



Mietvertrag für Wohnobjekte

Ref.-Nr. Hauptmietverhältnis: 03093.01.0117.10
Objektart: Wohnung
Mietbeginn: 16.12.2016
Amtliche Wohnungsnummer: 404

Liegenschaft:

Badstr. 33, 5200 Brugg AG

Eigentümer / Vermieter

SIAT Immobilien AG
c/o Credit Suisse AG
Bahnhofstrasse 17
6301 Zug

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

vertreten durch:

Wincasa AG
Filiale Olten
Aarauerstrasse 11 / Postfach
4601 Olten

Mieter/in

North South Code GmbH
Bettelwurfstrasse 2
AT-6020 Innsbruck

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch

1	Mietobjekte / Mietzins / Nebenkosten.....	3
1.1	Mietzinsbasis.....	3
2	Mietbeginn.....	3
3	Nebenräume / Gebrauchszweck.....	3
4	Mietdauer / Kündigung.....	4
5	Sicherheitsleistung (Kautions (Sparkonto)).....	4
6	Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten (Nebenkosten).....	4
7	Besondere Vereinbarungen.....	5
8	Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume.....	6
8.1	Übergabe und Mängel.....	6
8.2	Schlüsselverzeichnis.....	6
8.3	Gebrauch des Mietobjektes.....	7
8.4	Parkieren von Motorfahrzeugen.....	7
8.5	Unterhaltungspflicht der Vermieterin.....	7
8.6	Unterhaltungspflicht des Mieters.....	7
8.7	Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter.....	8
8.8	Meldepflicht beim Einwohneramt.....	9
8.9	Untermiete, Wohnpartner.....	9
8.10	Übertragung der Miete.....	9
8.11	Nutzungsänderungen.....	9
8.12	Besichtigungsrecht.....	9
8.13	Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen.....	9
8.14	Haustiere.....	10
8.15	Hausordnung, Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung.....	10
8.16	Verrechnung.....	11
8.17	Rückgabe des Mietobjektes.....	11
8.18	Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes (Art. 264 OR).....	11
8.19	Teilnichtigkeit.....	12
8.20	Vertragsausfertigung.....	12
8.21	Anwendbares Recht / Gerichtsstand.....	12
8.22	Weitere Pflichten des Mieters.....	12
9	Hausordnung.....	13
9.1	Rücksichtnahme / Sorgfalt.....	13
9.2	Reinigung allgemeiner Räume.....	13
9.3	Waschküchenbenützung.....	13
9.4	Allgemeine Verbote.....	14
9.5	Grillieren.....	15
9.6	Blumenkisten.....	15
9.7	Schliessen der Haustüre.....	15
9.8	Lärm.....	15
9.9	Abstellen von Velos, Mofas, Kinderwagen.....	15
9.10	Weitere Einrichtungen.....	15
9.11	Mitbewohner.....	15
10	Beilage.....	16

1 Mietobjekte / Mietzins / Nebenkosten

Objekt	Stock	Referenz-Nr.			Nettomiete pro Jahr	Franken pro Monat
4.5 Zimmer-Wohnung	4. Stock	03093.01.0117.10			14'928.00	1'244.00
Total Nettomietzins					14'928.00	1'244.00
Heiz-, Warmwasser- und Betriebskostenkonto					2'640.00	220.00
Total Bruttomietzins					17'568.00	1'464.00

Der Mietzins ist jeweils zahlbar im Voraus am 1. Tag des Monats.

Die Mietzinszahlungen müssen entweder über Lastschriftenverfahren der Schweizer Banken (LSV), Debit Direct der Post oder mittels Dauerauftrag bei einer Bank/der Post oder über das E-Banking/E-Finance erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin bei der Wahl von LSV oder Debit Direct die notwendigen Vollmachten zu erteilen oder den Dauerauftrag bei einer Bank/der Post einzurichten. Sollte der Mieter den Mietzins entgegen dieser Vereinbarung mittels Einzahlungsschein bezahlen, kann die Vermieterin ihm die ihr daraus entstehenden Kosten (wie Postgebühren etc.) weiter verrechnen.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses ist die Vermieterin berechtigt, dem Mieter eine Mahngebühr von CHF 20.00 zu verrechnen.

