

8 Erlaubte Personenzahl, Familienwohnung

¹Das Mietobjekt wird ausdrücklich nur für die in Ziff. 1 MV genannte maximale Personenzahl überlassen. Bei einer Überbelegung ist der Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

²Wird das Mietobjekt von einem Ehepaar oder von eingetragenen Partnern gemeinsam bewohnt, gilt es als Familienwohnung. Für die besonders zu beachtenden Formvorschriften siehe (Ziff. 10 Abs. 2 und 24.3 MV).

³Eine Änderung des Zivilstandes ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

9 Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen

9.1 bei unbefristeten Mietverhältnissen

Mietzinserhöhungen sowie andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters – wie die Verminderung von bisherigen Leistungen, die Einführung neuer Nebenkosten, die Einführung oder Erhöhung einer Sicherheitsleistung – können vom Vermieter unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist (siehe Ziff. 4.1 a MV) zusätzlich 10 Tagen auf den nächstmöglichen Kündigungstermin (siehe Ziff. 4.1 b MV) vorgenommen werden. Die Vertragsänderung ist zu begründen und auf dem **amtlichen Formular** zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen des Kantons Aargau (bzw. des Kantons, wo sich die Liegenschaft befindet) bekanntzugeben (vgl. Art. 19 VMWG).

9.2 bei Mietverhältnissen mit fester Mindestdauer und bei befristeten Mietverhältnissen

Gemäss Art. 269d OR kann der Vermieter die Mietzinserhöhung und andere einseitige Vertragsänderungen erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vornehmen. Eine Anpassung während der festen Mindestdauer bzw. der Befristung ist nur möglich, wenn eine entsprechende Anpassungsklausel dies vorsieht und eine feste Vertragsdauer von mindestens drei (Staffelungsklausel, siehe Ziff. 9.4 MV) oder fünf Jahren (Indexklausel, siehe Ziff. 9.3 MV) vereinbart ist.

9.3 Indexierte Mietzinse (Indexklausel)

¹Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für **mindestens fünf Jahre** abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird (vgl. Art. 269b OR).

²Vorbehältlich einer anderen, schriftlichen Vereinbarung gilt, sofern in Ziff. 4 MV eine feste Mindest-/Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, der Mietzins als indexiert. Es genügt, wenn diese Mindestfrist für den Vermieter gilt (vgl. Art. 17 VMWG).

³Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\frac{\text{Neuer Index} - \text{Basisindex}}{\text{Basisindex}} \times 100 = \text{zulässige Mietzinsanpassung in \%}$$

Basisindex = letztmals zur Berechnung der Mietzinsanpassung verwendeter Landesindex

Neuer Index = der im Zeitpunkt der Anzeige der Mietzinsanpassung aktuelle Landesindex

⁴Mehrleistungen des Vermieters – wie wertvermehrnde Verbesserungen, Vergrösserung der Mietsache, zusätzliche Nebenleistungen – berechtigen ebenfalls zu Mietzinserhöhungen während der Dauer der Indexklausel (vgl. Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG).

⁵Für die Inkraftsetzung einer Erhöhung des Mietzinses ist eine Anzeigefrist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende einzuhalten (vgl. Art. 17 VMWG). Es ist das **amtliche Formular** zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden (vgl. Art. 19 Abs. 2 VMWG).

9.4 Gestaffelte Mietzinse (Staffelungsklausel)

¹Gemäss Art. 269c OR ist die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, nur gültig, wenn kumulativ:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird;
- c. der Betrag der Erhöhung im Voraus in Franken festgelegt wird.

²Die Mitteilung jeder Mietzinserhöhung darf frühestens vier Monate vor ihrem Inkrafttreten erfolgen (vgl. Art. 19 Abs. 2 VMWG). Es ist das **amtliche Formular** zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen zu verwenden.

³Die Staffelmiete muss ausdrücklich vereinbart werden (*Formular beim Hauseigentümerversand Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

9.5 Unvollständige Mietzinsanpassung/Mietzinsvorbehalt (siehe Ziff. 5.4 MV)

¹Macht der Vermieter die ihm zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat er diesen Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen und die vorbehaltenen Erhöhungsgründe genau anzugeben (vgl. Art. 18 VMWG) (*Formular Mietzinsreserve beim Hauseigentümerversand Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

²Schöpft der Vermieter bei der nächsten Mietzinsanpassung die Reserve nicht vollständig aus, so hat er den Differenzbetrag wiederum im Sinne von Abs. 1 vorzubehalten.

