam benützten Räumen sind bei Frost geschlossen zu halten.

2.7.9 Ist dem Mieter die Benützung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass der Raum im Bedarfsfalle seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

2.8 Waschküchenordnung

2.8.1 Dem Mieter steht das Recht zu, die zum Allgemeingebrauch vorhandenen Wascheinrichtungen gegen Bezahlung der tatsächlichen Energie-, Wasser- und Wartungskosten werktags zwischen 07.00-22.00 Uhr zu benützen. Nach Beendigung der Wäsche hat er Räume und Apparate zu reinigen.

2.8.2 Stellt der Vermieter für die Waschküchenbenützung einen Plan auf, so ist es dem Mieter gestattet, seine ihm zugeteilten Waschtage den Mitmietern abzutreten oder mit diesen abzutauschen. Die Verantwortung für die richtige Abgabe liegt aber bei dem im Plan aufgeführten Mieter.

2.9 Besichtigungsrecht

2.9.1 Zur Wahrung der Eigentümerrechte

(Kontrollbesichtigungen, Begehungen mit Handwerkern, Kaufinteressenten, usw.) ist der Vermieter berechtigt das Mietobjekt unter Voranmeldung zu betreten.

- 2.9.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter die Besichtigung des Mietobjektes durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters, zu ermöglichen. Über den Termin hat der Vermieter sich mit dem Mieter zu verständigen.

3. Mietzins, Nebenkosten, Sicherheitsleistung

3.1 Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

- 3.1.1 Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.
- 3.1.2 Nebenkosten sind Entschädigungen für Heiz-, Warmwasser- und andere Betriebskosten. Sie haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen.
- 3.1.3 Mietzins und Nebenkosten sind gemäss Aufstellung auf dem Deckblatt auszuscheiden. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

3.2 Mietzinsveränderung

- 3.2.1 Bei Verträgen auf **unbestimmte Dauer** können Mietzins, Nebenkosten, sowie alle anderen Vertragsänderungen nur unter Einhaltung der auf dem Deckblatt vereinbarten Fristen auf einen der vereinbarten Kündigungstermine geltend gemacht werden. Die entsprechende Mitteilung an den Mieter hat mit amtlichem Formular und ohne Kündigungsandrohung zu erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens aber am letzten Tage der Abholfrist.
- 3.2.2 Bei Verträgen auf **festen Dauer** dürfen während der festen Vertragsdauer Mietzins und Nebenkosten nicht verändert werden, ausser in den beiden folgenden Fällen:

Indexmiete:

Ist der Mietvertrag auf eine feste Dauer von mindestens **5 Jahren** abgeschlossen, so ist der Vermieter bei Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um 5 Punkte während der festen Mietzeit berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses gemäss Index seit der letzten Mietzinsfestsetzung vorzunehmen. Die Indexklausel ist durch Bezeichnung auf dem Deckblatt oder separat zu vereinbaren. Eine solche Mietzinsanpassung ist unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf den nächsten Zahlungstermin anzuzeigen. Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei vor Ablauf eines Jahres seit der letzten vorgenommenen Änderung

nicht erneut angepasst werden. Wird der Mietvertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer nicht mindestens um weitere 5 Jahre verlängert, so gilt für Mietzinsveränderungen die Regelung nach Ziff. 3.2.1.

Staffelmiete:

Die Parteien sind berechtigt, bei einer Vertragsdauer von mindestens **3 Jahren** eine Staffelmiete zu vereinbaren. Eine Anpassung ist nur einmal pro Jahr möglich. Die Erhöhung ist dabei gleich anzuzeigen wie bei Verträgen auf unbestimmte Dauer.

3.3 Nebenkosten

- 3.3.1 Sind gemäss dieses Mietvertrages Akontozahlungen an die Nebenkosten vereinbart, erstellt der Vermieter jährlich eine Gesamtabrechnung und stellt dem Mieter seinen Kostenanteil, der nach allgemein anerkannten Grundsätzen oder gegebenenfalls nach individueller Verbrauchsmessung ermittelt wird, in Rechnung. Sofern in dieser Abrechnung nicht alle mietvertraglich vereinbarten Nebenkosten abgerechnet werden, geschieht dies entgegenkommenderweise ohne Anerkennung einer Rechtspflicht sowie ohne Präjudiz für das weitere Vorgehen.
- 3.3.2 Die Abrechnung gilt als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief beim Vermieter bestreitet. Der Mieter ist berechtigt, in dieser Frist beim Vermieter in die der Abrechnung zugrunde liegenden Originalbelege Einsicht zu nehmen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter Originalbelege oder Kopien davon zu übergeben. Differenzen zwischen dem zulasten des Mieters gehenden Kostenanteil und den von ihm geleisteten Akontozahlungen sind ebenfalls nach 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung auszugleichen. Im Falle eines Guthabens des Vermieters gerät der Mieter mit Ablauf dieser Frist ohne weiteres in Verzug. Verlässt der Mieter während der Abrechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer vorzeitigen Abrechnung.
- 3.3.3 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich einmal erstellen und dem Mieter bis spätestens 12 Monate nach dem Stichtag vorlegen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht innert 60 Monaten seit dem vereinbarten Stichtag nach, so sind alle Nachforderungen an den Mieter für die fragliche Abrechnungsperiode verwirkt.
- 3.3.4 Der während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen

sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

3.3.5 Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler im Original einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind dem Vermieter so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so hat der Mieter die Abrechnung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

3.3.6 Sind für Nebenkosten ganz oder teilweise Pauschalzahlungen vereinbart, so wird keine Abrechnung erstellt; Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Das Einsichtsrecht in die Belege gilt jedoch auch ausdrücklich bei vereinbarten Pauschalzahlungen.

3.4 Verrechnung und Sicherheitsleistung

3.4.1 Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls im Sinne 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.

Eine Verrechnung ist dann statthaft, wenn der Mieter einen Mangel an der Mietsache nach ergebnisloser schriftlicher Fristansetzung an den Vermieter auf Kosten des Vermieters beseitigen liess (Art. 259b lit. b OR).

3.4.2 Der Vermieter ist berechtigt, vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren zu verlangen. 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 Sicherheitsleistung nur mit der Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innerhalb von einem Jahr 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 der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3.4.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Depot mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

3.4.4 Der Vermieter hat über die erhaltene Sicherheit innert spätestens 6 Monaten nach Auszug des Mieters abzurechnen. Mit Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet

werden.

3.4.5 Wird vom Vermieter nicht innert der Frist von 6 Monaten Abrechnung erstattet oder werden von ihm die Forderungen, die vom Mieter bestritten sind, nicht innert 8 Monaten nach dem Abrechnungsdatum gerichtlich eingeklagt, darf die geleistete Sicherheit nicht mehr zurückbehalten werden und ist zurückzuerstatten.

3.5 Hinterlegung des Mietzinses

Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, lediglich unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

- er muss dem Vermieter schriftlich eine angemessene Frist, welche sich unter anderem nach dem Umfang der auszuführenden Reparatur richtet, zur Behebung des Mangels ansetzen. Mit dieser Fristansetzung hat er die Androhung zu verbinden, dass er nach unbenütztem Ablauf der Frist die Mietzinse, welche künftig fällig werden, bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen wird;
- die eigentliche Hinterlegung selbst hat der Mieter dem Vermieter 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 macht. Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

4. Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes

4.1 Kündigung OR 266ff

4.1.1 Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der auf dem Deckblatt aufgeführten Kündigungsfristen und Termine aufgelöst werden. Ist eine minimale Mietdauer vereinbart, so kann der Mietvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist erstmals auf das Ende der minimalen Mietdauer aufgelöst werden. Unterbleibt eine Kündigung, so läuft die Miete auf unbestimmte Zeit weiter, bis eine Kündigung im Sinne von Abs. 1 erfolgt. Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endigt ohne Kündigung.

4.1.2 Der Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, der Vermieter mit amtlichem Formular zu kündigen. Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der anderen Vertragspartei ist.

Bei Familienwohnungen kann der Mietvertrag mietenseits nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten bzw. des registrierten Partners beendet

werden. Der Vermieter hat die Kündigung gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten bzw. registrierten Partner zu richten. Sie gilt als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugeht.

Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie auf den nächstmöglichen Termin. Die von der Kündigung betroffene Partei soll der kündigenden Partei diesen nächstmöglichen Termin sofort schriftlich mitteilen.

- 4.1.3 Die Bestimmungen des Obligationenrechtes über den sofortigen, bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Vertrag und über die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages (Art. 257 d, 257 f, 258, 259 b, 261, 266 g-i OR) bleiben vorbehalten.

Bei einer Familienwohnung ist die Erklärung des Vermieters, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit separatem amtlichem Formular an den Mieter und dessen Ehegatten bzw. registrierten Partner zu richten. Geht diese Erklärung vom Mieter aus, so ist sie nur bei schriftlicher Zustimmung des Ehegatten gültig.

- 4.1.4 Das Mietverhältnis endet spätestens mittags 12.00 Uhr nach dem letzten Tag des Monats, auf den gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag, erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag.

- 4.1.5 Bei gekündigtem Mietverhältnis sind bauliche Neuinstallationen, bauliche Änderungen und Renovationen im Hinblick auf eine Neuvermietung nicht zulässig.

