



Allgemeine Vertragsbestimmungen

zum Mietvertrag für mit Bundeshilfe zur Verfügung gestellte Wohnungen

1. Grundlagen

Ausser den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete und Pacht (Art. 253 ff. OR) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG) und dem Artikel 169 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches gelten die Bestimmungen des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 und der dazugehörigen Verordnungen. Soweit die Mietzinsgestaltung der behördlichen Kontrolle unterstellt ist, findet die Missbrauchsgesetzgebung der Artikel 269a ff. OR gemäss Artikel 253 b Absatz 3 OR und Artikel 2 Absatz 2 VMWG keine Anwendung. Ferner sind die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Organe der Wohnbaugenossenschaft sowie die sich auf die Vermietung auswirkenden Bestimmungen aus Baurechts- oder Subventionsverträgen zu beachten.

2. Mietzins

Die Vermieterin ist in der Gestaltung des Mietzinses nicht frei. Der Mietzins richtet sich nach dem vom Bundesamt für Wohnungswesen errechneten Mietzinsplan, der einen Bestandteil dieses Vertrags bildet und bei der Vermieterin eingesehen werden kann.

2.1. Grundmiete

Mit der Grundmiete werden Kapitaldienst, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Leistungen, die die Tilgung der Hypothekarschulden (II. Hypothek) auf 60¹⁾ Prozent der Anlagekosten in 25 Jahren ermöglichen, abgegolten. Alle übrigen anfallenden Kosten müssen getrennt als Nebenkosten verrechnet werden (Art. 37 WEG).

2.2. Mietzinsanpassungen

Die Grundmiete muss aufgrund von Art. 37 Abs. 3 WEG periodisch angepasst werden. Gemäss Mietzinsplan des Bundesamtes für Wohnungswesen findet alle zwei Jahre eine zum voraus festgelegte Erhöhung statt.

Sieht sich das Bundesamt gezwungen, den Mietzinsplan während seiner Geltungsdauer zu ändern, kann die Vermieterin eine daraus entstehende ausserordentliche Mietzinserhöhung dem Mieter/ der Mieterin unter Beobachtung der vertraglichen Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Notifikationsfrist, auf den vom Bundesamt angeordneten Termin schriftlich anzeigen.

Mietzinserhöhungen gemäss Mietzinsplan sowie allfällige vom Bundesamt verfügte ausserordentliche Mietzinserhöhungen müssen nicht mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden. Eine einfache schriftliche Mitteilung der Vermieterin genügt.

2.3. Gemeinschaftsraum

Die Bundeshilfe wird nur für Wohnungen gewährt und erstreckt sich nicht auf gemeinschaftlich benützte Anlageteile. Nicht in der vom Bundesamt für Wohnungswesen errechneten Grundmiete begriffen ist der zur Siedlung gehörende Gemeinschaftsraum, der von allen Mietern in gegenseitiger Absprache benützt werden darf. Unabhängig von der tatsächlichen individuellen Benützung ist ein Anteil an den Aufwand dieses Gemeinschaftsraums zu entrichten.

2.4. Nebenkosten

Alle nicht unter Ziffer 2.1. erwähnten Eigentümerlasten gelten als Nebenkosten (Art. 37 Abs. 3 WEG). Diese umfassen insbesondere Heizungs- und Warmwasserkosten, Stromverbrauch für allgemeine Anlagen, Hauswartkosten, Unterhaltskosten für Lift und Garten sowie öffentliche Abgaben wie Objektsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Strassenbeleuchtungsprämien, Kehrrichtabfuhrgebühren, Wasserzins und Abwasserreinigungsgebühren, Antennengebühren, Serviceabonnements und die Nebenkosten des Gemeinschaftsraumes.

Die Nebenkosten werden nach Aufwand verrechnet. Stichtag für die Nebenkostenabrechnung ist der 30. Juni. Die bis zu diesem Termin vom Mieter/ der Mieterin geleisteten Nebenkostenbeiträge werden mit den tatsächlichen Aufwendungen verrechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter/ der Mieterin in der Regel jeweils innert fünf Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters/der Mieterin sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung von der Vermieterin zurückzuzahlen. Ein Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert derselben Frist vom Mieter/der Mieterin zu überweisen.