10 Zahlungsrückstand des Mieters/Mahn- und Inkassogebühren

¹Ist der Mieter nach der Übernahme des Mietobjektes mit der Zahlung allfälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt

werde. Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (vgl. Art. 257d OR). Der Vermieter muss die Kündigung mit dem amtlichen Kündigungsformular vornehmen und den Kündigungsgrund angeben.

²Ist der Mieter **verheiratet** oder lebt er in einer **eingetragenen Partnerschaft**, so muss die Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sowie die Kündigung auch dem Ehegatten oder eingetragenen Partner separat zugestellt werden (vgl. Art. 266n OR).

³Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzins- und Nebenkostenzahlungen dem Mieter separat in Rechnung zu stellen.

11 Nebenkosten

11.1 Allgemeines (siehe Ziff. 5.2 MV)

¹Nebenkosten (Heizungskosten, Warmwasserkosten und Betriebskosten) sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängen (vgl. Art. 257b Abs. 1 OR i.V.m. Art. 257a Abs. 1 OR).

²Der Mieter schuldet Nebenkosten – vorbehältlich Ziff. 11.1 Abs. 3 und 4 – nur, soweit sie **ausdrücklich vereinbart** (in Ziff. 5.2 MV angekreuzt) wurden. Ansonsten gelten die diesbezüglichen Aufwendungen als im Nettomietzins (siehe Ziff. 5.1 MV) inbegriffen (vgl. Art. 257a Abs. 2 OR).

³Kosten, die ausschliesslich durch den Mieter verursacht werden (sog. Verbraucherkosten), sind in jedem Fall vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

⁴Nebenkosten, welche dem Mieter direkt von einem Werk, Amt, von staatlichen Instituten oder Dritten in Rechnung gestellt werden, sind direkt durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn sie im Vertrag nicht aufgeführt sind.

11.2 Umfang der Nebenkosten

¹Die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe Art. 5-7 VMWG). Die für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung (Heizungs-, Warmwasser-, Betriebskosten) entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

²Sofern in einer Liegenschaft der Energieverbrauch von Heizung und/oder Warmwasser individuell erfasst wird, ist nach dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) zu verfahren. Fehlen Wärmeermassungsgeräte, sind die Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem Rauminhalt oder der Wohnfläche aufzuteilen.

11.3 Überwälzungsarten der Nebenkosten

11.3.1 Nebenkosten auf Abrechnung (akonto)

¹Der Mieter bezahlt im Voraus (siehe Ziff. 5.5 MV) einen bestimmten Betrag (siehe Ziff. 5.2 MV), über welchen nach Ablauf der Nebenkostenperiode – in der Regel per 30. Juni – abgerechnet wird. Die vom Mieter geleisteten (akonto) Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet.

²Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode kann der Mieter keine Nebenkostenabrechnung verlangen. Dem wegziehenden Mieter wird diese, abgerechnet bis zum Vertragsablauf, nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Adresse zugestellt.

³Die Nebenkostenabrechnung gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert **30 Tagen** seit Erhalt dagegen schriftlich mit eingeschriebenem Brief Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die sachdienlichen Belege, beginnt diese 30-tägige Frist erst, nachdem er Einsicht in die sachdienlichen Belege nehmen konnte.

⁴Nachzahlungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung zu leisten. Der dreissigste Tag gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Macht der Mieter gemäss vorgehendem Absatz von seinem Einsichtsrecht Gebrauch, beginnt die Zahlungsfrist erst, nachdem er die sachdienlichen Belege einsehen konnte. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückzuerstatten.

11.3.2 Nebenkosten pauschal

Sind die Nebenkosten durch Pauschalzahlungen zu begleichen, entfallen Rück- oder Nachzahlungen. Es wird keine Abrechnung erstellt. Nebenkostenpauschalen sind betragsmässig in Ziff. 5.2 MV festzulegen.

11.3.3 Nebenkosten direkt zu Lasten des Mieters

Der Mieter hat die Nebenkosten direkt und fristgerecht zu bezahlen. Werden solche Kosten dem Vermieter in Rechnung gestellt, so übernimmt der Mieter die Kosten und bezahlt sie fristgerecht.

