

Mietvertrag

für Wohn- und Geschäftsräume

1. Vertragsparteien

Vermieter

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

vertreten durch

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

vertreten durch

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

Mieter 1

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

bisherige Adresse

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

Mieter 2

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

bisherige Adresse

(Name, Vorname, Adresse, Tel.-Nummer)

Bei Familienwohnungen ist der Name des Ehegatten/der Ehegattin anzugeben, bei Mitmieter der Name des Solidarmieteters.

2. Mietsache

Mietobjekt

Wohnräume

Geschäftsräume

(Ort, Strasse, Stockwerk)

bestehend aus

Inventar

Nebenräume

Keller(abteil)

Garagenplatz

Parkplatz

zur Mitbenützung

Waschküche

Trockenraum

Garten

Mietvertrag

für Wohn- und Geschäftsräume

3. Mietzeit und Kündigung

Mietbeginn ist am mittags 12.00 Uhr

Mietdauer bestimmte Dauer: Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne Weiteres am
Langfristige Mietverträge (> 10 Jahre) sind binnen 4 Monaten der Grundverkehrsbehörde vorzulegen.
Allfällige Bedingungen betreffend Vertragsverlängerung siehe unten Ziff. 7 Besondere Vereinbarungen.

unbestimmte Dauer: Der Vertrag ist erstmals kündbar auf den
(Mindestdauer)

Kündigung Kündigungsfrist: Monate*

* Gesetzliche Mindestfrist: 3 Monate bei Wohnräumen, 6 Monate bei Geschäftsräumen

Kündigungstermin: auf jedes Monatsende, ausgenommen 31. Dezember
 auf

4. Mietzins und Nebenkosten

Netto-Mietzins Fr.

(monatlich) Fr.

Der Mietzins basiert auf dem Landesindex
der Konsumentenpreise von Punkten Stand:

Nebenkosten Nicht im Mietzins inbegriffen und separat zu zahlen sind:

akonto pauschal

Heizungs- und Warmwasserkosten Fr.

Kaltwasser- und Abwasserkosten Fr.

Allgemeine Stromkosten

Serviceverträge (Waschmaschine, Kochherd etc.)

Liftunterhalt Fr.

Hauswartung Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

Total zu zahlen im Voraus pro Monat auf den Fr.

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 30. Juni des Folgejahres.
Dieser Mietvertrag gilt als Schuldanerkennung für fällig gewordene Mietzinsen und Nebenkosten.

Mietvertrag

für Wohn- und Geschäftsräume

5. Sicherheitsleistung

Kaution

Der Mieter leistet eine Sicherheit in Höhe von Fr.

Bei der Miete von Wohnräumen max. drei Monatszinsen

bei Vertragsunterzeichnung bis spätestens Mietantritt

bis spätestens

6. Schlüsselerzeichnis

Erhaltene Anzahl

Haus

Wohnung

Zimmertüren

Schranktüren

Briefkasten

Garage

Funkfernbedienung

Badges

7. Besondere Vereinbarungen

Die diesem Mietvertrag angeschlossenen «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag» (Ausgabe Februar 2017) bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie je ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches § 1090 Art. 1 – 76 ABGB.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter:

Der Mieter:

Unterschrift

Ort, Datum

Unterschrift

Ort, Datum

Bei Mietverträgen ist der Vertrag von den Solidarmietern zu unterzeichnen.

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

1. Übergabe

Das Mietobjekt ist dem Mieter in sauberem und gebrauchsfähigem Zustand zu übergeben. Sind bei der Übergabe Mängel vorhanden, so sind diese entweder in einem von beiden Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll zu vermerken oder vom Mieter innert vierzehn Tagen schriftlich zu rügen; ansonsten gilt das Mietobjekt als in einwandfreiem Zustand übergeben.

2. Versicherungen

Der Mieter ist auf Mietbeginn zum Abschluss und Unterhalt einer Mieterhaftpflichtversicherung auf seine Kosten verpflichtet. Eine Kopie der Police ist dem Vermieter zur Kenntnisnahme zuzustellen. Der Abschluss einer Versicherung für vom Mieter eingebrachtes Mobiliar ist Sache des Mieters.

3. Gebrauch

Bei der Benützung des Mietobjektes hat der Mieter alle Sorgfalt walten zu lassen. Er ist dafür besorgt, das Mietobjekt in sauberem Zustand zu halten, und er hat ihm überlassenes Inventar ordnungsgemäss zu pflegen und instand zu halten. Er ist zur Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn verpflichtet.

