

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Sicherheitsleistung / Kautionsleistung

- 1.1 Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so wird diese bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot auf den Namen des Mieters hinterlegt. Diese Sicherstellung bleibt während der ganzen Vertragsdauer bestehen. Im Ausnahmefall wird anstelle eines Depots auch eine Mietkautionsversicherung akzeptiert. Für Wohnmieten darf die Höhe der Sicherheit höchstens drei monatliche Bruttomietzinse (Nettomietzins inklusive Nebenkosten) betragen. Die Sicherheitsleistung dient für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Wird die Sicherheitsleistung nicht geleistet, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern. Der Bruttomietzins ist gleichwohl ab Datum Mietbeginn geschuldet; ebenfalls entsteht dem Mieter hierdurch kein Anrecht auf irgendwelche Schadenersatzforderungen.
- 1.2 Die Bank darf die Sicherheit nur mit der 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.
- 1.3 Erheben nach Abschluss des Mietvertrages Drittpersonen gegenüber dem Mieter erhebliche Eigentumsansprüche, so ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter eine Barhinterlage oder ähnliche Sicherheitsleistung in der Höhe von bis zu drei monatlichen Bruttomietzinsen (Nettomietzins inklusive Nebenkosten) zu verlangen. Wird diese Sicherheit auf schriftliche Aufforderung hin innert drei Monaten nicht geleistet, ist der Vermieter berechtigt, den Mietvertrag auf das Ende des nächstfolgenden Monats zu kündigen. Die Anwendung von OR Art. 268a bleibt vorbehalten.
- 1.4 Der Mieter anerkennt zum Voraus jede vertragsgemäss verfallene Mietzinsschuld als vollstreckbare Schuld- anerkennung im Sinne von SchKG Art. 82.
- 1.5 Wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses im Verzug ist, kann der Vermieter auch nachträglich eine entsprechende Kautionsleistung bis maximal drei monatliche Bruttomietzinse verlangen.

2. Mietzinsänderungen

- 2.1 Der Bruttomietzins (Nettomietzins inklusive Nebenkosten) kann im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen (siehe auch mietrecht.ch) angepasst werden, unabhängig vom vereinbarten erstmals möglichen Kündigungstermin, wobei es dem Mieter (nicht aber dem Vermieter) im letztgenannten Fall offen steht, das Mietverhältnis bereits vorzeitig auf den Erhöhungstermin zu kündigen.

3. Nebenleistungen

- 3.1 Als Stichtag für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung gilt in der Regel der 30. Juni. Die vom Mieter geleisteten Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet.
- 3.2 Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückzuerstatten. Minderleistungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach Erhalt der Schlussabrechnung nachzuzahlen.
- 3.3 Verlässt ein Mieter seine Wohnung während der Abrechnungsperiode, 1. Juli - 30. Juni, erhält auch er die Abrechnung nach deren Abschluss. Ist ein Mieter während eines Teils der Heizperiode abwesend, hat er kein Recht, hierfür eine Kostenrückerstattung zu verlangen.
- 3.4 Sind für die Heiz- und Betriebskosten Pauschalzahlungen vereinbart, wird keine Abrechnung erstellt, so dass Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Dem Mieter stehen auch dann keine Ansprüche auf Rückvergütung zu, wenn der Mietvertrag ausserhalb der Abrechnungsperiode aufgelöst wird. Unabhängig von den vereinbarten Pauschalzahlungen für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten und unabhängig von der allfällig festen Dauer des Mietvertrages kann der Vermieter, wenn nachweisbar erforderlich, die Pauschalen jederzeit neu festlegen.