12 Sicherheitsleistung (Kautions)

¹Der Vermieter darf vom Mieter eine Sicherheitsleistung in Geld oder Wertpapieren in der Höhe von höchstens drei Monatszinsen (inkl. Nebenkosten) verlangen. Die Sicherheitsleistung dient für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis.

²Der Vermieter muss die Sicherheitsleistung bei einer Bank auf einem Kautionskonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen. Die Bank darf die Sicherheitsleistung nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter – durch Klageerhebung oder Einleitung der Betreibung – geltend gemacht, so

kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen (vgl. Art. 257e OR).

³ Für eine Sicherstellung mittels Kautionsversicherung ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich.

⁴ Für die Einführung oder Erhöhung der Sicherheitsleistung während der Mietdauer muss der Vermieter wie bei einer Mietzinserhöhung oder anderen einseitigen Vertragsänderungen vorgehen (siehe Ziff. 9 MV).

13 Übergabe des Mietobjekts und Mängelrüge

¹ Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt am in Ziff. 3 MV vereinbarten Termin. Fällt jedoch der Übergabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion erst am nächsten Werktag (Samstage eingeschlossen) um 14.00 Uhr.

² Das Mietobjekt und allfällig vertraglich übernommene Inventargegenstände sind dem Mieter in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand zu übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des Mietobjektes und der Inventargegenstände besteht nicht.

³ Soweit ordentliche Instandstellungsarbeiten nicht vor Mietbeginn ausgeführt werden können, hat sie der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu dulden. Der Vermieter hat dabei auf die berechtigten Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

⁴ Erstellen der Vermieter und Mieter bei Übergabe kein gemeinsames Abnahme-/Übergabeprotokoll, das von beiden Parteien unterzeichnet wird, sind Beanstandungen über den Zustand **spätestens innert 10 Tagen nach Übergabe** des Mietobjektes dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Dasselbe gilt auch für Mängel, die der Mieter nach Unterzeichnung des Abnahme-/Übergabeprotokolls noch festgestellt hat (*Abnahme-/Übergabeprotokoll beim Hauseigentümergebiet Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

⁵ Sofern bei Neubauten das Mietobjekt funktionsfähig, die Liegenschaft bei Bezug der Mieträumlichkeiten jedoch noch nicht fertiggestellt ist (Fassade, allgemeine Räume, Rollläden, Umgebung usw.) und Handwerker noch Arbeiten im Gebäudeinnern zu verrichten haben, hat der Mieter zu den ordentlichen Arbeitszeiten werktags (Samstage eingeschlossen) zu allen Räumen entsprechend Zutritt zu gewähren.

14 Gebrauch des Mietobjekts

¹ Der Mieter darf das Mietobjekt nebst allfälligem Zubehör und Inventar nur zum vertraglich festgehaltenen oder separat vereinbarten Verwendungszweck gebrauchen (siehe Ziff. 2 MV). Jede Änderung der Benützung oder des Verwendungszwecks bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

² Beim Gebrauch des Mietobjektes hat der Mieter mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf Mitmieter, Hausbewohner sowie Nachbarn Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 257f OR). Verletzt der Mieter trotz erfolgter Abmahnung des Vermieters seine Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortführung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (vgl. Art. 257f Abs. 3 OR). Fügt der Mieter der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zu, so kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen (vgl. Art. 257f Abs. 4 OR).

³ Auf der ganzen Liegenschaft sind die **Ruhezeiten von 22.00 bis 07.00 Uhr und von 12.00 bis 13.00 Uhr** einzuhalten. Weitergehende ortspolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten. Besteht eine Hausordnung so bildet diese einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages (*Muster Hausordnung beim Hauseigentümergebiet Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

⁴ Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjekts hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren und alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Insbesondere sind unter Möbelstücke zweckmässige Unterlagen anzubringen und bei Aussenwänden ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden genügend Abstand einzuhalten (Luftzirkulation).

⁵ Bei der Einbringung von schweren Gegenständen jeglicher Art, hat sich der Mieter beim Vermieter über die Konstruktion des Gebäudes zu informieren und insbesondere über die Tragfähigkeit der Böden zu vergewissern. Die Kosten einer allfälligen Expertise (Bauingenieur, Statiker, Akustiker usw.) gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters. Wird die zulässige Belastung überschritten, so hat der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden aufzukommen.

