

Allgemeine Bestimmungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

Version 04.2026

1 Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

Das Mietobjekt ist der Mietpartei 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 nächstfolgenden Werktag um die gleiche Zeit.

Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel/Badges und das Zustandsprotokoll mit allfälliger Inventarliste der Mietpartei abzugeben. Zusätzliche Schlüssel/Badges hat die Mietpartei gegen Bezahlung ausschliesslich bei der Vermieterin zu bestellen. Am Ende der Mietdauer sind zusätzliche Schlüssel/Badges entschädigungslos zurückzugeben.

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.

Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt der Vermieterin. Die Kosten trägt die Mietpartei. Das Anbringen von Tafeln, Reklamen oder sonstigen Vorrichtungen bedarf der Zustimmung der Vermieterin. Bei der Montage sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Vermieterin 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 bei der Vermieterin eingeschrieben gerügt werden. Wird bei Übergabe der Mietsache kein Zustandsprotokoll erstellt, so ist die Mietpartei berechtigt, innert der gleichen Frist von 14 Tagen ein eigenes solches Protokoll zu erstellen und der Vermieterin eingeschrieben zuzustellen. Werden von der Mietpartei nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstellter Zustandsbericht nicht innert 14 Tagen seit Erhalt, unter Angabe der Gründe, bestritten, so gelten die gerügten Mängel von der Vermieterin als anerkannt.

Soweit die ordentlichen Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie die Mietpartei nach Voranzeige der Vermieterin in der Regel ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden. Die Vermieterin hat dabei die berechtigten Interessen der Mietpartei gebührend zu berücksichtigen. Übergibt die Vermieterin die Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit erheblichen Mängeln, so stehen der Mietpartei die Rechte nach Art. 258/259 ff. OR zu.

2 Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1 Gebrauch der Mietsache

Das Mietobjekt dient ausschliesslich des vereinbarten Zwecks. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Die Mietpartei 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.

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnenden verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

Die Mietpartei verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden abzuschliessen, die während der Mietdauer beizubehalten ist. Sofern die Mietpartei Haustiere hält, müssen auch diese Risiken versichert sein. Die Vermieterin schliesst jede Haftung für direkte und indirekte Schäden (inkl. Folgeschäden), die sich aus diesem Vertragsverhältnis ergeben, soweit gesetzlich zulässig, aus. Dieser Haftungsausschluss umfasst insbesondere, aber nicht abschliessend, Personen- und Sachschäden. Die Vermieterin haftet zudem nicht für abhandengekommene Wertgegenstände, Bargeld und/oder sonstige Gegenstände der Mietpartei.

Schäden am Mietobjekt gehen zu Lasten der Mietpartei, sofern diese ein Verschulden trifft.

2.2 Unterhalt und Reparaturen am Mietobjekt

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, so stehen der Mietpartei die Rechte gemäss Art. 258/259 ff. OR zu.

Im Rahmen des kleinen Unterhalts gehen alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, zu Lasten der Mietpartei. Diese Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie selbst verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind.

Als kleiner Unterhalt gelten alle Reinigungen oder Ausbesserungen, welche ohne besonderes Fachwissen behoben werden können und den Betrag von CHF 190.- pro Einzelfall nicht übersteigen. Neben den üblichen Reinigungs- und Entkalkungsarbeiten sind dies zum Beispiel der Austausch von Zahngläser, Duschschlauch, Leuchtmittel, Külschranktafel, Backblech, WC-Brille usw. Die Mietpartei muss Kleinteile auch dann ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist.

2.3 Meldepflicht der Mietpartei

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

Die Mietpartei ist verpflichtet, Änderungen ihrer persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Begründung oder Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Tod eines Mitmietenden oder Partners/Partnerin usw. unverzüglich und schriftlich der Vermieterin mitzuteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Mietpartei auch bei Wohnsitzwechsel eines Mitmietenden, des Ehe- oder registrierten Partners/Partnerin. Die Mietpartei haftet gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben. Das An- und Abmelden bei der Gemeinde ist Sache der Mietpartei.