4. Antritt des Mietobjektes und Mängelrüge

- 4.1 Dem Mieter werden die Räumlichkeiten in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand übergeben. Bei der Übergabe wird vom Vermieter ein Abnahme-/Übergabeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Allfällige Beanstandungen bzw. Mängel nach Unterzeichnung des Protokolls, hat der Mieter innert 10 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes dem Vermieter schriftlich zu melden. Im Unterlassungsfalle gilt das Mietobjekt als in ordnungsgemäsem Zustand übergeben.
- 4.2 Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden Werktag bis spätestens 14.00 Uhr zu erfolgen.
- 4.3 Der Mieter hat für die übernommenen Schlüssel oder Ähnliches eine Quittung zu unterzeichnen.
- 4.4 Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.
- 4.5 Allfällige Renovierungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach Voranmeldung des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten. Mieter, die ihre Wohnung trotz vorheriger Anmeldung für die Ausführung von Unterhaltsarbeiten nicht zugänglich halten, haften für die hieraus entstehenden Kosten.

5. Gebrauch der Mietsache

- 5.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Eine Änderung in der Benützung des Mietobjektes ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Beim Gebrauch der Mietsache ist mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen (OR Art. 257f).

Hauptsitz
5600 Lenzburg 1
Bahnhofstrasse 41
Postfach
Tel. 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99