1.1 Mietzinsbasis

Referenzzinssatz:		per 02.09.2016	1.75 %
Landesindex der Konsumentenpreise:	Basisjahr 2015	per 31.10.2016	100.3 Pkt.
Kostensteigerung berücksichtigt:		bis 31.10.2016	

2 Mietbeginn

Mietbeginn am 16.12.2016 mittags 12.00 Uhr

3 Nebenräume / Gebrauchszweck

Das Mietobjekt wird als Wohnung benutzt.

Anzahl Personen: 4

Folgende Räume stehen zur Alleinbenützung zur Verfügung: Keller

Folgende Anlagen können mitbenutzt werden: Gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen

4 Mietdauer / Kündigung

Kündigungstermine: jedes Monatsende (ausser Dez.)
Kündigungsfrist: 3 Monat(e)

Der Mieter kann das Mietobjekt frühestens per 31.01.2018 kündigen.

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie bis spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Ist der Mietvertrag auf mehrere Mieter abgeschlossen bzw. handelt es sich um eine Familienwohnung, so ist die Kündigung durch alle Mieter bzw. Ehepartner zu unterzeichnen.

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine aufzulösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins, die Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Das Mietverhältnis dauert längstens bis zum Tod des Mieters. Das Mietverhältnis endet auf das Ende des Folgemonats, in welchem der Mieter verstorben ist. Dies unabhängig vom Bestand allfälliger Erben. Bei mehreren Mietern endet das Mietverhältnis mit dem Tod des letztversterbenden im Mietvertrag bezeichneten Mieter - wiederum unabhängig vom Bestand allfälliger Erben.

5 Sicherheitsleistung (Kautions (Sparkonto))

Der Mieter verpflichtet sich, einen Betrag in Höhe von CHF 4'392.00 zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge Beschädigung des Mietobjektes oder ausserordentlicher Abnützung oder aus anderen Gründen) in bar (Art. 257e Abs. 1 OR) zu leisten und diesen bei der Credit Suisse (Schweiz) AG Rent Deposit Processing TSBK35, Uetlibergstr. 231, 8045 Zürich einzuzahlen. Diese Sicherheitsleistung wird zugunsten allfälliger Ansprüche der Vermieterin verpfändet.

Die Mietzinskautions ist vor Übergabe des Mietobjektes zu überweisen. Im Unterlassungsfall ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe zu verweigern.

Bei Übertragung des Mietvertrages kann die Vermieterin verlangen, dass die Sicherheitsleistung zur Abdeckung des Mietzinsrisikos erhöht wird, wenn sie andernfalls die erforderliche Zustimmung verweigern könnte.

6 Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten (Nebenkosten)

Nebenkosten sind das Entgelt für die Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und nicht im Nettomietzins enthalten sind.

Die Nebenkosten können als Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart werden. In beiden Fällen werden sie mit dem Mietzins erhoben.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

a) Akontozahlungen, Abrechnung

Sind Akontozahlungen vereinbart, erfolgt einmal pro Jahr eine Abrechnung. Die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief bei der Vermieterin bestreitet.

Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörenden Belege bei der Vermieterin während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Die Vermieterin hat das Recht, geringfügige Saldi, bei denen sich eine Einforderung oder Auszahlung nicht lohnt, auf die nächste Abrechnungsperiode vorzutragen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Die Vermieterin kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei Neubauten oder Erstvermietungen, wo noch keine Ergebnisse über eine abgeschlossene Abrechnungsperiode vorliegen, kann die Vermieterin auf eine Abrechnung verzichten. In einem solchen Fall gelten die vereinbarten Akontozahlungen als Pauschalen.