2.4 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt ohne Zustimmung der Mietpartei nur vornehmen, wenn sie für die Mietpartei zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Art. 259 d und e OR bleiben vorbehalten.

Beabsichtigt die Vermieterin bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat sie dies der Mietpartei rechtzeitig mitzuteilen, dass diese mit einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen.

Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann die Vermieterin auch während der Mietzeit vornehmen. Diese sind der Mietpartei mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.

Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.

Die Mietpartei, welche ihre Wohnung für solche Veränderungen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich hält, haftet für daraus entstehende Schäden.

2.5 Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Mietpartei

Bauliche Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Diese schriftliche Zustimmung hat sich darüber zu äussern, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug der Mietpartei zu entfernen oder zu entschädigen sind. Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Entschädigungspflicht nicht aus und können die von der Mietpartei auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder baulichen Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine nützliche Wertvermehrung dar, so ist die Mietpartei angemessen zu entschädigen. Fehlt eine schriftliche Zustimmung der Vermieterin, so kann diese am Ende der Mietzeit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder entschädigungslose Überlassung der Veränderung verlangen.

2.6 Untermiete, Tierhaltung, Musikunterricht

Die Mietpartei kann die Sache mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten. Die Mietpartei haftet dafür, dass die Untermietpartei die Sache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist. Die Vermieterin kann die Untermietpartei unmittelbar dazu anhalten. Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Untermiete nur verweigern, wenn:

- die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben,
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mietpartei ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin untersagt:

- Längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Der Vermieterin ist aber in diesem 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. Der Vermieterin steht es zu, dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende zu untersagen.

2.7 Besichtigungsrecht

Der Vermieterin steht das Recht zu, das Mietobjekt in begründeten Fällen zu Kontrollzwecken zu besichtigen. Über den Termin hat sie sich mit der Mietpartei zu verständigen.

Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat die Mietpartei die Besichtigung des Mietobjekts durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung der Vermieterin, zu ermöglichen. Über den Termin hat sich die Vermieterin mit der Mietpartei zu verständigen.

3 Mietzins, Nebenkosten, Grundpauschale, Sicherheitsleistung

3.1 Separate Aufführung von Mietzins, Nebenkosten und Grundpauschale

Der Mietzins ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Mietobjektes.

Nebenkosten sind Entschädigungen für Heiz-, Warmwasser- und andere Betriebskosten. Sie haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen.

Die Grundpaketpauschale ist das Entgelt für den Zugang zum Empfang für Auskünfte und Vermittlung von Dienstleistungen während den ordentlichen Öffnungszeiten, Sicherheit (24-Stunden-Notruf), Zugang zu Veranstaltungen, Seelsorge und Gottesdienst. Das Grundpaket 1 ist bis zum Ende der Kündigungsfrist geschuldet.

Mietzins, Nebenkosten und Grundpaketpauschale sind gemäss Mietvertrag separat aufzuführen. Nicht aufgeführte Nebenkosten werden nicht geschuldet.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses, der Nebenkosten oder der Grundpaketpauschale ist die Vermieterin berechtigt, dem/der Mieter/in eine Mahngebühr zu verrechnen.

3.2 Mietzinsveränderungen

Bei unbefristeten Mietverhältnissen können Änderungen von Mietzins, Nebenkosten, Grundpauschale sowie andere Vertragsänderungen unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist auf einen vereinbarten Kündigungstermin hin geltend gemacht werden. Die entsprechende Mitteilung an die Mietpartei hat mit amtlichem Formular und ohne Kündigungsandrohung zu erfolgen. Sie muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist der Mietpartei zugestellt sein. Die Vertragsänderung gilt als zugestellt, wenn sie bei der Post abgeholt wird, spätestens aber am letzten Tag der Abholfrist.