⁶ Die Räumlichkeiten sind in jedem Fall, ob sie benützt oder nicht benützt werden, zu lüften, rein zu halten und überhaupt vor Schaden zu bewahren. Die Heizung darf in keinem Räume, auch nicht bei Abwesenheit des Mieters, ganz abgestellt werden.

⁷ Bei vertraglich vereinbarter Benützung oder Mitbenützung von Transportanlagen jeglicher Art (Waren- oder Personenlifte, Krananlagen, Hebebühnen usw.) gelten die jeweils dort angeschlagenen Bestimmungen als integrierender Bestandteil des vorliegenden Mietvertrags.

⁸ Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angehörigen, Hilfspersonen sowie seiner Besucher (Autos, Motorräder, Fahrräder, Kinderwagen, Handkarren usw.) dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür bezeichneten Plätzen abgestellt werden.

⁹ Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist dem Mieter die Benützung von Plätzen, Flächen, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet. Insbesondere dürfen der Zugang zu Gebäude und

Hof, die Durchfahrt, der Haus- und Kellergang sowie sonstige freie Flächen und Räume in keiner Weise mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Der Mieter haftet für jeden aus der Lagerung von Gegenständen ausserhalb des Mietobjektes entstandenen Schaden, selbst dann, wenn der Vermieter ausnahmsweise die Erlaubnis dafür erteilt hat.

¹⁰ Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

15 Abfälle

¹ Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den hierfür bestimmten Orten und nur in zweckmässiger Weise deponiert werden.

² Der Mieter muss die speziellen Weisungen des Vermieters bzw. der Behörden betreffend Abfallbeseitigung beachten. Insbesondere bei der Beseitigung flüssiger oder fester Abfälle sind die Bestimmungen über die Gewässerschutzgesetzgebung einzuhalten.

³ Erweist es sich als zweckmässig, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten zur Lagerung von Abfällen geeignete Behälter (Container usw.) anzuschaffen und deren Inhalt regelmässig fachgerecht entsorgen zu lassen.

16 Unterhalt des Mietobjekts

16.1 Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt im zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (vgl. Art. 256 Abs. 1 OR).

16.2 Unterhaltungspflicht des Mieters

¹ Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (sog. kleiner Unterhalt, vgl. Art. 259 OR).

² Die Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer des Mietverhältnisses entstandenen **kleinen Mängel**, unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht, und die den Mieter **nur mit geringen Kosten** (ca. CHF 150.00 pro Reparatur) belasten.

³ Zum kleinen Unterhalt gehört unter anderem:

- Instandhalten und wenn nötig Ersetzen von Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Kuchenbleche und Roste, Kühlschrankschrankrichtungen, Spiegel, Gläser, Duschbrause und Schläuche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo);
- Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckern, Sicherungen, Radiatorventilen;
- Reinigen und Entstopfen sämtlicher Abläufe und Ablaufleitungen in den gemieteten Räumlichkeiten (inklusive Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenabläufe);
- regelmässige Reinigung des Mietobjektes, insbesondere Sauberhalten von Fenstern, Fensterrahmen, Sonnenstoren, Storen, Rollläden und Terrassen;
- Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen;
- Ersetzen von Filtern von Abluftsystemen, z.B. in Küche und Bad;
- Reparieren oder Ersetzen von Türklinken, Schrank-, Tor- und Türschlossern und -schlüsseln.

⁴ Sofern zum Mietobjekt eine Garage, ein Einstell- oder Abstellplatz gehört, ist die Reinigung inklusive Schneeräumung auch des Garagen- oder Einstellplatz-Vorplatzes, sowie des Abstellplatzes Sache des Mieters. Er hat auch für Reinigung und Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschäden zu bewahren. Seitens des Vermieters wird jede Haftpflicht für allfällige Frost- und Wasserschäden ausdrücklich wegbedungen.

⁵ Gehört ein Innencheminée, Schvedenofen oder eine andere Feuerstelle zum Mietobjekt, ist der Mieter für die regelmässige Wartung und Reinigung durch den Kaminfeger verantwortlich.