Der Verteilschlüssel für die Abrechnung der Nebenkosten wird von der Vermieterin festgelegt.

b) Heizungs- und Warmwasserkosten

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasser-Aufbereitungsanlage zusammenhängen gemäss Artikel 5 und 6A VMWG zuzüglich 4 % Verwaltungskosten plus MWSt.

c) übrige Betriebskosten

Nicht im Nettomietzins inbegriffen und Gegenstand einer separaten Betriebskostenabrechnung sind:

- Hauswartung inkl. Personalnebenkosten, Verbrauchsmaterial und Weiterbildungskosten
- Allgemeinstrom
- Wasserverbrauch, Wasserbehandlung, Abwasser, Kanalreinigung
- Meteorwasser, Siedlungsentwässerung
- Kehrlichtabfuhr, Containerreinigung
- Kabelfernsehgebühren Cablecom Digital Home
- Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen
- Serviceabonnemente für Lift
- Serviceabonnement für Nottelefon inkl. Gesprächstaxen
- 4 % Verwaltungskosten zuzügl. MWST

7 Besondere Vereinbarungen

Die TV-/Radio-Gebühren werden direkt durch die IBB Brugg in Rechnung gestellt.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, nimmt zur Kenntnis und ist sich bewusst, dass das Kellerabteil nur eingeschränkt nutzbar ist und dies im Mietzins bereits berücksichtigt worden ist. Er nimmt zur Kenntnis, dass Kellerräume erhöhte Feuchtigkeit aufweisen können. Auf eine Lagerung von feuchtigkeitsanfälligen oder wertvollen Objekten/Gegenständen in den Kellerräumen ist zu verzichten. Die Vermieterin lehnt ausdrücklich jede Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden an eingelagerten Waren ab. Der Mieter verzichtet in Kenntnis dieser Sachlage auf die Geltendmachung von Mängelrechten im Sinne von Art. 259a ff. OR aufgrund der Feuchtigkeit im Keller.

8 Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

8.1 Übergabe und Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermieterin innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Meldet der Mieter Mängel nicht fristgerecht, so wird angenommen, dass das Objekt im ordnungsgemässen Zustand übergeben worden ist.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre, usw.

Die Telefon- und Interneteinrichtung ist Sache des Mieters.

Falls ein Rückgabeprotokoll mit dem Vormieter erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

8.2 Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

8.3 Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Ebenso ist der Mieter gehalten, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, vor Schaden zu bewahren, insbesondere zu lüften.

8.4 Parkieren von Motorfahrzeugen

Sollte der Mieter oder eine zu seiner Hausgemeinschaft gehörende Person ein Auto halten oder ständig benützen, ist er verpflichtet, einen zur Überbauung gehörenden Autoeinstell- oder -abstellplatz - soweit solche jeweils noch verfügbar sind - zu den üblichen Bedingungen zu mieten.

Das Benützen von Besucherparkplätzen durch den Mieter oder die im gleichen Haushalt lebenden Personen ist untersagt.

8.5 Unterhaltspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter der Vermieterin schriftlich zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

8.6 Unterhaltspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt).

Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

a)

Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt;

b)

Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche, WC und Bad, insbesondere das Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Kuchenblechen und Rosten, Fettfiltern von Dampfzügen, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegeln, Schlauch und Brause der Dusche, Hahnenoberteilen, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo, elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien, usw; Instandhalten von WC-

Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revision von Einhebelmischbatterien, Schmieren und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminéés und Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;

c)

Jährliches Waschen der Fensterläden. Holzfensterläden müssen zusätzlich eingeölt werden. Das Ladenöl kann beim Hauswart bezogen werden. Regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen und Verglasungen;

d)

Alle weiteren kleinen Reparaturen, welche im Einzelfall Fr. 150.-- nicht übersteigen;

e)

Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

8.7 Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, hat der Mieter, auch wenn ihm die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der Mieter haftbar.

Ebenfalls bewilligungspflichtig ist der Anschluss von Kühl- und Gefriergeräten an den Allgemeinstrom.

Übernahme Einrichtungen und/oder Veränderungen im Mietobjekt vom Vormieter:

Übernimmt der Mieter vom Vormieter nicht zum Mietobjekt gehörende Einrichtungsgegenstände und/oder Veränderungen am Mietobjekt (vgl. detaillierte Aufzählung und Vereinbarung im Übernahmeprotokoll), wird der Mieter bei Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses für das Entfernen der übernommenen Einrichtungsgegenstände/Veränderungen und für die Instandstellung allfälliger Schäden haftbar, sofern der Nachfolgemieter diese Einrichtungsgegenstände/Veränderungen nicht übernimmt.

