

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume (ABG)

Fassung vom 18. September 2015



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen	3
II. Mietvertrag	3
III. Mietzins, Mieterkaution, Mehrwertsteuer	4
IV. Nebenkosten	5
V. Ausgestaltung und Gebrauch der Mietsache	5
VI. Rechte und Pflichten der Vermieterin	9
VII. Beendigung des Mietverhältnisses	10
VIII. Gerichtsstand	10



I. Grundlagen

Art. 1 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Allgemeinen Bedingungen

Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen diesen « Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume (ABG)» vor.

Art. 2 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind neben diesen «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume» die im Mietvertrag verzeichneten Regelungen. Es ist dies namentlich die Hausordnung der jeweiligen Siedlung in der jeweils gültigen Fassung oder, wo keine solche vorliegt, die Hausordnung der Gewo.

II. Mietvertrag

Art. 3 Ausstellung des Mietvertrags, Inkrafttreten

¹ Mietverträge werden im Doppel ausgestellt, je ein Exemplar pro Vertragspartei. Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

² Die gemeinschaftliche Miete eines Mietobjekts setzt die Unterzeichnung des Mietvertrags durch alle Parteien voraus.

³ Die Übertragung des Mietvertrages auf Dritte bestimmt sich nach Art. 263 OR, bedarf aber der schriftlichen Zustimmung der Gewo.

Art. 4 Antritt des Mietobjekts

¹ Die Gewo übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

² Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt wenn möglich in Anwesenheit der neuen und der alten Mietpartei.

³ Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.

⁴ Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese zu dokumentieren und innert 14 Tagen nach Mietantritt der Gewo schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.

⁵ Die Mängelbehebung ist grundsätzlich Sache der Gewo.

Art. 5 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

¹ Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

² Mietverhältnisse werden ausnahmsweise befristet, namentlich

- a. im Hinblick auf ein absehbares Umbau- oder Abbruchvorhaben;
- b. bei besonderen Verhältnissen, so etwa zur Behebung einer vorübergehenden Notlage.

³ Mietverträge für Mietobjekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden in der Regel auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen.

⁴ Befristete Mietverträge können mit Verlängerungsoptionen versehen werden. Sofern nicht anders vereinbart, bedarf die Ausübung von Verlängerungsoptionen einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags.



Art. 6 Vertragsänderungen und Mitteilungen

- ¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform sowie der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung der Parteien.
- ² Einseitige Mietvertragsänderungen zulasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungstermine angezeigt werden; sie sind mit dem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen.
- ³ Mietzinsänderungen sind in schriftlicher Form mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine bzw. Kündigungsfristen sind einzuhalten und es sind die jeweiligen Rechtsmittelbelehrungen im Sinne von Art. 16 dieses Reglements anzubringen.
- ⁴ An die zuletzt gemeldete Adresse gerichtete Mitteilungen der Gewo gelten als ordnungsgemäss zugestellt.

Art. 7 Untermiete (Art. 262 OR)

- ¹ Eine ganze oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes setzt die schriftliche Zustimmung der Gewo voraus.
- ² Untermietverhältnisse sind der Gewo umgehend unter Angabe der Personalien des Untermieters, der Mietbedingungen sowie des Einzugsdatums und der allfälligen Mietdauer mitzuteilen.
- ³ Ein Untermietvertrag begründet keinen Anspruch des Untermieters auf die spätere Übernahme des Mietobjektes bei Auszug des Hauptmieters.

Art. 8 Meldepflichten der Mietpartei

Die Mietpartei ist verpflichtet, jegliche mietrechtlich relevanten Veränderungen der persönlichen Verhältnisse umgehend schriftlich zu melden.

Art. 9 Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen

Bei Vertragsänderungen sind folgende Rechtsmittelbelehrungen anzubringen: Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

III. Mietzins, Mieterkaution, Mehrwertsteuer

Art. 10 Prinzip der Marktmiete

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Marktmiete festgelegt.