⁶ Sämtliche dem Mieter obliegende Reparaturen und Unterhaltsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt werden. Für die aus einer unsachgemässen Behandlung, Reparatur am Mietobjekt oder Nichtbeachtung vertraglicher Vereinbarungen entstehenden Schäden ist der Mieter haftbar.

16.3 Meldepflicht des Mieters

Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter **sofort schriftlich** melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht (vgl. Art. 257g OR).

16.4 Abwesenheit des Mieters

¹ Das Mietobjekt muss auch bei Abwesenheit durch den Mieter ordnungsgemäss unterhalten werden.

² Abwesenheiten sind dem Vermieter bekannt zu geben. Der Mieter hat dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist.

³ Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für den entstandenen Schaden.

17 Fehlende Schlüssel

¹ Fehlen während der Mietdauer oder bei Mietende Schlüssel, so ist der Vermieter berechtigt, Schlüssel und Schloss respektive die Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen.

² Der Mieter darf Schlüssel nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters anfertigen lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter bei Auszug des Mieters ohne Entschädigung auszuhandigen.

18 Zutritts- und Besichtigungsrecht des Vermieters (vgl. Art. 257h OR)

¹ Der Mieter muss dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten gestatten, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für Unterhalt, Reparaturen, Renovierungen, Verkauf oder Wiedervermietung notwendig ist, ansonsten er schadenersatzpflichtig wird.

² Besichtigungen sind dem Mieter mindestens 48 Stunden im Voraus anzuzeigen und können an Werktagen (Samstage eingeschlossen) jeweils zwischen 09.00 und 19.00 Uhr erfolgen. Bei der Besichtigung hat der Mieter grundsätzlich anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen. Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessene Rücksicht zu nehmen.

³ In dringenden Fällen, vor allem bei drohendem Schaden, ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters möglich (siehe Ziff. 16.4 MV).

⁴ Sind Arbeiten am Mietobjekt zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig, so sind sie vom Mieter zu dulden.

19 Untermiete (vgl. Art. 262 OR)

¹ Die ganze oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes ist nur nach **vorgängiger** schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

² Das Gesuch des Mieters hat schriftlich unter Beilage des vollständigen beabsichtigten – d.h. noch nicht abgeschlossenen – Untermietvertrages zu erfolgen.

³ Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages umgehend eine Kopie des unterzeichneten Untermietvertrages zuzustellen. Der Mieter ist überdies verpflichtet, dem Vermieter auf Verlangen jederzeit eine Kopie des aktuellen Untermietvertrages auszuhändigen.

20 Tierhaltung

¹ Ohne **vorgängige** schriftliche Zustimmung des Vermieters ist das Halten von Tieren verboten (*Bewilligungsformular beim Hauseigentümergebiet Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

² Die schriftlich erteilte Zustimmung kann unter Einhaltung einer den Umständen angemessenen Frist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden oder begründete Reklamationen vorliegen.

³ Wird eine Tierhaltung vom Vermieter stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann vom Vermieter ohne Angabe von Gründen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen widerrufen werden.

21 Änderungen und Erneuerungen am Mietobjekt

¹ Bauliche und andere Änderungen oder Erneuerungen im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter ohne **vorgängige** schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder nur unter Bedingungen (Kostenübernahme, Sicherstellung usw.) zu erteilen.

² Sämtliche aufgrund von Änderungen oder Erneuerungen anfallenden Kosten, Abgaben und Gebühren (Baubewilligungsgebühren, Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, Prämienanpassungen der Gebäudeversicherung usw.) gehen zu Lasten des Mieters.

21.1 Unerlaubter Mieterbau

¹ Nimmt der Mieter Änderungen oder Erneuerungen der Mietsache ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters vor, steht dem Vermieter das Recht zu, auf Kosten des Mieters die teilweise oder vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nebst Ersatz allfälligen Schadens zu verlangen. Der Vermieter kann seinen Wiederherstellungsanspruch jederzeit ohne Angabe von Gründen geltend machen.

² Durch den unerlaubten Mieterbau verletzt der Mieter die Eigentumsrechte des Vermieters. Der Mieter riskiert dadurch eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Im Weiteren kann eine solche Eigentumsverletzung eine strafbare Sachbeschädigung (vgl. Art. 144 StGB) im Sinne des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0) darstellen.