info@realit.ch
www.realit.ch

Niederlassung
5000 Aarau
Bahnhofstrasse 88
Tel. 062 835 70 80
Fax 062 835 70 88

- 5.2 Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters oder einer zu seiner Familiengemeinschaft gehörenden Person sonst zu Klagen Anlass, ist der Vermieter nach erfolgter schriftlicher Mahnung zur Vertragsauflösung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats und zu Schadenersatzforderungen berechtigt (OR Art. 257f Abs. 3).
- 5.3 Wenn der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zufügt, kann der Vermieter fristlos kündigen (OR Art. 257f Abs. 4).
- 6. Untermiete, Haustiere, Musik**
- 6.1 Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:
- Untermiete, Abtretung der Miete sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Insbesondere ist die Untervermietungsart Airbnb nicht erlaubt.
 - Halten von Haustieren (bei einer allfälligen Bewilligung kann eine Kautions verlangt werden).
 - Musizieren, welches den Rahmen der üblichen Hausmusik des Mieters und dessen Familie übersteigt, wie insbesondere die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht.
 - Benützen gemeinsamer Hausteile als Abstellfläche für private Gegenstände.
 - Anschliessen von Tiefkühl- und anderen elektrischen Geräten in den Wohnungskellern.
- 6.2 Wird das eine oder das andere stillschweigend geduldet oder ausservertraglich schriftlich erlaubt, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann jederzeit unter Ansetzung einer 30-tägigen Frist untersagt werden.
- 7. Veränderungen am Mietobjekt**
- 7.1 Bauliche oder andere Änderungen am Mietobjekt (inkl. Keller und Estrichräume), insbesondere an den elektrischen und sanitären Anlagen (inkl. Anschluss von Waschmaschinen, Geschirrwashmaschinen, Multimediaanschlüsse), sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Vorrichtungen, die der Mieter auf eigene Kosten anbringt, gehen beim Auszug entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über oder müssen auf dessen Verlangen beseitigt und die gemietete Sache wieder in den Zustand versetzt werden, in dem sie angetreten wurde.
- 7.2 Das Anbringen von Antennen, Parabolspiegeln, Beschriftungen, Reklametafeln und sonstigen Einrichtungen ist nur mit der schriftlichen Bewilligung des Vermieters zulässig.
- 7.3 Gehört eine Wasch-, Tumbler- bzw. Geschirrwashmaschine zum Mietobjekt, ist der Mieter zum Abschluss eines Serviceabonnements verpflichtet. Unterlässt er dies, ist er für die daraus entstehenden Folgeschäden vollumfänglich haftbar.
- 7.4 Für Reparaturen, die der Mieter ohne Zustimmung durch den Vermieter veranlasst, übernimmt der Vermieter weder Kosten noch Haftung.
- 8. Unterhaltspflicht des Mieters**
- 8.1 Der Mieter ist verpflichtet, die gemieteten Räumlichkeiten und deren Inventar im Sinne von OR Art. 257f in sauberem und gutem Zustand zu halten sowie Mängel im Sinne von OR Art. 259 zu beheben.
- 8.2 Die Räumlichkeiten sind in jedem Falle, ob sie benutzt oder nicht benutzt werden, stosszulüften, zu beheizen, rein zu halten und vor Schaden zu bewahren.
- 8.3 Er sorgt auf seine Kosten für das periodische Reinigen der Fenster, Fensterrahmen, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Lamellen-, Stoff- und Sonnenstoren, Markisen, Sitzplätzen, Balkonen, Aussenreduits und Terrassen. Die Sonnenstoren dienen ausschliesslich als Sonnenschutz und nicht als Wetterschutz. Sie sind bei Regen und Wind hochzuziehen. Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind.
- 8.4 Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen, Aussenreduits und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Blumenkisten dürfen nur auf der Innenseite der Balkone angebracht werden und müssen auf einem Blumenuntersatz stehen.
- 8.5 Verfügt die Liegenschaft über eine kontrollierte Lüftung, wird die Wohnung konstant gelüftet. Aus Energie- und Kostenverbrauchsgründen ist es empfehlenswert, die Fenster geschlossen zu halten. Die Öffnungen der Lüftungsanlage dürfen auf keinen Fall verschlossen werden und müssen regelmässig gereinigt werden. Bei Neubauten empfehlen wir, aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit, während zwei Jahren regelmässig stosszulüften.
- 8.6 In Neubauten dürfen wegen der Gefahr von Schimmelbildung (aufgrund Baufeuchte) bis zwei Jahre nach Bezug keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände im Keller gelagert werden. Es ist allgemein darauf zu achten, was in den Kellerräumen gelagert wird. Vom Vermieter wird jegliche Haftung wegen eventuell entstehender Nachteile oder Feuchtigkeitsschäden abgelehnt.
- 8.7 Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen, hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR Art. 259). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Mietdauer zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind. Als kleine Reparaturen gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von CHF 200.--. Dieser Betrag ist indexiert und kann dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Basis Dez. 2020, 101 Pkt. Mai 2021). Dem Mieter obliegen ferner, ungeachtet des allfälligen Rechnungsbetrags:
- Das Instandhalten und wenn nötig gleichwertiges Ersetzen von Installationen, Armaturen und Apparaten in Küche, Bad und Reduit (Kochplatten, Glaskeramikkochfelder, Kuchenbleche, Roste, Kühlschrank-, Geschirrspüler-, Waschmaschinen- und Tumbler-Einrichtungen, Brenner bei Gasherden, Spiegel, Zahngläser, Seifenschalen, Brausegriffe und -schläuche, WC-Brille und -Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo).
 - Das Reinigen und Beheben von Verstopfungen sämtlicher Abläufe (Schüttsteinen, Waschbecken, Klosetts, Badewannen, Duschen, etc.) und Ablaufleitungen im Mietobjekt bis zum Anschluss an die Hauptleitung (auch Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenabläufe) sowie das Entkalken von Wohnungsboilern, Spülkasten, Armaturen und Apparaten und das Ersetzen von Dichtungen bei Gas-, Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Keramikkochfelder, Kochplatten und Brenner bei Gasherden, etc.
 - Das Instandhalten und wenn nötig Ersetzen der elektrischen Schalter, Stecker, zur Wohnung gehörender Sicherungen, Steckdosen, Lampen / -abdeckungen sowie Radiatorventile. Das Ersetzen von Aufzugsgurten bzw. -kurbeln, Bändern oder Schnüren an Zugjalousien, Rollläden, Lamellen- und Sonnenstoren.
 - Das Reparieren und wenn nötig Ersetzen von beschädigten Türen sowie zerbrochenen Scheiben, auch wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt. Dasselbe gilt auch für Türklinken, Schrank-, Tor- und Türschlösser, -zylinder und -schlüssel. Zudem sind Tür- und Schrankcharniere sowie -schlösser regelmässig zu ölen.