Art. 11 Mietzinsanpassungen

- ¹ Mietzinsanpassungen erfolgen generell auf den gemäss Art. 40 ff. dieses Reglements vorgesehenen Kündigungstermin.
- ² Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Mietzinsanpassungen infolge Teuerung ausdrücklich vorbehalten. Mietzinsen werden grundsätzlich indexiert.

Art. 12 Mietzinszahlung

Der Mietzins ist im Voraus, jeweils auf den Ersten des Monats zu überweisen.

Art. 13 Mieterkaution

Es ist eine Mieterkaution von drei Monatsmieten auf einem Konto laufend auf den Namen der Mietpartei zu hinterlegen.



Art. 14 Mehrwertsteuroption

- ¹ Die Vermieterin macht von der Möglichkeit einer mehrwertsteuerlichen Option gemäss Art. 22 MWSTG für die Mietumsätze keinen Gebrauch. Die Mietumsätze aus diesem Vertrag unterstehen deshalb nicht der MWST.
- ² Die Vermieterin behält sich ausdrücklich das Recht vor, zu einem späteren Zeitpunkt für die Mietumsätze mehrwertsteuerlich zu optieren. Die Nebenkosten gelten ebenfalls als Mietumsätze. Sie ist dann berechtigt, die MWST zum jeweils geltenden Steuersatz vollumfänglich auf die Mietpartei zu überwälzen. Alle im vorliegenden Mietvertrag aufgeführten Beträge verstehen sich exklusive MWST.
- ³ Die Mietpartei verpflichtet sich, das Mietobjekt für geschäftliche Zwecke zu nutzen.

IV. Nebenkosten

Art. 15 Begriff

Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Die Abrechnungsperiode bestimmt sich analog zur Siedlung, in der sich das Mietobjekt befindet.

Art. 16 Beiträge an Gemeinschaftsräume

Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, tragen die Genossenschafter die Kosten über gesonderte Beiträge. Es besteht kein Anspruch auf unentgeltliche Benutzung. Für die Mieter von Gewerberäumen, können besondere Beitragsregelungen vereinbart werden.

V. Ausgestaltung und Gebrauch der Mietsache

Art. 17 Mietgegenstand und Verwendungszweck

- ¹ Der Mietgegenstand sowie die zur Mitbenutzung zur Verfügung stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag bezeichnet und umschrieben.
- ² Der Verwendungszweck des Mietobjekts ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig öffentlich-rechtlichen Vorgaben. Zweckänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gewo oder allenfalls weiteren Stellen.
- ³ Die Mietpartei trifft eine Gebrauchspflicht, soweit es die Werterhaltung der Liegenschaft oder des Mietobjekts erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

Art. 18 Behördliche Vorschriften

Alle für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Bewilligungen sowie die daraus folgenden Auflagen sind Sache der Mietpartei.

Art. 19 Bauliche Veränderungen - Malerarbeiten

- ¹ Veränderungen an Bauteilen, bestehenden Installationen und insbesondere Malerarbeiten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gewo oder allenfalls weiterer Stellen.
- ² Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen am Mietobjekt ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Mietpartei wiederherzustellen.
- ³ Die Duldung von Veränderungen, auch wenn diese wertvermehrenden Charakter haben, begründet ohne anderweitige Vereinbarung keinen Ersatzanspruch gegenüber der Gewo.



Art. 20 Bauhandwerkerpfandrecht

- ¹ Die Mietpartei verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.
- ² Verletzt die Mietpartei ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

Art. 21 Schilder, Beschriftungen und Beleuchtung

- ¹ Das Anbringen von nach aussen in Erscheinung tretenden Firmenschildern und Beschriftungen sowie zusätzlicher Beleuchtung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gewo. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet. Vorbehalten bleibt die behördliche Genehmigung.
- ² Die Kosten für die Beschriftung der vorgesehenen Beschriftungstafeln gehen zulasten der Mietpartei. Sie hält sich an das einheitliche Erscheinungsbild.
- ³ Die Mietpartei haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Reklamevorrichtungen entstehen. Bei Ausbesserung oder Änderung der betreffenden Gebäudeteile muss die Mietpartei die Entfernung und Wiederanbringung ihrer Schilder, Beschriftungen oder anderer Vorrichtungen auf eigene Kosten vornehmen.