Bei befristeten Mietverhältnissen dürfen während der festen Vertragsdauer Mietzins, Nebenkosten und Grundpauschale nicht verändert werden.

3.3 Nebenkosten

Die Heizungskosten sind nach Massgabe des Heizkostenverteilers auf die Mietenden zu verteilen. Besteht kein solcher, so erfolgt die Verteilung nach Kubikinhalt oder beheizbarer Wohnfläche. Dasselbe gilt für Warmwasseraufbereitungskosten, sofern kein individueller Zähler eingerichtet ist. Bei Wechseln der Mietpartei während der Abrechnungsperiode sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach den anerkannten Erfahrungswerten bezüglich Heizintensität auf die einzelnen Kalendermonate aufzuteilen.

Für die Verteilung der anderen Betriebskosten ist der Heizkostenverteiler anzuwenden, sofern kein anderer Verteiler bei Mietvertragsabschluss vereinbart wurde. Bei Wechseln der Mietpartei während der Abrechnungsperiode sind die Betriebskosten nach Anzahl Monaten aufzuteilen. Die

Abonnementsgebühren für Televisions-Anschlüsse sind in jedem Fall nach der Anzahl von Anschlüssen zu verteilen.

Erhebt die Vermieterin die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss sie diese jährlich einmal erstellen und der Mietpartei bis spätestens 6 Monate nach dem Stichtag vorlegen. Kommt sie dieser Verpflichtung nicht innert 24 Monaten seit dem vereinbarten Stichtag nach, so sind alle Nachforderungen an die Mietpartei für die fragliche Abrechnungsperiode verwirkt.

Die während der Abrechnungsperiode ausziehende Mietpartei hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Die Mietpartei oder ihre bevollmächtigte Vertretung haben das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazu gehörigen Belege inkl. Kostenverteiler im Original einzusehen. Allfällige Einwendungen gegen die Abrechnung sind der Vermieterin so bald als möglich mitzuteilen. Erfolgt keine Einigung, so hat die Mietpartei die Abrechnung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

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

Ansprüche der Mietpartei infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Die Mietpartei hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259 b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259 g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn die Mietpartei eine Herabsetzung der Miete geltend machen will. Eine Verrechnung ist dann statthaft, wenn die Mietpartei einen Mangel an der Mietsache nach ergebnisloser schriftlicher Fristansetzung an die Vermieterin auf Kosten der Vermieterin beseitigen liess (Art. 259 b lit. b OR).

Die Vermieterin ist berechtigt, von der Mietpartei eine Sicherheitsleistung in Geld und in der Höhe von maximal drei Monatszinsen (brutto) zu verlangen. Die Vermieterin muss die Sicherheitsleistung bei einer Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen der Mietpartei 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 die Vermieterin innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber der Mietpartei rechtlich geltend gemacht, so kann die Mietpartei von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Die Mietpartei ist nicht berechtigt, ihre Sicherheitsleistung mit dem Mietzins oder anderen Forderungen der Vermieterin zu verrechnen.

Die Vermieterin hat über die erhaltene Sicherheitsleistung innert spätestens 4 Monaten nach Auszug der Mietpartei abzurechnen. Mit Forderungen, die von der Mietpartei bestritten sind, darf das Depot nicht verrechnet werden.

Wird von der Vermieterin nicht innert der Frist von 4 Monaten Abrechnung erstattet oder werden von ihr die Forderungen, die von der Mietpartei bestritten sind, nicht innert 6 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 von der Mietpartei bei Vorliegen eines Mangels, den sie nicht selbst zu beseitigen hat, unter folgenden Voraussetzungen hinterlegt werden:

- Die Mietpartei muss der Vermieterin schriftlich eine angemessene Frist, welche sich unter anderem nach dem Umfang der auszuführenden Reparatur richtet, zur Behebung des Mangels ansetzen. Mit dieser Fristansetzung hat die Mietpartei die Androhung zu verbinden, dass sie nach unbenütztem Ablauf der Frist die Mietzinsen, welche künftig fällig werden, bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen wird;
- Die eigentliche Hinterlegung selbst hat die Mietpartei der Vermieterin erneut schriftlich anzukündigen. Hinterlegte Mietzinsen fallen der Vermieterin zu, wenn die Mietpartei ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterin nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend macht. Die Vermieterin kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinsen verlangen, sobald ihr die Mietpartei die Hinterlegung angekündigt hat.