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach anerkannten Schlüsseln und, sofern vorhanden, nach dem Ergebnis von Messgeräten.

Dem Mieter/ der Mieterin steht das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird von diesem Recht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung Gebrauch gemacht oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, so gilt die Abrechnung als anerkannt.

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung. Die Abrechnung wird nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt.

2.5. Zusatzverbilligungen

Mieter und Mieterinnen mit niederem Einkommen und Vermögen können, wenn sie die im WEG aufgeführten Voraussetzungen erfüllen, Zusatzverbilligungen beanspruchen.

2.5.1. Zusatzverbilligung I

Während 10²⁾ Jahren wird eine Ermässigung auf dem Mietzins von jährlich 0,6 % der Anlagekosten gewährt, die sich in einer monatlichen Ermässigung der Grundmiete niederschlägt.

2.5.2. Zusatzverbilligung II

Während 25 Jahren ab Beginn der Bundeshilfe wird Betagten, Invaliden und Personen in Ausbildung eine Ermässigung auf dem Mietzins von jährlich 1,2 % der Anlagekosten gewährt, die monatlich von der Grundmiete abgezogen wird.

2.5.3. Erhöhte Zusatzverbilligung

Die Zusatzverbilligung I oder II wird erhöht, wenn der Kanton oder die Gemeinde sowie andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, Stiftungen und gemeinnützige Organisationen einen gleich hohen Zuschuss ausrichten oder einen gleichwertigen Beitrag leisten.

2.5.4. Mitteilungspflicht bei Zusatzverbilligung

Die Empfänger und Empfängerinnen einer Zusatzverbilligung müssen das Ergebnis jeder neuen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und allfällige Veränderungen ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie der persönlichen Verhältnisse den zuständigen Stellen mitteilen. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, entfällt der Anspruch auf Zusatzverbilligung. Der Mieter/die Mieterin schuldet in diesem Fall der Vermieterin den vollen Mietzins.

1) aktuelle Praxis des Bundesamtes für Wohnungswesen: 65 %

2) aktuelle Praxis des BWO: 11 Jahre

3. Verrechnung von Anteilkapital / Mieterdarlehen

Sehen die Statuten der Wohnbaugenossenschaft eine Beteiligung am Genossenschaftskapital und/ oder die Gewährung eines Mieterdarlehens vor, so ist der Mieter/ die Mieterin verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt zu zeichnenden Anteilscheine und/ oder das zu leistende Darlehen einzuzahlen.

Die Vermieterin ist berechtigt, Forderungen aus dem Mietverhältnis mit dem Anteilkapitalguthaben oder dem Mieterdarlehen zu verrechnen.

4. Vertragsänderungen

4.1. Einseitige Vertragsänderungen

Mietzinserhöhungen werden mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt (siehe Ziff. 2.2.). Alle anderen einseitigen Vertragsänderungen durch die Vermieterin wie z. B. Änderungen des Nebenkostenkontos, des Verteilschlüssels der Nebenkostenabrechnung oder des Anteils an der Miete des Gemeinschaftsraumes müssen von der Vermieterin mit dem amtlichen Formular unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungstermine und -fristen sowie einer zehntägigen Notifikationsfrist mitgeteilt werden.

4.2. Einvernehmliche Vertragsänderungen

Vertragsänderungen, die im gegenseitigen Einverständnis zustande kommen, können jederzeit auf einem von beiden Parteien unterzeichneten Zusatzblatt zum Mietvertrag oder durch Abschluss eines neuen Mietvertrags erfolgen.

5. Informationspflicht und Zustellung

Der Mieter/ die Mieterin ist bei Schadenersatzfolge verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners, Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, veränderte Zustelladresse unverzüglich der Vermieterin zu melden.