- e) Das Ersetzen von Filtern von Abluftsystemen im Mietobjekt (Küche, Bad, etc.).
 - f) Das Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen. Die Brennstelle darf nicht als Verbrennungsanlage für Abfälle verwendet werden.
- 8.8 Für Beschädigungen am Mietobjekt, die infolge von nicht ordnungsgemässer Benützung entstanden sind, ist der Mieter voll schadenersatzpflichtig. Werden an gemeinsam benützten Hausteilen, wie Waschküche und deren Einrichtungen, Treppenhaus usw., Beschädigungen verursacht, deren Urheber nicht ermittelt werden kann, so sind die Kosten für deren Wiederherstellung von den Mietern nach Betriebskostenschlüssel zu tragen. Für Schäden aus unsachgemässer Behandlung oder Reparatur haftet der Mieter. Speziell ist zu beachten, dass die Armaturen in Bad und Küche nicht durch zu aggressive Putzmittel und warmes Abwaschen beschädigt werden. Die Kosten für solche Materialschäden gehen zu Lasten des Mieters. Sämtliche Reparaturen sind fachgemäss und in gleichwertigem Material auszuführen.
- 8.9 Vom Vermieter zu behebbende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden und dürfen nicht eigenmächtig in Auftrag gegeben werden. Unterlässt der Mieter dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden. Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und bei deren Abwesenheit, soweit möglich und zumutbar, selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.
- 8.10 Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Der Vermieter hat dem Mieter die Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen und auf die Interessen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Verweigert der Mieter den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.
- 9. Schlüssel / Zugangsbatch**
- 9.1 Abhanden gekommene Zimmerschlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus oder zu Wohnungsabschlusstüren verloren, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten des fehlbaren Mieters ersetzt werden. Der Vermieter ist allein berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen, widrigenfalls kann er ohne Weiteres die Schlösser zu Lasten des Mieters ersetzen. Nachschlüssel sind dem Vermieter beim Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.
- 10. Abwesenheit des Mieters**
- 10.1 Für den Fall der Abwesenheit von mehr als acht Tagen hat der Mieter einen Wohnungsschlüssel in einem verschlossenen Couvert beim Hauswart, einem Mietnachbarn oder bei der Verwaltung zu deponieren. Wird der Schlüssel bei einem Nachbarn oder bei der Verwaltung deponiert, ist der Hauswart zu orientieren. Ebenso ist das Mietobjekt im Sinne von Ziff. 8 ordnungsgemäss zu unterhalten.
- 11. Besichtigungsrecht / Zutrittsrecht**
- 11.1 Die zur Wahrung des Eigentums- und Aufsichtsrechtes sowie zwecks Vornahme der dem Vermieter obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendige Besichtigung der Mieträume ist dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten nach vorheriger Anzeige gestattet. Bei gekündigtem Mietverhältnis oder Verkaufsverhandlungen ist der Mieter verpflichtet, das Vorzeigen der Mieträumlichkeiten an Werktagen (Samstag inbegriffen) von 10.00 - 19.00 Uhr zu gewähren, ansonsten wird er schadenersatzpflichtig.
- 12. Reklamationen**
- 12.1 Reklamationen gegen Mietnachbarn wegen Nichtbefolgen der Hausordnung sind vorerst dem Hauswart zu melden. Wiederholen sich trotz Ermahnungen des Hauswartes die Verstösse gegen die Hausordnung, so hat der Mieter seine Klagen dem Vermieter schriftlich zu melden.
- 12.2 Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet und bleibt die schriftliche Ermahnung erfolglos, so ist der Vermieter zur Vertragsauflösung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats und Schadenersatzforderung berechtigt (OR Art. 257f).
- 13. Kündigung / vorzeitige Vertragsauflösung**
- 13.1 Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist mit Einschreibebrief zu erfolgen. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit ist.
- 13.2 Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter gekündigt, so kann der Mieter gemäss OR Art. 272 die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Die Interessenabwägung erfolgt durch die zuständige Schlichtungsbehörde.
- 13.3 Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so hat er dies dem Vermieter ebenfalls mit Einschreibebrief bekannt zu geben. Er haftet bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Bruttomietzins und die übrigen Mieterpflichten. In diesem Fall sind die mit der Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Inseratekosten und zusätzlichen Umtriebskosten vom ausziehenden Mieter zu übernehmen. Er hat einen solventen und gleichwertigen Mieter vorzuweisen, der für den Vermieter zumutbar ist und welcher den Mietvertrag auch wirklich unterzeichnet. Für die Abklärung der Solvenz und der Zumutbarkeit müssen dem Vermieter mindestens vier Wochen zur Verfügung stehen. Der Mieter haftet bis zum Mietbeginn resp. der Übernahme der Mietlokalitäten, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Es ist ihm freigestellt, ein entsprechendes Vermietungsinserat aufzugeben. Allfällige Interessenten haben sich beim Vermieter zu bewerben. Mieter einer kleineren oder grösseren Wohnung im Hause haben den Vorrang. Über die definitive Auswahl des Mietnachfolgers entscheidet der Vermieter. Ist der Mieter mit dem Mietzins in Verzug und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung bei der Einwohnerkontrolle, Wegschaffung von Möbeln usw. geschlossen werden, dass der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Objekt heimlich verlassen hat, so kann der Vermieter über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungs- und Reinigungskosten gehen zu Lasten des Mieters.
- 13.4 Dient das Mietobjekt dem Mieter als Familienwohnung, kann er das Mietverhältnis nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten beenden. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken, gesondert an den Mieter und dessen Ehegatten zu richten.

- Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an die zuletzt gemeldete Adresse zugehen.
- 13.5 Dem Vermieter ist innert 30 Tage schriftlich mitzuteilen, wenn sich der Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft ändert und wenn die Mietsache nicht mehr dem angegebenen Zwecke dient. Bei Missachtung dieser Meldepflicht wird der Mieter schadenersatzpflichtig. Zuzüge sind beim Vermieter vorgängig zu melden bzw. anzufragen.
- 14. Beendigung des Mietverhältnisses**
- 14.1 Die Miete endet ohne jegliche Notfrist am letzten Tag der Mietzeit um 10.00 Uhr. Im Normalfall wird ein Abnahmetermin vorzeitig gegenseitig vereinbart. Er ist während den normalen Bürozeiten zu vereinbaren.
- 14.2 Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden Werktag bis spätestens 10.00 Uhr zu erfolgen.
- 15. Rückgabe und Instandstellung des Mietobjektes**
- 15.1 Die Wohnung samt allen dazugehörenden Nebenräumen inkl. Balkone, Terrassen, Sitzplätze, Umgebungsanlagen sowie gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Veloräume) sind in tadellos gereinigtem und vollständig geräumtem Zustand abzugeben. Wände, Decken und Zimmerböden sind gut zu reinigen, unversiegelte Parkette zu spänen und zu wixsen, versiegelte Böden und solche aus Kunststoff und Linol mit einem Spezialpflegemittel zu behandeln. Sämtliche Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind vor dem vereinbarten Abgabetermin durchzuführen. Spannteppiche sind im Sprühextrahierverfahren fachmännisch zu reinigen (Quittungen sind bei der Wohnungsabgabe vorzulegen).
- 15.2 Sämtliches Holzwerk wie Türen, Fensterrahmen usw. ist mit Seifenwasser sauber abzuwaschen, alle Schränke sind auch innen feucht zu reinigen.
- 15.3 Besondere Aufmerksamkeit ist der Reinigung von Kochherd, Badewanne, Lavabo, Toilette und Spülkästen zu schenken.
- 15.4 Kalkrückstände an Metallteilen und emaillierten oder glasierten Gegenständen (z.B. Armaturen, Badewanne, Lavabo, Toilette) sind mit einem nicht säurehaltigen Mittel sorgfältig zu entfernen (evtl. mit Essig aufweichen).
- 15.5 Jalousie- und Rollläden, Lamellen- und Sonnenstoren sowie sämtliche Fenster sind ebenfalls gut zu reinigen, Doppelverglasungen (sofern möglich) auseinanderzuschrauben und auch innen zu reinigen.
- 15.6 Estrich- und Kellerabteil inkl. Hürde sowie Brief- und Milchkasten sind sauber zu reinigen.
- 15.7 Ausgefranzte Rollladengurten und gesprungene oder fehlende Fensterscheiben sind zu ersetzen. Tropfende Armaturen wie Wasserhähne sind abzudichten, defekte Schalter, Stecker und Türschlösser instand zu stellen. Zur Befestigung von Gegenständen verwendete Nägel, Schrauben und Haken sind sorgfältig zu entfernen. Dübellöcher sind durch einen Fachmann sauber schliessen zu lassen.
- 15.8 Vorrichtungen, die auf Kosten des Mieters angebracht wurden, sind unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen und können nur mit dem Einverständnis des Vermieters ohne Entschädigung belassen werden (siehe auch 7.1).