Art. 22 Überlassung von Mietobjekten an Dritte

Das entgeltliche oder unentgeltliche zur Verfügung stellen des Mietobjekts oder von Teilen desselben für Dritte, namentlich über interaktive Plattformen, ist untersagt. Dies gilt insbesondere für Parkplätze.

Art. 23 Zugänglichkeit und Schutzräume

- ¹ Die öffentlichen Zugänge sind offen zu halten.
- ² Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden angeordneten Frist für den Zivilschutz benützbar sein. Die Installationen in den Schutzräumen dürfen nicht verändert werden.

Art. 24 Abfälle und Verunreinigungen

- ¹ Abfälle jeglicher Art sind in zweckmässiger Weise an den von der Gewo bezeichneten Orten zu deponieren, bzw. die vorgesehenen Container rechtzeitig zur Leerung bereitzustellen.
- ² Verunreinigungen sind durch den/die Verursacher/in selber zu beseitigen. Erfolgt die Beseitigung durch die Gewo, so werden die Kosten dem Verursacher auferlegt.

Art. 25 Parkierung

- ¹ Fahrzeuge sind auf den von der Gewo bezeichneten Parkplätzen abzustellen.
- ² Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen dürfen Besucherparkplätze ausschliesslich für den kurzzeitigen Warenumschlag benützen. Beim Fahrzeug sind Name und Telefonnummer für die unmittelbare persönliche Erreichbarkeit zu hinterlassen.
- ³ Falschparkierer werden grundsätzlich verzeigt. Die Gewo behält sich vor, die entsprechenden Kontrollen auf Dritte zu übertragen.
- ⁴ Mietparteien mit erhöhtem Besucheraufkommen, welche regelmässig Anlass für eine übermässige Belegung von Besucherparkplätzen oder Falschparkieren geben, können von der Gewo zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden.



Art. 26 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

¹ Der Mietpartei obliegt der so genannt kleine Unterhalt. Darunter sind die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Unterhaltsarbeiten und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 150 pro Einzelfall zu verstehen. Dies umfasst u.a.:

- a. das Instandhalten von Installationen, Armaturen und Apparaten;
- b. das Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- c. das Ersetzen von zur Mietsache gehörenden Leuchtmittel und -abdeckungen sowie Sicherungen;
- d. die Reparatur von elektrischen Installationen, wobei dies über die Gewo zu erfolgen hat.

² Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist ebenfalls Sache der Mieterpartei. Sie verhindert insbesondere auch übermässigen, die Nachbar/innen störenden bzw. Gebäude oder Installationen beschädigenden Pflanzenwuchs.

Art. 27 Versicherungen

¹ Die Gewo schliesst auf ihre Kosten eine Gebäudeversicherung für die gesamten Liegenschaften ab. Für den Mehrwert des Mieterausbaus und der daraus entstehende Prämienhöhung wird die anteilmässige Prämie dem Mieter weiterverrechnet.

² Die Glasbruchversicherung für Gebäudeverglasungen der von ihnen gemieteten Fläche ist Sache der Mietpartei.

³ Die Gewo übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. Es ist Sache der Mietpartei, sich gegen solche Schäden ausreichend zu versichern. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl, Unfall) und die Überwachung der gemieteten Räume ist die Mietpartei allein verantwortlich.

Art. 28 Mieterhaftpflichtversicherung

¹ Der Abschluss einer Mieter- oder Betriebshaftpflichtversicherung einschliesslich der Deckung von Mieterschäden wird allgemein empfohlen.

² Sie ist in folgenden Fällen obligatorisch:

- a. bei der gemeinschaftlichen Miete von Geschäftsräumen durch Personenverbindungen u. ä.;
- b. beim Einbau von Geräten mit Wasseranschluss (z.B. Geschirrwashmaschine, Waschmaschine usw.) sowie bei Aquarien;
- c. bei der Haltung von Tieren, welche einer Tierhaltungsvereinbarung im Sinne von Art. 31 dieses Reglements bedürfen.