³ Bei Vertragsende muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Verzögert sich der Einzug des neuen Mieters aufgrund unterlassener oder verspäteter Wiederherstellung, so haftet der Mieter für den dem Vermieter entstandenen Schaden.

⁴ Sollte der Vermieter auf die ganze oder teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten, so steht dem Mieter kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter zu.

21.2 Erlaubter Mieterbau

¹ Stimmt der Vermieter der Veränderung der Mietsache schriftlich zu, so gilt als vereinbart, dass der Vermieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen kann. Wird diese nicht verlangt, verzichtet der Mieter auf jedwelle Entschädigung, auch wenn die Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten. Alle Änderungen und Mieterausbauten, deren Entfernung nicht verlangt wird, sind unverändert im Mietobjekt zu belassen und gehen in das Eigentum des Vermieters über.

² Der Vermieter kann vom Mieter vor Ausführung von Bauarbeiten für den Mieterbau einen Finanzierungsnachweis und überdies, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten, eine Sicherstellung der voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie verlangen.

³ Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese

Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

⁴ Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus Änderungen irgendwelcher Art am Mietobjekt entstehen.

⁵ Bei der Ausführung von Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellten Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktionen oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

22 Anschriften / Reklamen / Antennen etc.

¹ Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, einheitliche Tür-, Briefkasten-, Milchkasten- sowie Sonnerieschilder anzubringen. Ohne gegenteilige Vereinbarung werden die Schilder durch den Vermieter bestellt. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

² Der Mieter darf Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Antennen, Schaukästen, Anschläge und dergleichen nur nach **vorgängiger** schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen anbringen. Sämtliche Kosten inklusive Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auch auf Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen auf seine Kosten einzuholen.

³ Bei Instandsetzungen oder Änderungen der Fassaden, anderer Wände oder der Umgebung hat der Mieter die Vorrichtungen auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und wieder anzubringen.

⁴ Ohne anderweitige ausdrückliche schriftliche Vereinbarung gelten die Fassaden als nicht mitvermietet. Vorbehältlich einer anderen ausdrücklichen schriftlichen Regelung hat der Mieter die Vorrichtungen bei Mietende fachmännisch und auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Für allfällige Beschädigungen an der Liegenschaft hat der Mieter aufzukommen.

23 Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe samt Ausgang darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalls, bei welchem das Treppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Tür zur Feuer- resp. Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerung von Gegenständen jeglicher Art in den Fluchtwegen ist ausdrücklich verboten.

24 Beendigung des Mietverhältnisses

24.1 Beendigung befristetes Mietverhältnis (siehe Ziff. 4.2 MV)

¹ Das befristete Mietverhältnis endet ohne Kündigung automatisch mit Ablauf der vereinbarten Dauer (vgl. Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 OR).

² Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist am Tag nach Ablauf der in Ziff. 4.2 MV vereinbarten Vertragsdauer um 10.00 Uhr. Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt, fachgemäss instandgestellt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben (siehe Ziff. 25 MV).

³ Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (vgl. Art. 266 Abs. 2 OR).

24.2 Beendigung unbefristetes Mietverhältnis (siehe Ziff. 4.1 MV)

¹ Das unbefristete Mietverhältnis endet durch Kündigung. Die Kündigung muss schriftlich und vom Vermieter unter Verwendung des **amtlichen Kündigungsformulars** erfolgen. Die Kündigung muss am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei oder bei der Post abholbereit sein.

² Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist um 10.00 Uhr desjenigen Tages, der dem Kündigungstermin gemäss Ziff. 4.1 b MV – bei Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Ziff. 4.1 a MV – folgt. Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt, fachgemäss instandgestellt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben (siehe Ziff. 25 MV).

24.3 Kündigung der Familienwohnung

¹ Die gemeinsame Wohnung von Ehegatten oder eingetragenen Partnern (sog. Familienwohnung, siehe Ziff. 2 und 8 MV) kann nur von beiden Parteien gemeinsam gekündigt werden. Ist lediglich ein Ehegatte oder eingetragener Partner Mietpartei, so bedarf die Kündigung des Mieters die schriftliche Zustimmung des anderen Ehegatten bzw. eingetragenen Partners.

² Der Vermieter muss die Kündigung bzw. das **amtliche Kündigungsformular** zwingend an **beide Ehegatten oder eingetragenen Partnern separat** zustellen (vgl. Art. 266n OR).