3.6 Finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten

Mieterinnen und Mieter, welche Anspruch auf Ergänzungsleistung oder andere finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten haben, müssen diese selbst beantragen.

4 Services

4.1 Services

Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, durch Viva Luzern erbrachte Services in Anspruch zu nehmen. Das jeweilige Angebot und die entsprechenden Preise sind der Preisliste zu entnehmen.

4.2 Ärztliche und pflegerische Versorgung

Mieterinnen und Mieter werden durch ihre/n jeweilige/n Hausärztin/Hausarzt medizinisch betreut. Viva Luzern bietet im Angebot Wohnen mit Services keine ärztliche Betreuung an.

Viva Luzern erbringt für Mieterinnen und Mieter keine pflegerischen Leistungen. Im Bedarfsfall können externe Dienstleistende beigezogen werden.

4.3 Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung, aktuelle Arztberichte

Mieterinnen und Mieter werden ermutigt, sind aber nicht verpflichtet, einen Vorsorgeauftrag und/oder eine Patientenverfügung zu errichten und den Inhalt Viva Luzern bekannt zu geben. Die Vorgaben aus einer Patientenverfügung, einem Vorsorgeauftrag werden bei Urteilsunfähigkeit sowie in allen Notfallsituationen konsequent berücksichtigt.

In den ersten Wochen nach dem Einzug findet ein Gespräch durch eine Person aus dem Fachbereich Betreuung und Pflege statt. In diesem Gespräch werden wichtige Grundlagen geklärt, um im Notfall gut reagieren zu können. Sie haben die Möglichkeit, aktuelle Arztberichte zu hinterlegen.

4.4 Rechnungsstellung

Die Rechnungsstellung für bezogene Services erfolgt monatlich, jeweils am ersten Tag des Folgemonats. Die Zahlungsfrist beträgt 15 Tage ab Rechnungsdatum. Abrechnung und Inkasso erfolgen direkt durch Viva Luzern.

5 Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes

5.1 Kündigung OR 266 ff.

Das unbefristete Mietverhältnis kann von jeder Partei unter Einhaltung der im Mietvertrag 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. Das Mietverhältnis mit bestimmter Laufzeit endet ohne Kündigung.

Die Mietpartei hat mit eingeschriebenem Brief, die Vermieterin mit amtlichem Formular eingeschrieben 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 mieterseits nur mit schriftlicher Zustimmung der Ehegattin/des Ehegatten bzw. der registrierten Partnerin/des registrierten Partners beendet werden. Die Vermieterin hat die Kündigung gesondert an die Ehegattin/des Ehegatten bzw. der registrierten Partnerin/des registrierten Partners 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.

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 der Vermieterin, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezweckt, mit separatem amtlichem Formular an die Ehegattin/des Ehegatten bzw. der registrierten Partnerin/des registrierten Partners zu richten.

Das Mietverhältnis endet spätestens mittags um 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 am nächstfolgenden Werktag.

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

5.2 Vorzeitiger Auszug

Will die Mietpartei das Mietobjekt vor dem im Mietvertrag vorgesehenen Kündigungstermin verlassen, so gelten folgende Rechte und Pflichten:

Die Mietpartei haftet grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und Grundpauschale, sowie den übrigen Mietpflichten, es sei denn, die Vermieterin verfüge vorzeitig in einer die Benutzbarkeit einschränkenden Weise über das Mietobjekt.