Art. 29 Unterhalt von mieterseitig angebrachten Einbauten, Installationen usw.

¹ Ausschliesslich zulasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Installationen usw., welche diese selbst angebracht hat.

² Die Gewo kann von der Mietpartei die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Im Säumnisfall kann Gewo die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mietpartei belasten.

Art. 30 Private Geräte

¹ Die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Ladegeräte für Elektromobile usw.) bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Gewo.

² Die Gewo erhebt die Verbrauchskosten in der Regel in der Form einer Pauschale.

³ Bei Geräten mit Wasseranschluss oder Anpassungen bei der Stromversorgung sorgt die Gewo für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.



Art. 31 Haustiere - Haltungsvereinbarung

- ¹ Kleintiere wie Meerschweinchen, Kanarienvögel, Zierfische etc. dürfen ohne Erlaubnis gehalten werden, wenn ihre Anzahl das übliche Mass nicht überschreitet.
- ² Das Halten von grösseren Haustieren wie Hunden, Katzen, Papageien sowie exotischen Tieren wie Reptilien, Spinnen usw. bedarf der Bewilligung durch die Gewo. Hierfür wird ein Tierhaltungsvertrag abgeschlossen.
 - a. Dieser Vertrag beruht auf den Angaben des Mieters und gibt Auskunft über Anzahl, Art, Rasse, besondere Eigenschaften (Lärm, Gefährlichkeit) bzw. die sich daraus ergebende Besonderheiten für die Haltung und Beaufsichtigung der gehaltenen Tiere.
 - b. Wahrheitswidrige oder unvollständige tierhaltungsrelevante Angaben des Mieters berechtigen die Gewo zur Auflösung der Haltungsvereinbarung. Spätere Änderungen müssen der Gewo umgehend mitgeteilt werden.
 - c. Allenfalls erforderliche Einrichtungen wie Katzentüren, Terrarien, Aquarien, Sicherheitsvorrichtungen usw. bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gewo.
 - d. Die Kosten für die erforderlichen Abklärungen, Bewilligungen, Anpassungen am Mietobjekt usw. gehen zu Lasten des Mieters.
 - e. Der Mieter verpflichtet sich zur hinreichenden Beaufsichtigung zwecks Vermeidung übermässiger Beeinträchtigungen des Haus- und Siedlungslebens durch Lärm, Kot usw. sowie von Schäden am Mietobjekt.
 - f. Die Gewo kann die Bewilligung auch nach Anzahl Tiere pro Haushalt oder Siedlung begrenzen. Sie kann die Kastration der Tiere vorschreiben.
 - g. Die Gewo kann bei einer absehbaren oder tatsächlichen übermässigen Belästigung oder Gefährdung der übrigen Bewohner/innen oder Dritter den Haltungsvertrag mit Auflagen versehen, den Vertrag befristen, auflösen oder in schweren Fällen das Mietverhältnis auflösen.
- ³ Tierhalter/innen haften für die tierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts.

Art. 32 Unterhaltspflicht der Vermieterin

- ¹ Die Gewo hält das Mietobjekt gemäss den Vorgaben des Eigentümers in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig die erforderlichen Kontrollen durch.
- ² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel der Gewo.
- ³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch die Gewo veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden.
- ⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf die Gewo im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle die erforderlichen Reparaturen ungehindert ausführen.
- ⁵ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mietpartei jederzeit zu dulden.
- ⁶ Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) muss die Mietpartei, soweit möglich und zumutbar, die unmittelbar notwendigen Sofortmassnahmen selber treffen oder treffen lassen.
- ⁷ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen und in Absprache mit der Gewo veranlassen. Andernfalls kann die Gewo die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

Art. 33 Schlüssel

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben. Dies wird im Übergabeprotokoll vermerkt.
- ² Zusätzliche Schlüssel können bei der Gewo bestellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Mietpartei. Bei Auszug der Mietpartei sind der Gewo alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, zu übergeben. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung.
- ³ Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel müssen von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf eigene Kosten ersetzt werden. Die Gewo kann die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Mietpartei veranlassen.