Das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen der Vermieterin an den Mieter/ die Mieterin gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

6. Übergabe des Mietobjekts und Mängel

Die Übergabe erfolgt in der Regel zu Mietbeginn. Die Parteien können sich jedoch auf einen anderen Zeitpunkt einigen; eine von der Vermieterin unverschuldete spätere Übergabe gibt kein Recht auf eine Mietzinsreduktion.

Die Räume werden in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand übergeben. Bei Mietantritt wird über die gemietete Wohnung ein Antrittsprotokoll erstellt. Der Mieter/die Mieterin hat der Protokollaufnahme beizuwohnen. Nach der Übergabe festgestellte Mängel sind der Vermieterin innert 14 Tagen ab Mietantritt schriftlich bekanntzugeben. Andernfalls wird angenommen, dass die Übergabe ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

7. Gebrauch des Mietobjekts

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden. Der Mieter/ die Mieterin ist verpflichtet, sorgfältig mit der Mietsache umzugehen und alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung resp. Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz des Mietobjekts vor Schaden dienen.

Insbesondere darf während der Heizperiode in keinem Raum die Heizung ganz abgestellt werden. Die Wohnung ist während dieser Zeit regelmässig, aber nur kurz zu lüften.

Geräte, Einrichtungen und Anlagen in der Wohnung und in den zur Mitbenützung vermieteten oder überlassenen Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie im Freien sind ebenfalls sorgfältig und unter Berücksichtigung der Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen zu benützen.

8. Schäden an gemeinsamen Hausteilen oder Gemeinschaftsanlagen

Wenn an gemeinsam benützten Hausteilen, Einrichtungen oder Aussenanlagen mutwillig oder durch unsachgemässen Gebrauch Schäden entstehen, deren Urheber nicht zu ermitteln sind, werden die Kosten für die Instandstellung auf die Mieter nach Massgabe der von ihnen gemieteten Räumlichkeiten verteilt. Falls jedoch ein Mieter/ eine Mieterin nachweist, dass der Schaden unmöglich von ihm/ ihr oder von einer Person, die er/ sie in seiner/ ihrer Eigenschaft als Mieter resp. Mieterin verantwortlich ist, verursacht worden sein kann, darf ihm/ ihr kein Kostenanteil belastet werden.

9. Rücksichtnahme und Hausordnung

Bei der Benützung des Mietobjektes haben der Mieter/ die Mieterin und alle in der Wohnung lebenden oder sich auch nur vorübergehend zu Besuch darin aufhaltenden Personen gebührend auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, übermässigen Lärm zu vermeiden und jedes andere Verhalten, das die Hausbewohner erheblich stört, zu unterlassen. Die Hausordnung wie auch andere allfällige Spezialordnungen sind zu beachten.

Die Haltung von Haustieren ist erlaubt, solange die übrigen Bewohner und die Nachbarn nicht belästigt sowie Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen nicht beschädigt werden.

10. Benützung von Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Fehlt eine ausdrückliche anderslautende Vereinbarung, so darf der Mieter/ die Mieterin die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes nicht benützen.

Der Mieter/ die Mieterin darf ausserhalb des Mietobjektes keine Gegenstände lagern oder abstellen. Gibt die Vermieterin ausnahmsweise die Erlaubnis, so haftet der Mieter/ die Mieterin für aus der Lagerung entstehenden Schaden.

Abfälle sind nur an den von der Vermieterin vorgesehenen Orten und in zweckmässiger Weise aufzubewahren.

Fahrzeuge jeglicher Art dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen abgestellt werden.

11. Unterhalt

Der Unterhalt des Mietobjekts ist grundsätzlich Sache der Vermieterin. Der Mieter/die Mieterin hat jedoch auf eigene Kosten für den sogenannten kleinen Unterhalt am Mietobjekt aufzukommen und die für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehört insbesondere

- das Ersetzen von defekten Fensterscheiben, Schaltern, Steckdosen, Sicherungen und Türschlössern,
- das Abdichten von Gas- und Wasserhahnen,
- die Behebung von Verstopfung interner Leitungen bis zum Hauptstrang,
- das Ersetzen von Aufzuggurten oder Kurbeln der Rolläden und Sonnenstoren,
- das Reinigen und Ölen von Storen und Fensterläden.