Die vorzeitig ausziehende Mietpartei hat der Vermieterin durch eingeschriebenen Brief, unter mindestens 30-tägiger Voranzeige, den gewünschten Auszugstermin mitzuteilen. Der Auszugstermin gilt nur per Ende eines Monats.

Die Mietpartei kann sich von seinen vertraglichen Verpflichtungen der Vermieterin gegenüber befreien, indem sie eine zumutbare und für die Alterswohnung aufgesetzten Aufnahmekriterien entsprechenden Ersatzmietpartei stellt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Die Mietpartei hat der Vermieterin Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betreibungsregister-Auszuges

schriftlich bekannt zu geben. Anerkennt die Vermieterin die so gestellte Nachfolgemietpartei, ist die vorzeitig ausziehende Mietpartei ab dem Zeitpunkt der Mietübernahme durch die Nachfolgemietpartei von der Mietzahlungspflicht befreit.

Steht fest, dass die vorzeitig ausziehende Mietpartei keine zumutbare Nachfolgemietpartei findet, hat sich auch die Vermieterin im Rahmen ihrer Schadenminderungspflicht um die vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen.

Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterin. Lehnt diese eine solvente Mietpartei, die der Struktur der hausbewohnenden und des Mietobjektes entspricht und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, ab, so ist die Mietpartei von ihren mietvertraglichen Verpflichtungen befreit. Will die Vermieterin eine mietinteressierte Partei nicht anerkennen, so hat sie dies der ausziehenden Mietpartei innert 30 Tagen seit Mitteilung der mietinteressierten Partei eingeschrieben und unter Angabe der Gründe anzugeben. Nimmt die Vermieterin zu angebotener mietinteressierter Partei nicht fristgerecht Stellung oder lehnt sie solche ohne triftigen Grund ab, so gilt die vorzeitig ausziehende Mietpartei auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem die mietinteressierte Partei die Miete angetreten hätte.

Die Vermieterin hat der mietnachfolgenden Partei einen Mietvertrag zu im Wesentlichen gleichen Bedingungen (wie Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen) anzubieten. Andernfalls erlischt die Mietzinszahlungs-Pflicht auf den Zeitpunkt auf den nach Ziff. 5.1 nächstmöglichen Auszugstermins, es sei denn, die Vermieterin könne wichtige Gründe für veränderte Bedingungen geltend machen.

Die normalen Umtriebe der Wiedervermietung hat die Vermieterin ohne Anspruch auf Entschädigung zu tragen. Weitergehende Aufwendungen, wie namentlich die durch den vorzeitigen Auszug notwendig gewordenen Insertionskosten, gehen zu Lasten der Mietpartei. Geltend gemachte Kosten und Entschädigungen haben den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen und sind zu belegen.

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.

5.3 Rückgabe der Mietsache

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

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln/Badges und Inventargegenständen der Vermieterin oder deren Vertretenden zurückzugeben. Die zu Lasten der ausziehenden Mietpartei gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten im Sinne von Ziff. 2.2 müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch die Mietpartei beim Auszug fachgerecht zu reinigen, oder zu shampooonieren / extrahieren.

Nägel-, Dübel- und Schraubenlöcher werden von der Vermieterin fachgerecht geschlossen. Pro Loch wird eine Pauschale von CHF 5.-, die in jedem Falle geschuldet ist, verrechnet und im Zustandsprotokoll festgehalten.

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

Verdeckte Mängel hat die Vermieterin der ausziehenden Mietpartei sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe, zu melden.

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

Fehlende Schlüssel/Badges sind von der Mietpartei zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan können Schloss und Schlüssel/Badge auf Kosten der Mietpartei ersetzt werden.

6 Formularpflicht

Einseitige Mietvertragsänderungen gemäss 269 d OR und Kündigungen seitens der Vermieterin gemäss 266 I OR müssen mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden, ansonsten diese nichtig sind.

7 Gerichtsstand

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