24.4 Vorzeitige Vertragsauflösung (vgl. Art. 264 OR)

¹ Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine vorzeitig aufzulösen, so hat er dies dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Der Mieter haftet für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Gesetz oder Vertrag endet oder beendet werden kann. Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist dies der – unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungsfrist (gemäss Ziff. 4.1 a MV) – nächstmögliche

Kündigungstermin (gemäss Ziff. 4.1 b MV); bei befristeten Mietverhältnissen der Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (gemäss Ziff. 4.2 MV).

² Der ausziehende Mieter muss sämtliche Kosten, welche dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwachsen, so insbesondere auch die mit der Wiedervermietung des Mietobjektes verbundenen Kosten (z.B. Inseratekosten usw.) ersetzen.

³ Der Mieter kann sich von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreien, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (*Anmeldeformular für Mietinteressenten beim Hauseigentümerverband Aargau, 5401 Baden, erhältlich*).

25 Rückgabe des Mietobjekts

¹ Fällt der Rückgabetermin (gemäss Ziff. 24.1 Abs. 2 oder Ziff. 24.2 Abs. 2 MV) auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag (Samstags eingeschlossen) bis spätestens 10.00 Uhr zu erfolgen.

² Das Mietobjekt mit dem dazugehörigen Inventar ist vollständig geräumt, fachgemäss instandgestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

³ Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten am Mietobjekt inklusive Umgebungsanlage sind rechtzeitig zu beginnen, so dass sie spätestens auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts beendet sind.

⁴ Sämtliche textilen Bodenbeläge sind bei Auszug aus dem Mietobjekt durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tiefreinigen/Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Rückgabe der entsprechende Beleg vorzulegen.

⁵ Betreffend zum Mietobjekt gehörende Apparate und Einrichtungen sind dem Vermieter bei der Rückgabe Belege über die Funktionstüchtigkeit vorzuweisen.

⁶ Müssen für die Instandstellungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handweraufträge bewilligen oder auf Kosten des Mieters erteilen kann. Ausbesserungsarbeiten dürfen ohne Einverständnis des Vermieters nicht vorgenommen werden.

⁷ Erfolgt die Rückgabe der Mietsache verspätet, so schuldet der Mieter den Mietzins und haftet für weiteren Schaden gemäss Art. 103 Abs. 1 OR.

⁸ Räumt der Mieter das Mietobjekt auf den Ablauf der Mietzeit nicht oder nicht vollständig, so kann der Vermieter seinen Rückgabeanspruch auf Kosten des Mieters durch Ausweisung und polizeiliche Räumung vollstrecken lassen.

⁹ Der Vermieter muss bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjekts prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem **sofort**, d.h. innert 2

bis 3 Tagen, melden. Vermieter und Mieter erstellen gemeinsam ein Abnahmeprotokoll, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Der Vermieter muss nachträglich entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, dem Mieter sofort nach Entdeckung melden.

26 Risiko und Versicherungen

¹ Der Mieter ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden verpflichtet. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

² Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen. Ansonsten ist es ausschliesslich Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterbauten (siehe Ziff. 21 MV) lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

27 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

¹ Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

² Für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt der Ort der gemieteten Sache als Gerichtsstand.

³ Mietrechtliche Streitigkeiten sind grundsätzlich zunächst der Schlichtungsbehörde vorzutragen (vgl. Art. 197 ff. ZPO). Ausweisungen können in klaren Fällen (vgl. Art. 257d ZPO) direkt beim Gericht verlangt werden (vgl. Art. 199 ZPO für weitere Ausnahmen von der Schlichtungspflicht).

Vertragsbestandteile:

Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften die folgenden Dokumente, welche Bestandteil dieses Vertrages sind, erhalten zu haben, und erklären sich mit dem Inhalt einverstanden:

- separate Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag für Wohnungen
- Hausordnung
- Inventarliste
- _____
- _____

Dieser Vertrag und allfällige Zusatzblätter enthalten alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn ihn die Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Ort/Datum:

Ort/Datum:

Der Vermieter:

Der/Die Mieter*:

.....

.....

* mehrere Mieter verpflichten sich als **Solidarschuldner** (Art. 143 ff. OR)