- 15.9 Der Mieter ist verpflichtet, bei der Abgabe der Wohnung ein Abgabeservice der Wasch-, Tumbler- bzw. Geschirrwashmaschine durch einen Fachmann durchführen zu lassen. Bei der Abnahme ist der Service-Beleg vorzuweisen.
- 15.10 Bei der Wohnungsabgabe sind sämtliche Schlüssel, einschliesslich der eventuell auf eigene Kosten nachträglich angefertigten, abzugeben.
- 15.11 Die Abmeldung des Telefonanschlusses, sowie die Abmeldung bei verschiedenen Kommunikationsanbietern ist rechtzeitig zu veranlassen.
- 15.12 Überzählige Einzahlungsscheine sind zu vernichten oder dem Vermieter zurückzugeben, keinesfalls aber dem Mietsachfolger abzutreten.
- 16. Gerichtsstand**
- 16.1 Für alle Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes.
- 17. Besondere Bestimmungen**
- 17.1 Sollte der Mieter oder eine zu seiner Hausgemeinschaft gehörende Person ein Auto halten oder ständig benutzen, ist er verpflichtet, einen zur Überbauung gehörenden Autoeinstell- oder abstellplatz, soweit solche verfügbar sind, zu den üblichen Bedingungen zu mieten.
- 17.2 Sollte der Mietbeginn bei Neu- oder Umbauten wider Erwarten nicht auf den vereinbarten Bezugstermin möglich sein, so steht dem Mieter kein Anspruch auf Schadenersatz zu. Der Mieter verzichtet, mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bis zur kompletten Fertigstellung des Gebäudes inklusive Umgebung, ausdrücklich auf Mietzinsreduktionsanspruch infolge Baustelle, Baulärm, Immissionen, nicht fertig erstellte gemeinschaftliche Anlagen und Umgebung oder auch nur kurzfristige Einschränkungen.
- 17.3 Bei Verkauf des Hauses mit Übernahme der Mietverträge gelten nur die schriftlichen oder vom Mieter einwandfrei nachgewiesenen Vereinbarungen als mitübernommen.
- 17.4 Die Haus- und Waschküchenordnung sowie die Mängelliste und das Schlüsselverzeichnis bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages.
- 17.5 Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung von Schäden, die nicht auf die normale Abnutzung zurückzuführen sind, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.
- 17.6 Mieter im Kanton Aargau haben gemäss Gesetzgebung betreffend die Gebäude- und Fahrnisversicherung für das selbst eingebrachte Mobiliar und mieter eigenen Ausstellungen eine Mobiliarversicherung gegen Feuer- und Wasserschäden abzuschliessen.
- 17.7 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er bei Übernahme von Wohnungseinrichtungsgegenständen von wegziehenden Mietern (z.B. Teppichbeläge usw.) für die dadurch bei Übergabe des Mietobjektes nicht sichtbaren Schäden (z.B. Beschädigung am Originalbodenbelag) die volle Haftung übernimmt. Er erklärt sich bereit, diese Einrichtungen bei einem eventuellen Auszug zu entfernen, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und allfällige Kosten aus Folgeschäden zu übernehmen.
- 17.8 Schliessen mehrere natürliche oder juristische Personen diesen Mietvertrag ab, so haften sie untereinander für alle aus diesem Mietverhältnis entstehenden Forderungen je solidarisch.
- 17.9 Für weitere Informationen oder Notfälle ausserhalb der üblichen Bürozeiten verweisen wir auf das Mieterportal auf unserer Website www.realit.ch.