Der Mieter gebraucht das Mietobjekt zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

4. Hausordnung

Hat der Vermieter eine Hausordnung bekanntgemacht, so ist diese integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages und vom Mieter gewissenhaft zu beachten.

5. Unterhalt

Die Durchführung von Unterhaltsarbeiten ist dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen und muss von diesem geduldet werden. Treten während der Mietzeit Mängel auf, welche vom Vermieter zu beheben sind, so hat ihm der Mieter diese zu melden. Die Bestimmung der Handwerker und Unternehmer bleibt dem Vermieter vorbehalten. Unterlässt der Mieter die Mitteilung von Mängeln, hat er für dadurch entstandenen Schaden aufzukommen. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, die zur Schadensminderung erforderlichen Vorkehren selbst zu treffen.

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. «kleiner Unterhalt») obliegen dem Mieter. Übersteigen solche Arbeiten pro Einzelfall den Betrag von CHF 150.00, sind diese vom Vermieter zu bezahlen.

6. Änderungen am Mietobjekt

Der Mieter darf Änderungen am Mietobjekt nur mit vorgängiger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bei nicht bewilligten Veränderungen kann der Vermieter die Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand bzw. die Übernahme dieser Kosten durch den Mieter verlangen.

7. Zutrittsrecht

Der Vermieter ist unter mindestens 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die zur Wahrung der Eigentümerrechte notwendigen Besichtigungen vorzunehmen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Zugang zum Mietobjekt für Notfälle gewährleistet ist.

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

8. Untermiete

Untermiete ist ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters unzulässig.

9. Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren, mit Ausnahme solcher, die in Käfigen gehalten werden und soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält, ist ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters unzulässig. Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann die Bewilligung einem anderen Mieter nur aus sachlichen Gründen verweigert werden.

10. Haftung von Mitmietern

Haben mehrere Mieter den Vertrag unterschrieben, haften sie für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.

11. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen

Bei Mietverträgen ohne feste Vertragsdauer kann der Vermieter auf jeden Kündigungstermin hin Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen (bspw. die Einführung neuer Nebenkosten) vornehmen. Er hat dabei die Kündigungsfrist sowie die 14tägige Mitteilungsfrist (§ 1090 Art. 59 ABGB) zwingend zu beachten. Die Mitteilung hat bei sonstiger Nichtigkeit mindestens den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt sowie eine Begründung der Erhöhung zu beinhalten.

Der Mieter kann die Mietzinserhöhung bzw. andere einseitige Vertragsänderung innert vier Wochen seit dem Empfang der Mitteilung bei Gericht als unzulässig anfechten; andernfalls gilt die Vertragsänderung als angenommen (§ 1090 Art. 62 ABGB).

12. Nebenkosten

Falls die Nebenkosten (§ 1090 Art. 11 ABGB) nicht pauschal im Mietzins inbegriffen sind, werden diese jährlich gemäss vertraglicher Vereinbarung abgerechnet. Vom Mieter geleistete Akontozahlungen sind abzuziehen.

Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter hat das Recht, eine Abrechnung zu verlangen, in die sachdienlichen Originalbelege Einsicht zu nehmen sowie von diesen Unterlagen gegen Kostenersatz Fotokopien zu verlangen. Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizkostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann (Art. 8 Abs. 1 VMWG).

Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Abrechnung gilt als vom Mieter anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Zustellung schriftlich beim Vermieter angefochten wird.

13. Mietzinsdepot

Ein vom Mieter geleistetes Depot ist bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Das Depot dient als Sicherheit für die Erfüllung aller mietvertraglichen Verpflichtungen des Mieters. Macht der Vermieter während einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Ansprüche geltend, so kann der Mieter die Auszahlung auf einseitiges Verlangen geltend machen.

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

14. Verrechnung

Gegenüber Mietzinsforderungen ist eine Aufrechnung von Gegenforderungen ausgeschlossen, ausgenommen diese beruhen auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift bekräftigten Schuld-
anerkennung des Vermieters.

15. Rückgabe

Das Mietverhältnis endet mittags um 12.00 Uhr am Tag des Ablauftages vom Mietvertrag. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Das Mietobjekt ist spätestens dann geräumt, gründlich gereinigt, einwandfrei instand gestellt und zusammen mit allem überlassenen Inventar und sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter zurückzugeben. Neue Schlüssel darf der Mieter nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen. Der Mieter hat für Mängel, die über das Mass der normalen Abnutzung hinausgehen, aufzukommen und fehlende Schlüssel zu ersetzen. Bei geschützten Schliesssystemen ist die ganze Anlage zu ersetzen.

16. Schriftform

Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

17. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Dieser Mietvertrag untersteht liechtensteinischem Recht.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis ist Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.