Änderungen ausserhalb des Mietobjektes

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z. B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, u. ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

8.8 Meldepflicht beim Einwohneramt

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 14 Tagen nach Zuzug beim Einwohneramt der Gemeinde/Stadt zu melden mit Angabe der amtlichen Wohnungsnummer (sofern bekannt).

8.9 Untermiete, Wohnpartner

Untermiete ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Der Vermieterin ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen, falls ein solcher erstellt wird.

Wohnpartner gelten nicht als Untermieter. Deren Personalien sind jedoch unaufgefordert der Vermieterin zu melden.

8.10 Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages ist nicht gestattet.

8.11 Nutzungsänderungen

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.

Eine allfällige Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

8.12 Besichtigungsrecht

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 Uhr und 19.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel für die Vermieterin im Hause zur Verfügung zu halten.

8.13 Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

Es wird auf die Artikel 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR verwiesen.

Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Die Vermieterin hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

Zustelladresse

Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort des Mietobjektes, sofern der Vermieterin nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung (mit gerichtlicher Bestätigung), Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten;
- Veränderte Nutzung der Wohnung.

Auskunftsbevollmächtigung

Der Mieter bevollmächtigt die Vermieterin, Auskunft über den Zivilstand des Mieters einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

8.14 Haustiere

Ohne Zustimmung der Vermieterin dürfen Kleintiere wie Hamster, Hasen, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

Das Halten von grösseren Haustieren (z. B. Katzen, Hunden, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Diese behält sich vor, das Halten von grösseren Haustieren in Erdgeschosswohnungen generell zu verbieten.

Die Tierhaltebewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

8.15 Hausordnung, Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der von der Vermieterin angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats führen (Art. 257 f Abs. 3 OR).

8.16 Verrechnung

Mieter und Vermieterin können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich.

8.17 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie der im Übergabeprotokoll vermerkten beziehungsweise bei Mietantritt gemeldeten Mängel, vollständig geräumt, mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Verfügt das Mietobjekt über ein Cheminée, Schwedenofen oder Aussencheminée, welches zur Wohnung gehört, so gehen Unterhalt und Reinigung zu Lasten des Mieters. Am Ende der Mietzeit sind diese durch den Kaminfeger gründlich zu reinigen und zu russen. Die Quittung oder Bescheinigung darf nicht älter als 30 Tage sein und ist bei der Übergabe dem Vermieter zu übergeben.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie sie dem Mieter sofort melden.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Rückgabe der Mietsache, vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen.

Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

8.18 Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts (Art. 264 OR)

Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur dann befreit, wenn er einen Ersatzmieter vorschlägt. Dieser muss zumutbar (insb. hinsichtlich zukünftigem Gebrauch der Mietsache und der Mieterstruktur der Liegenschaft), zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Mieter hat der Vermieterin Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betreibungsregister-Auszuges schriftlich bekannt zu geben.

Schlägt der Mieter keinen Ersatzmieter oder einen für die Vermieterin unzumutbaren oder nicht solventen Ersatzmieter vor, oder ist dieser nicht bereit, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, bleibt der Mieter für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bis zum nächsten ordentlichen Kündigungszeitpunkt vollumfänglich haftbar.

Der Entscheid, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu akzeptieren, obliegt alleine der Vermieterin. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter findet, hat sich auch die Vermieterin im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe der Vermieterin (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Der Mieter, der das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben will, hat dies der Vermieterin mittels Einschreiben **spätestens 20 Tage** vor der geplanten Rückgabe mitzuteilen. Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich.

Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

8.19 Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil dieses Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung, ist diese durch eine Wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Lücke offenbar wird.

8.20 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleich lautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

8.21 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

8.22 Weitere Pflichten des Mieters

Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung mit Deckung von Mieterschäden. Empfohlen wird zudem der Abschluss einer Hausratversicherung.