4.2 Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter vor dem im Mietvertrage vorgesehenen Kündigungstermin das Mietobjekt verlassen, so gelten folgende Rechte und Pflichten:

- 4.2.1 Der Mieter haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und den übrigen Mietpflichten, es sei denn, der Vermieter verfüge vorzeitig in einer die Benutzbarkeit einschränkende Weise über das Mietobjekt. Gleichzeitig trifft jedoch den Vermieter eine Schadensminderungs-Pflicht, insbesondere durch unverzügliche Wiedervermietung.
- 4.2.2 Der vorzeitig ausziehende Mieter hat dem Vermieter durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen. Der Auszugstermin gilt nur auf Ende eines Monats.
- 4.2.3 Der Vermieter hat nach Eingang der Mitteilung über den vorzeitigen Auszug in geeigneter Weise für die

Wiedermietung besorgt zu sein.

- 4.2.4 Wünscht der Mieter, sich selber um einen Mietnachfolger zu bemühen, so hat er dies in seinem Mitteilungsschreiben über den vorzeitigen Auszug ausdrücklich zu erwähnen. Der Vermieter wird dadurch von der Pflicht zur Suche eines Mietnachfolgers entlastet.

- 4.2.5 Der Abschluss eines neuen Mietvertrags ist ausschliesslich Sache des Vermieters, wobei ein solventer Mieter, der die Struktur der Hausbewohner und des Mietobjektes entspricht, nicht abgelehnt werden darf.

- 4.2.6 Der Mieter gibt dem Vermieter Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des gewünschten Mietantrittes schriftlich bekannt. Anerkennt der Vermieter einen Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.

Will der Vermieter einen Mietinteressenten nicht anerkennen, so hat er dies dem ausziehenden Mieter innert 30 Tagen seit Mitteilung des Mietinteressenten eingeschrieben, unter Angabe der Gründe, mitzuteilen.

Nimmt der Vermieter zu angebotenen Mietinteressenten nicht fristgerecht Stellung oder lehnt er solche ohne triftigen Grund ab, so gilt der vorzeitig ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

- 4.2.7 Der Vermieter hat dem Mietnachfolger einen Mietvertrag zu im Wesentlichen gleichen Bedingungen (wie Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen) anzubieten. Andernfalls erlischt die Mietzinszahlungspflicht auf den Zeitpunkt des nach 4.2.2 nächstmöglichen Auszugstermins, es sei denn, der Vermieter könne wichtige Gründe für veränderte Bedingungen geltend machen.

- 4.2.8 Die normalen Umtriebe der Wiedervermietung hat der Vermieter ohne Anspruch auf Entschädigung zu tragen. Weitergehende Aufwendungen, wie namentlich die durch den vorzeitigen Auszug notwendig gewordenen Insertionskosten, gehen zu Lasten des Mieters.

Geltend gemachte Kosten und Entschädigungen haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen und sind zu belegen.

- 4.2.9 Die Parteien können über die Folgen des vorzeitigen Auszuges anderslautende schriftliche Vereinbarungen treffen. Solche Vereinbarungen dürfen jedoch erst nach der Mitteilung des vorzeitigen

Auszugstermins abgeschlossen werden.

4.3 Rückgabe der Mietsache

4.3.1 Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.

4.3.2 Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben. Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2.2 bis 2.2.5 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch zu reinigen bzw. zu extrahieren.

Nägel-, Dübel- und Schraubenlöcher werden vom Vermieter fachmännisch geschlossen. Es wird pro Loch eine Pauschale von CHF 5.-, die in jedem Falle geschuldet ist, verrechnet und im Zustandsprotokoll festgehalten. Dieser Betrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (Dezember 2005=100) von 103.7 Punkten für Oktober 2009. Erhöht sich dieser Index um 5 Punkte, erhöht sich der Betrag von CHF 5.- jeweils um CHF -.25

Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist. Nach Möglichkeit sollte die Schadenregelung an Ort und Stelle getroffen werden.

4.3.3 Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.

4.3.4 Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

4.3.5 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

5. Gerichtsstand

5.1.1 Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Diese Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

5.1.2 Mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages sowie allfälliger Anhänge bestätigt der Mieter den Mietvertrag sowie sämtliche weiteren Dokument, insbesondere Beilagen, vollständig erhalten, gelesen sowie deren Inhalt verstanden zu haben und mit diesen in allen Punkten einverstanden zu sein. Dieser Mietvertrag hat erst Gültigkeit, wenn ihn alle Vertragspartner unterzeichnet haben.

Unterschriften

Ort/Datum: Sursee,

Vermieterin

Geramo GmbH

Catharina Raffa
Geschäftsführerin

Ort/Datum:

Der/Die Mieter/in

Dieser Vertrag ist erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig

