Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Diese Allgemeinen Bedingungen sind fester Bestandteil der Mietverträge der Kübler Immobilien AG und stützen sich auf das Schweizerische Obligationenrecht sowie Empfehlungen des HEV und des Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT). Nachdruck verboten. Textfassung März 2014.
Die Begriffe „Mieter, Vermieter“ etc. sind auch auf die weiblichen Formen zu beziehen.

1 – Anwendbares Recht

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR) und des VMWG.

2 – Übergabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt wird dem Mieter in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand übergeben. Im Übergabeprotokoll vermerkte Mängel oder Zustandsbeschreibungen begründen keinen Anspruch des Mieters auf Herstellung der Neuwertigkeit. Der Übergabezeitpunkt richtet sich, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, nach den ortsüblichen Bestimmungen (12:00 Uhr des ersten Werktages seit Mietbeginn).

Die Bestellung einheitlicher Namensschilder übernimmt die Verwaltung für den Mieter auf dessen Kosten. Das bei der Übergabe des Mietobjektes erstellte Protokoll gibt den Ist-Zustand wieder. Stellt der Mieter nachträglich weitere Mängel fest, muss er dies dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich anzeigen.

3 – Schlüssel und Schliessanlage

Die bei der Übergabe des Mietobjektes ausgehändigten Schlüssel werden im Übergabeprotokoll vermerkt und sind bei Abgabe des Mietobjektes vollständig zurückzugeben. Bei Schlüsselverlust – auch während des Mietverhältnisses – ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel und bei geschütztem Schliessplan auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zulässig. Diese Zusatzschlüssel sind dem Vermieter beim Auszug entschädigungslos zu übergeben.

4 – Gebrauch des Mietobjektes / Nutzungsänderung

Das Mietobjekt darf vom Mieter ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck gebraucht werden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters (z.B. Erhöhung der im Mietvertrag vereinbarten Anzahl erwachsener Personen, Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit, Musikunterricht etc.). Im Falle der Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit sind zusätzlich behördliche Vorgaben zu beachten. Eine vom Vermieter erteilte Genehmigung kann aus wichtigem Grund nach erfolgter eingeschriebener Abmahnung mit einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Der Mieter muss die Mietsache sorgfältig gebrauchen und sie vor Schaden bewahren sowie auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht nehmen. Mit Ausnahme von Mietobjekten mit kontrollierter Lüftung (MINERGIE-zertifiziert) obliegt es dem Mieter, regelmässig und ausreichend zu lüften. Die Heizung darf während der Heizperiode in keinem Raum vollständig abgestellt werden.
Der Mieter ist für alle Schäden schadenersatzpflichtig, welche aus unsorgfältiger oder vertragswidriger Benutzung des Mietobjektes resultieren.
Die Sorgfalts- und Schadenersatzpflicht bezieht sich auch auf gemeinsam benutzte Räume.

5 – Unterhalt des Mietobjektes

A Unterhaltspflicht des Vermieters

Der Vermieter unterhält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und behebt die Mängel, welche die Gebrauchstauglichkeit einschränken, behebbar sind und nicht unter Art. 259 OR fallen („kleiner Unterhalt“ des Mieters).
Der Mieter muss zur Vermeidung von Folgeschäden die vom Vermieter zu behebenden Mängel diesem sofort melden. In Notfällen bei Nichterreichbarkeit muss der Mieter alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden treffen, andernfalls haftet er für diese.
Unterhalts- und Mängelbeseitigungsarbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden.

B Unterhaltpflicht des Mieters

Die regelmässige Reinigung des Mietobjekts obliegt dem Mieter, insbesondere die Reinigung der Fenster, Rollläden, Storen sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.
Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen und Balkonen sind vom Mieter auf das übliche Mass zu beschränken und regelmässig zu pflegen.
Zerbrochene Fensterscheiben ersetzt der Mieter auf seine Kosten, sofern nicht nachweislich ein Dritter der Verursacher ist.
Sonnenstoren sind bei Abwesenheit und schlechter Witterung sowie Sturm einzufahren. Für Schäden aus Nichtbeachtung haftet der Mieter (z.B. Ersatz beschädigter Sonnenstorenstoffe).

Nach Art. 259 OR hat der Mieter den sogenannten „kleinen Unterhalt“ zu leisten. Insbesondere gehört dazu die fachmännische Ausführung von kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen. Ausserdem gehört dazu – unabhängig von der Rechnungssumme – Ersatz des Aktivkohlefilters nach einer dreijährigen Mietdauer, Ersatz von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschrank-/Geschirrspüleinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der

Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufverschlüsse von Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank etc., Elektrische Schalter, Steckdosen, zur Wohnung gehörende Sicherungen, Lampen und -abdeckungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten/-kurbeln. Ausser-dem gehört zum „kleinen Unterhalt" das Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen, sowie das Entstop-fen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

6 – Bauarbeiten durch den Vermieter

Der Vermieter muss den Mieter rechtzeitig über geplante Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen informieren, vor allem wenn diese Eingriffe erheblich sind oder zu einer Mietzinserhöhung führen.
Der Vermieter und die von ihm Beauftragten haben ein Zutrittsrecht zum Mietobjekt bis zur Fertigstellung der Bauarbeiten sowie zur Behebung von Garantiemängeln. Dabei ist auf die üblichen Ruhezeiten Rücksicht zu nehmen.

7 – Änderungen durch den Mieter

Bauliche Änderungen im Mietobjekt bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ebenso der schriftlichen Zustimmung bedarf das Anbringen von Vorrichtungen (z.B. Satellitenschüssel, Store etc.) ausserhalb des Mietobjektes.
Der Vermieter kann mit seiner Zustimmung die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verbinden. Ebenso kann die finanzielle Abgeltung eines eventuellen Mehrwertes in dieser Vereinbarung wegbedungen werden.
Während der Mietdauer unterhält der Mieter alle getätigten Veränderungen auf eigene Kosten. Entstehen durch diese Veränderungen Mehrkosten, z.B. Erhöhung der Gebäudeversicherungsprämie, hat diese der Mieter zu tragen.
Der Vermieter kann vor Beginn der Arbeiten für deren Finanzierung eine Sicherstellung verlangen (Sperrkonto, Bankgarantie). Der Mieter gewährleistet, dass seitens seiner Auftragnehmer keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Andernfalls sorgt er für die sofortige Sicherstellung des Geldbetrages und die Löschung im Grundbuch. Falls ein Bauhandwerkerpfandrecht nicht innert Monatsfrist abgelöst wird, darf der Vermieter das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen.

8 – Private Apparate

Will der Mieter private Elektrogeräte mit Wasseranschluss in der Wohnung verwenden oder Tiefkühlschränke/-truhen im Keller- oder Estrichbereich mit Allgemeinstrom betreiben, ist jeweils die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Installation darf nur durch einen konzessionierten Installateur erfolgen. Der Vermieter darf dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine Pauschale für Wasser bzw. Strom verrechnen.

9 – Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen, sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Mieträumlichkeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zu hinterlegen. Plant der Mieter eine mehrwöchige Abwesenheit, hat er eine Person zu bezeichnen (inkl. Kontaktdaten), welche die Schlüssel bereithält.

10 – Untermiete

Eine teilweise oder vollständige Untervermietung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Verweigerungsgründe regelt Art. 262 OR. Über Änderungen der Personalien des Untermieters oder der Vertragskonditionen ist der Vermieter auf dem Laufenden zu halten.
Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist.
Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten setzt ebenfalls die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus.

11 – Haustiere

Der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf die geplante Haltung von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hunde, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 l Fassung. Demgegenüber dürfen Kleintiere (z.B. Hamster) in geringer Anzahl ohne vorherige Anfrage gehalten werden. Bei jeglicher Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter zur Beachtung der Wohnhygiene, artgerechter Tierhaltung und den Abschluss einer Versicherung, welche durch die Tiere verursachte Schäden oder Wasserschäden bei Aquarien deckt. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden.
Die Bewilligung des Vermieters kann aus wichtigen Gründen nach vorgängiger Abmahnung und unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

12 – Einseitige Vertragsänderungen

A Unbefristete Verträge

Der Vermieter kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Die Mitteilung erfolgt mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem Amtlichen Formular.

B Verträge mit Mindestdauer/Befristete Verträge

Bei Mietverträgen mit mindestens fünfjähriger Dauer bzw. wenn der Mietvertrag vermieterseits während mindestens fünf Jahren unkündbar ist, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex

der Konsumentenpreise angepasst werden, wobei der Anfangsmietzins nicht unterschritten werden darf:

$$\text{Mietzinsänderung in \%} = \frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Nebenkostenpauschalen oder Akontozahlungen für Nebenkosten.
Anpassungen des Mietzinses oder der Nebenkosten sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

13 – Nebenkosten

A Allgemeines, Abrechnung

Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters und für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben (z.B. Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten).
Werden Nebenkosten von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten dem Mieter direkt in Rechnung gestellt, sind diese durch den Mieter direkt zu bezahlen, auch wenn diese nicht im Mietvertrag aufgeführt sind.
Alle vom Vermieter in Rechnung gestellten Nebenkosten müssen im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sein, ansonsten sind sie in der Nettomiete enthalten. Dem Mieter steht ein 30-tägiges Einsichtsrecht in den Räumen des Vermieters zu, um die Belege der jährlichen Nebenkostenabrechnung zu prüfen. Die Einsprachefrist beträgt ebenfalls 30 Tage.

Wird eine Nebenkostenpauschale vereinbart, so hat diese dem voraussichtlichen Aufwand zu entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

Werden im Voraus zu entrichtende Akontobeiträge vereinbart, so wird nach Ablauf der Rechnungsperiode per vertraglich festgelegtem Stichtag abgerechnet. Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 60 Tagen auszugleichen.
Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zwischenabrechnung, falls er das Mietobjekt während der Rechnungsperiode verlässt. Er erhält die anteilige auf seine Mietdauer bezogene Abrechnung nach dem Abrechnungsstichtag laut Mietvertrag.

B Verteilung der Nebenkosten

Den liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel für die Nebenkosten legt der Vermieter fest.
Sämtliche Nebenkosten für nicht vermietete Objekte trägt der Vermieter.
Sind keine individuellen Wärmemengenzähler installiert, gewährt der Vermieter dem Mieter keine Reduktion der Heizkosten, falls dieser die Heizkörper drosselt.

C Verrechenbare Nebenkosten

C1 Heizung und Warmwasser

Als Heizungs- und Warmwasserkosten gelten insbesondere die Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie, Strom für Pumpen und Brenner, alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision, die Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins, der Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks sowie die Verbrauchserfassung, anrechenbare Versicherungsprämien und das Verwaltungshonorar.
Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser von einer ausgelagerten Zentrale, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.
Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. Brennstoffeinkauf und Bedienung sind Sache des Mieters.

C2 Betriebskosten

Alle unter dem Titel Betriebskosten separat aufgelisteten Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

C3 Verwaltungsaufwand für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten

Der Verwaltungsaufwand des Vermieters darf in der Nebenkostenabrechnung in Prozenten der Abrechnungssumme oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belastet werden.

14 – Kündigung

Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und –termine in der dafür vorgeschriebenen Form kündigen. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden. Massgebend für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist das Eintreffen oder bei der Post abholbereite Vorliegen der Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist.
Bei befristeten Mietverträgen endet das Mietverhältnis automatisch nach Ablauf der Vertragsdauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Bei stillschweigender Fortsetzung des Mietverhältnisses geht dieses in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

A Familienwohnungen

Wird die Wohnung von einem Ehepaar oder einem in einer registrierten Partnerschaft lebenden Paar bewohnt, muss der Vermieter beiden Partnern separat kündigen. Die Kündigung durch den Mieter muss vom Ehegatten bzw. Partner mitunterzeichnet werden.

B Ausserterminliche Kündigung

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen, welcher der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entspricht und bereit ist, den Mietvertrag zu den bestehenden

Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls haftet der Mieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.
Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Stellt der Mieter keinen Ersatzmieter, bemüht sich der Vermieter um eine Wiedervermietung auf den gewünschten Zeitpunkt. Die zusätzlichen Aufwendungen (z.B. Inseratekosten) hat der Mieter zu tragen.
Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

15 – Rückgabe des Mietobjektes

Die Rückgabe des Mietobjektes mit allen Schlüsseln muss spätestens bis 12 Uhr des ersten Werktages, welcher auf das Mietende folgt, erfolgen. Alle dem Mieter obliegenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind bis zur Rückgabe fachgerecht auszuführen. Für übermässige Abnutzung der Mietsache haftet der Mieter. Dies gilt insbesondere für einen Isolieranstrich, welcher regelmässig notwendig wird, wenn in der Wohnung geraucht wurde.
Sofort erkennbare Mängel werden in ein Zustandsprotokoll eingetragen. Verweigert der Mieter seine Mitwirkung an dem Protokoll, darf der Vermieter zur Beweissicherung auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen. Werden im Nachhinein noch verdeckte Mängel erkannt, kann der Vermieter diese sofort nach ihrer Entdeckung gegenüber dem Mieter noch geltend machen.

16 – Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Dem Mieter ist es nicht gestattet, den Mietzins einseitig herabzusetzen. Im Falle der Hinterlegung des Mietzinses und bei allen Forderungen, welche sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, ist die Verrechnung ausgeschlossen. Die Hinterlegung des Mietzinses ist möglich, wenn der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht trotz angemessener schriftlicher Fristsetzung nicht nachkommt und richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 259g-h OR. Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter in jedem Fall anzuzeigen.

17 – Versicherung

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer und hat dem Vermieter auf dessen Verlangen hin den Versicherungsnachweis jederzeit vorzulegen. Der Mieter haftet für die Sicherheit des Mietobjekts sowie die von ihm eingebrachten Sachen und Mieterausbauten und den Abschluss einer diese Risiken abdeckenden Versicherung.

18 – Zustelladresse, Gerichtsstand

Als Zustelladresse für alle Mieter gilt der Ort des Mietobjekts, sofern keine andere Zustelladresse vereinbart wurde.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist in jedem Fall der Ort des Mietobjekts.

19 – Änderung im Zivilstand / in der registrierten Partnerschaft / bei Wohn- und Lebensgemeinschaften: Meldepflicht und Auskunftsvollmacht

Der Mieter muss den Vermieter innert 30 Tagen über jede Änderung im Zivilstand, den Tod eines Partners oder WG-Partners, die Aufnahme oder Auflösung des gemeinsamen Haushalts etc. schriftlich informieren, unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen.
Für Schäden aufgrund unterlassener Mitteilung haften die Mieter. Der Vermieter darf diesen Schaden mit der Sicherheitsleistung verrechnen.

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

20 – Verletzung Mietvertrag/Hausordnung

Der Mietvertrag inklusive dieser Allgemeinen Bedingungen (Seiten 1-4) sowie die Hausordnung (Seite 5) gelten als gemeinsames Vertragswerk. Bei schwerer oder wiederholter Verletzung dieses Vertragswerks kann der Vermieter nach vorgängiger eingeschriebener Abmahnung den Mietvertrag ausserordentlich mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs.3 OR).

Ort und Datum:

Der Vermieter:

Ort und Datum:

Der/Die Mieter:

Hausordnung

Als integrierender Bestandteil des Mietvertrages und der Allgemeinen Bedingungen (Seiten 1-4)

Ziel dieser Hausordnung ist ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter und den Mietparteien untereinander.

1 – Rücksichtnahme

Gegenseitige Rücksichtnahme und das Bemühen um ein harmonisches Miteinander sind die obersten Grundsätze des Zusammenlebens in der Liegenschaft.
Bezüglich Lärm gelten zusätzlich die Lärmschutzverordnung, die lokalen Lärmschutzreglemente und die Polizeiverordnung.

2 – Reinigung

Sofern kein Hauswart für die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume und Aussenanlagen sowie für die Schneeräumung zuständig ist, ist dies Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Für die Reinigung des Treppenhauses kann jeder Mieter die wöchentliche Reinigung seiner Etage inklusive Auf- und Abgang zugewiesen bekommen. Mieter von Garagen und Parkplätzen kümmern sich selbst um Reinigung und Schneeräumung ihres Parkplatzes oder Garagenvorplatzes.

3 – Gemeinsam benutzte Räume und Aussenanlagen

Sofern es in der Liegenschaft einen Wasch- und/oder Trockenraum gibt, darf der Mieter diese Räume während der vom Vermieter in einem Plan festgelegten Zeit alleine benutzen. Der Mieter muss diese Räume und die benutzten Apparate nach Gebrauch reinigen, die Filter säubern und im Winter die Fenster schliessen. Wäsche darf nur an den dafür bestimmten Orten aufgehängt werden.
Treppenhaus und Lift sind mit Sorgfalt zu behandeln. Liftstörungen sind dem Hauswart oder der Verwaltung sofort zu melden.
Der Hauswart oder die Verwaltung kann die Benützung von Gartenanlagen und Hof regeln. Es kann eine Gartenordnung aufgestellt werden.

4 – Ruhezeiten

An Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit (20:00 Uhr bis 08:00 Uhr) und Ruhezeit (12:00 Uhr bis 14:00 Uhr) sind Arbeiten wie Bohren, Renovieren etc. verboten. Samstags gilt eine eingeschränkte Erlaubnis für diese Arbeiten von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr. Gleiche Zeiteinschränkungen gelten für das Musizieren.
Der Betrieb von Waschmaschinen und Tumblern ist zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu unterlassen.
Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente müssen so eingestellt oder gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke).

5 – Sicherheit

Während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr ist die Hauseingangstür zu schliessen.

6 – Nicht erlaubt ist:

A – das Ausschütten und Ausklopfen von Behältnissen, Decken, Teppichen etc. aus den Fenstern sowie von Terrassen und Balkonen

B – die Entsorgung von Binden, Wegwerfwindeln, Abfall, Katzenstreu und sonstigen Gegenständen in das WC

C – das Abstellen von Kehrrichtsäcken ausserhalb der vom Vermieter bestimmten Orte

D – das Aufstellen oder Aufhängen von Gegenständen in gemeinsam benutzten Räumen wie Hausflur, Treppenraum, Kellervorraum etc.

E – das Füttern von Vögeln im Aussenbereich (Balkon, Fenster)

7 – Grillieren

Beim Grillieren ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Der Vermieter behält sich vor, Holzkohlegrills zu verbieten sowie bei berechtigten Reklamationen das Grillieren auch mit gas- und strombetriebenen Geräten einzuschränken oder generell zu untersagen. Für Dachwohnungen kann der Vermieter eine separate Regelung aufstellen.

8 – Private Aussenräume

Auf Balkonen und Terrassen dürfen schwere Gegenstände nur unter Berücksichtigung der zulässigen Belastbarkeit der Konstruktion aufgestellt werden. Der Vermieter kann ausserdem Einschränkungen festlegen, die einem einheitlichen Erscheinungsbild der Liegenschaft dienen.

Sonnenstoren und Rollläden sollen bei Wind und schlechter Witterung sowie längerer Abwesenheit nicht ausgestellt bleiben.

9 – Abstellplätze

Velos, Mofas und Kinderwagen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen. Sind diese nicht mehr im Gebrauch bzw. gebrauchstauglich, muss der Mieter diese entsorgen oder in seinen eigenen Nebenräumen lagern.

Der Mieter einer Garage darf den Vorplatz ohne anderweitige Absprache nicht als Parkplatz benutzen.

Besucherparkplätze dürfen nicht durch Mieter besetzt werden.