Der Mieter/die Mieterin muss Mängel, die er/sie nicht selbst zu beseitigen hat, der Vermieterin melden. Unterlässt er/sie die Mitteilung und entsteht der Vermieterin dadurch ein Schaden, so wird er /sie schadenersatzpflichtig.

Der Mieter/ die Mieterin muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Grössere Erneuerungsarbeiten sind vom Mieter/ von der Mieterin ebenfalls zu dulden. Sie müssen von der Vermieterin schriftlich unter Einhaltung einer angemessenen Frist angekündigt werden.

12. Veränderungen am Mietobjekt

Bauliche Veränderungen und Vorrichtungen irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Mit der Zustimmung verzichtet die Vermieterin nicht auf das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen oder auf Kosten des Mieters/ der Mieterin ausführen zu lassen. Wenn in der schriftlichen Bewilligung nichts anderes vereinbart worden ist, gehen Vorrichtungen, Einbauten und andere Veränderungen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

Investitionen, die der Mieter/ die Mieterin auf eigene Kosten und ohne Zustimmung der Vermieterin anbringt, gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; ebenso kann der/ die nachfolgende Mieter/ Mieterin nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden. Die Vermieterin behält sich vor, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters/ der Mieterin zu verlangen.

Fassadenteile sind dem Mieter/ der Mieterin nicht mitvermietet. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

13. Untermiete

Untermiete oder die Aufnahme einer nicht zur Familiengemeinschaft gehörenden erwachsenen Person erfordert die Zustimmung der Vermieterin. Die Vermieterin muss innert 14 Tagen ab Kenntnisnahme der Absicht, die Wohnung oder Teile davon in Untermiete abzugeben resp. eine erwachsene Person aufzunehmen, ihre Zustimmung oder allfällige Ablehnung schriftlich bekanntgeben. Bei Ehepaaren muss das Gesuch um Zustimmung von beiden Ehepartnern unterzeichnet sein. Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin sämtliche für die Beurteilung notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zu geben.

Die Vermieterin kann die Zustimmung u.a. verweigern, wenn ihr ein wesentlicher Nachteil durch die Untervermietung entsteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ohne Untervermietung Belegungsvorschriften und andere Subventionsbestimmungen verletzt oder die vertraglich resp. statutarisch festgelegte Zweckbestimmung des Mietobjektes verändert würde.

Der Untermieter/ die Untermieterin einer ganzen Wohnung, deren Mieter/ Mieterin Empfänger einer Zusatzverbilligung ist, muss in der Regel den vollen Mietzins entrichten. Ausgenommen ist der Fall, da er oder sie selbst Anspruch auf eine Zusatzverbilligung erheben kann.

14. Abtretung

Die Abtretung der Miete ist untersagt.

15. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und zur Besichtigung zu betreten.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich auch in Abwesenheit des Mieters/ der Mieterin und ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

16. Abwesenheit des Mieters/ der Mieterin

Bei einer Abwesenheit von mehr als einer Woche ist der Mieter/ die Mieterin verpflichtet, entweder der Vermieterin oder einer Person seiner/ ihrer Wahl einen Schlüssel zu hinterlegen verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den unter Ziffer 15 erwähnten Fällen zu betreten.

Wird der Schlüssel nicht bei der Vermieterin hinterlegt, müssen Name und Adresse der Vertrauensperson bekanntgegeben werden.

17. Schlüssel

Der Mieter/ die Mieterin hat auf Verlangen eine Quittung für die erhaltenen Schlüssel zu unterzeichnen.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter/ von der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist je nach den Umständen berechtigt, Schlosszylinder und Schlüssel, nötigenfalls die ganze Schliessanlage auf Kosten des Mieters/ der Mieterin ersetzen oder abändern zu lassen.

Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

18. Kündigung

18.1. Kündigung durch den Mieter/ die Mieterin

Die Kündigung durch den Mieter/ die Mieterin muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen und bei Ehepaaren von beiden Ehepartnern unterschrieben sein. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Vermieterin sein.

Will der Mieter/ die Mieterin das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er/ sie bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Von dieser Haftung kann sich der Mieter/ die Mieterin befreien, wenn er/ sie einen Ersatzmieter/ Ersatzmieterin vorschlägt, der/ die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen und der/ die den sich aus Genossenschaftszweck, den Statuten oder Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen der Vermieterin und den behördlichen Vermietungsvorschriften entspricht.

Der Mieter/ die Mieterin hat die Vermieterin frühzeitig von der Absicht in Kenntnis zu setzen und muss der Vermieterin wenigstens einen Monat Zeit einräumen, um den Vorschlag zu prüfen. Die Vermieterin muss keine Kündigung annehmen, die nicht auf Ende eines Monats erfolgt. Wird der Vermieterin nicht genügend Zeit zur Prüfung des Vorschlags eingeräumt oder entspricht der vorgeschlagene Ersatzmieter/ die Ersatzmieterin den behördlichen Vermietungsvorschriften resp. den genossenschaftlichen Vermietungsgrundsätzen nicht, so erfolgt keine Befreiung von der Haftung für die Mietzinszahlung und die Begleichung der Nebenkosten.

18.2. Kündigung durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann die Kündigung nur aussprechen bei Verletzung der mietvertraglichen Bestimmungen, der Statuten, von Subventionsvorschriften oder von in Baurechtsverträgen gemachten Auflagen und ferner wenn Gründe vorliegen, die nach den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete und Pacht Anlass zu einer ausserordentlichen Kündigung geben. Insbesondere gelten folgende Umstände als Kündigungsgrund:

- der Mieter/die Mieterin kommt den finanziellen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht nach,
- der Mieter/die Mieterin zerstört mutwillig oder fahrlässig das Mietobjekt oder andere Anlageteile,
- der Mieter/die Mieterin benützt die Wohnung zu einem anderen als dem vertraglich vorgesehenen Zweck oder bewohnt sie nicht dauernd selbst,
- der Mieter/die Mieterin vermietet das Mietobjekt ohne Bewilligung weiter oder nimmt ohne Bewilligung nicht zur Familiengemeinschaft gehörende erwachsene Personen auf,
- der Mieter/die Mieterin verletzt durch sein /ihr Verhalten oder dasjenige von Personen, für die er/sie einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber einzelnen oder mehreren Mietern so schwer, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Die Kündigung durch den Vermieter/ die Vermieterin muss auf einem amtlichen Formular und mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt werden und ebenfalls spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters/ der Mieterin sein. Bei Ehepaaren ist eine Kündigung an beide Ehepartner mit getrennter Post zu verschicken.

Die Kündigung durch die Vermieterin erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit dem Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft.

19. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der im Übergabeprotokoll angemerkten resp. bei Mietantritt mitgeteilten Mängel, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter/ der Mieterin vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Ablauf des Mietverhältnisses beendet sind. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter/ die Mieterin weder ein Recht auf Aufenthalt in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Wird das Mietobjekt vor Ablauf der Mietzeit verlassen, sind sämtliche Schlüssel der Vermieterin abzugeben und diese hat das Recht, bei Leerstehen der Wohnung die notwendigen Instandstellungsarbeiten bereits vor Beendigung der Mietdauer vorzunehmen. Das vorzeitige Verlassen der Wohnung gibt in der Regel keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.

20. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.

21. Besondere Vereinbarungen

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen, von beiden Parteien zu unterzeichnen und gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen, das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen (Ziff. 2, 3,4,13,15,18).

Dieser Mietvertrag wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt.

©Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet.
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW
Bueheggstr. 109
8057 Zürich