VI. Rechte und Pflichten der Vermieterin

Art. 34 Zutrittsrecht

¹ Die Gewo hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung von 48 Stunden zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. Sie beschränkt den Zutritt auf das Notwendige.

² Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen muss die Mietpartei bei der Gewo oder einer Vertrauensperson die Schlüssel hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, das Mietobjekt in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Wird der Schlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegt, muss die Mietpartei deren Name und Adresse bekanntgeben.

³ In Notfällen hat die Gewo das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen.

Art. 35 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

¹ Die Gewo orientiert frühzeitig und in geeigneter Form über geplante Erneuerungen, bauliche Änderungen, Installationsarbeiten usw. und verpflichtet sich zur gebührenden Rücksichtnahme bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten.

² Die Mietpartei gestattet den Handwerker/innen und Lieferant/innen bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu ihrem Mietobjekt.

Art. 36 Raumtemperatur

Bei Bauten, welche gemäss den Standards von Minergie, Minergie-P oder ähnlichen erstellt und mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet wurden, kann bei sehr wechselhafter Witterung das jederzeitige Halten einer Mindesttemperatur von 20 C° in den Wohnräumen nicht durchgehend garantiert werden.

Art. 37 Schutz von Personendaten

Die Gewo wickelt einen grossen Teil der Liegenschaftsbewirtschaftung auf dem elektronischen Weg ab. Die Gewo ist, ohne begründete, anderweitige Instruktionen seitens des Mieters, berechtigt, die erforderlichen Kontaktangaben wie E-mail und Telefonnummern usw. hierfür zu speichern sowie zweckbezogen an Dritte zu übermitteln. Diesen Dritten ist eine Verwendung dieser Daten zu anderen Zwecken verboten.

Art. 38 Leitungen

In Hohlräumen von Decken, Wänden und Boden verlaufende oder neu zu erstellende Leitungen, Kanäle, Röhren usw. sind entschädigungslos zu dulden.

Art. 39 Kosten

¹ Bei Verschulden des Mieters kann die Gewo die Kosten für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dem Verantwortlichen weiter verrechnen.

² Für regelmässig wiederkehrende Arbeiten und Aufwendungen oder wo eine detaillierte Erfassung zu aufwändig oder gar nicht möglich ist, kann die Gewo Fallpauschalen zur Anwendung bringen.



VII. Beendigung des Mietverhältnisses

Art. 40 Kündigung des Mietvertrags

¹ Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils auf Monatsende, nicht jedoch den 31. Dezember, schriftlich gekündigt werden.

² Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag, namentlich betreffend Mindestmietdauer, bleiben vorbehalten.

Art. 41 Zustellung

¹ Die Kündigung ist per Einschreiben zuzustellen oder persönlich zu übergeben. Bei einer persönlichen Übergabe ist der Empfang durch die Mietpartei bzw. eine zeichnungsberechtigte Person zu bestätigen.

² Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Ablauf der Kündigungsfrist der Gegenpartei übergeben wird oder auf der Poststelle zur Abholung bereit liegt.

Art. 42 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

Bei einer gemeinschaftlichen Miete muss die Kündigung von allen Mietparteien unterzeichnet werden.

Art. 43 Anfechtung der Kündigung

Die Anfechtung der Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Mietrechts.

Art. 44 Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)

¹ Bei einer ausserterminlichen Auflösung des Mietverhältnisses und einer vorzeitigen Rückgabe des Mietgegenstandes haftet die Mietpartei bis zur Wiedervermietung, jedoch längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

² Die Mietpartei wird von dieser Haftung befreit, wenn sie eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, welche zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

³ Die Gewo kann auf den Vorschlag einer Nachmietpartei verzichten und selbst für die Wiedervermietung sorgen.

Art. 45 Rückgabe des Mietobjekts

Ohne anderweitige Vereinbarung ist das Mietobjekt geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

Art. 46 Auflösung des Mieterkautionskontos

OR Art. 257e Abs.3 Die Bank darf die Sicherheit 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 rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

VIII. Gerichtsstand

Art. 47 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag ist am Ort des Mietobjekts.