**1. Übergabe**

Die Vermieterin übergibt der Mieterschaft zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat die Mieterschaft allfällige im Protokoll nicht aufgeführte verdeckte Mängel an der Mietsache der Vermieterin nach deren Entdeckung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Falls mit der Vormieterschaft ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird der Neumieterschaft eine Kopie ausgehändigt.

**2. Schlüsselverzeichnis**

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind von der Mieterschaft auf dessen Kosten zu ersetzen.

**3. Gebrauch des Mietobjekts**

Die Mieterschaft gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung der Vermieterin. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese aus sachlichen Gründen wieder verboten werden.

**4. Unterhalt des Mietobjekts**

A. Normaler Unterhalt

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind von der Mieterschaft der Vermieterin zu melden. Die Mieterschaft hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen trifft die Mieterschaft - soweit möglich und zumutbar - die unbedingt notwendigen Vorkehrungen. Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen sowie Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im Voraus. Dabei ist auf die Mieterschaft Rücksicht zu nehmen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mieterschaft zu dulden.

B. Kleiner Unterhalt

Der Mieterschaft obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, sofern er diese ohne besonderes Fachwissen auszuführen vermag, und die Kosten Fr.  200.00 nicht übersteigen (sog. kleiner Unterhalt).

**5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen**

Erneuerungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mieterschaft nur zulässig, wenn sie für ihn zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Die Mitteilung von erheblichen baulichen

Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält die Mieterschaft kurz vor Beginn der Bauarbeiten. Bei den Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

**6. Änderung am Mietobjekt durch die Mieterschaft**

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

A. Änderungen im Mietobjekt

Hat die Vermieterin Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Siehe Hausordnung zur Residenz Gasthaus Wylen

**7. Verrechnung**

Mietzinsen können nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen verrechnet werden.

**8. Untermiete, Wohnpartner**

(Art. 262 OR) Die Mieterschaft kann die Sache mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn:

1. die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
2. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
3. der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Die Mieterschaft haftet gegenüber der Vermieterin dafür, dass die Untermieterschaft die Sache nicht anders gebraucht, als es im selbst gestattet ist. Die Vermieterin kann die Untermieterschaft unmittelbar dazu anhalten.

**9. Übertragung der Miete**

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

**10. Besichtigungsrecht**

Die Vermieterin ist berechtigt, vorgäniger Anzeige von in der Regel 48 Stunden Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen.

**11. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen** (Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

A. Kündigung

Ein(e) verheiratete(r) Mieter(in) kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Die Vermieterin hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den (die) Mieter(in) und an dessen/deren Ehegatten zu richten.

B. Meldepflicht

Folgende Veränderungen sind der Vermieterin innert Monatsfrist zu melden:

* Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
* Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegattens;
* Veränderte Personennutzung der Wohnung

**12. Haustiere**

siehe Hausordnung der Residenz Gasthaus Wylen

**13. Mietzinsanpassung**

Die Vermieterin kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Sie muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft einzutreffen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mitzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Mietzinsanpassungen bei indexierten Mieten mit einer festen Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Investitionen der Vermieterin können während der festen Vertragsdauer nur geltend gemacht werden sofern diese 10 % der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

**14. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung**

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Werden Nebenkosten separat erhoben, hat die Mieterschaft das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege.

Für Nebenkosten, die ortsüblich direkt der Mieterschaft von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung stellt werden und im Vertrag nicht aufgeführt sind, hat diese direkt aufzukommen.

B. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte von 5 Jahren abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

**15. Rückgabe des Mietobjekts**

Das Mietobjekt ist in gutem und gründlich gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsmässigen Benützung ergebenden Abnützung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt, zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjekts erfolgt mit allen Schlüsseln, spätestens am Tag der Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen. Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die die Mieterschaft einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie diese der Mieterschaft unverzüglich melden.

**16. Ausserterminliche Kündigung**

Die Mieterschaft kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Sie ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn sie der Vermieterin einen zumutbare neue Mieterschaft vorschlägt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist der Vermieterin genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen

**17. Anwendbares Recht und Gerichtstand**

Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache.

Ausgabe April 2016