Lüften des Mietobjekts

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt 2- bis 4-mal täglich während 5 bis 10 Minuten mit Durchzug zu lüften (Stosslüften). Dauerlüften durch geöffnete Kippfenster verbraucht im Winter viel Heizenergie. Wände und Böden in Fensternähe erkalten und das Risiko für Kondensationsfeuchte steigt an diesen Stellen. Fenster dürfen deshalb während der kühleren Jahreszeiten nicht in Kippstellung stehen gelassen werden.

Heizung

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.

Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden.

In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Die Vermieterin kann sonst keine Gewähr für eine angemessene Beheizung übernehmen.

Schwere Gegenstände

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen.

Sonnenstoren

Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt werden oder ausgefahren bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden. Für allfällige Schäden haftet der Mieter.

9 Hausordnung

9.1 Rücksichtnahme / Sorgfalt

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

9.2 Reinigung allgemeiner Räume

Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile, wie z. B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich, die Schneeräumung, usw., zuständig ist, ist sie von den Mietern zu besorgen. Ohne anders lautende Abmachung übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses im Bereiche seines Mietobjektes. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen sofort zu beseitigen.

9.3 Waschküchenbenützung

Wo Waschküche und Trockenraum vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem von der Vermieterin festzulegenden Plan statt.

Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen.

Wäsche darf nur an den dafür bestimmten Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.

Im Übrigen wird auf eine allfällig vorhandene Waschküchenordnung verwiesen.

9.4 Allgemeine Verbote

Zu unterlassen ist:

- a)
das Ausschütteln und Ausklopfen von Tischdecken, Teppichen, Besen, Flaumern, usw., aus den Fenstern, von Terrassen und Balkonen;
- b)
Teppiche vor morgens 07.00 Uhr und nach 20.00 Uhr sowie von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr auszuklopfen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit grundsätzlich zu unterlassen;
- c)
das Musizieren vor 08.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte wie z. B. Radio-, Fernseh- und Musikgeräte, usw., müssen so eingestellt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke);
- d)
die Benützung von Waschmaschinen und Tumblern zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr und das starke Einlaufenlassen von Wasser zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr;
- e)
das Waschen an Sonn- und allgemeinen Feiertagen;
- f)
harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohleabfälle, Hygienebinden und Wegwerfwindeln, Katzenstreu, usw., in das WC zu werfen;
- g)
Kehrichtsäcke im Hausgang, Treppenhaus oder auf Balkonen stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in demselben deponiert werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an dem von der Vermieterin bestimmten Ort und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden;
- h)
Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen zu deponieren sowie schwere Gegenstände wie Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlage über Treppen und Böden zu schleifen;
- i)
Aufgrund des optischen Erscheinungsbildes der gesamten Liegenschaft dürfen keine Tücher, Bast- oder Schilfmatten, Plexiglasscheiben oder ähnliche Materialien angebracht werden,
- j)
es ist untersagt, die Wohnungseingangstüre mit irgendwelchen Sachen zu bekleben (z.B. Aufkleber).

9.5 Grillieren

Es ist lediglich die Verwendung von Gas- oder Elektrogrills gestattet. Die Grill-Gasflasche muss zwingend auf dem/der Balkon/Terrasse gelagert werden und darf nicht im Hausinnern wie Wohnung, Keller, Bastelraum, Tiefgarage etc. aufbewahrt werden.

Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich die Vermieterin vor, das Grillieren generell zu untersagen. Für Dachwohnungen kann die Vermieterin eine separate Regelung aufstellen.

9.6 Blumenkisten

Dort wo das Aufhängen / Aufstellen von Blumenkisten erlaubt ist, sind diese mit Untersätzen zu versehen. Beim Giessen ist auf die Mieter der darunterliegenden Wohnungen und auf Sonnenschutzvorrichtungen Rücksicht zu nehmen. Für Verschmutzungen oder Beschädigungen an den Balkonelementen oder Böden haftet der Mieter.

9.7 Schliessen der Haustüre

Die Haustüre ist während der Nacht abzuschliessen.

9.8 Lärm

Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung oder gegebenenfalls auf die lokalen Lärmschutzreglemente sowie auf die Polizeiverordnung verwiesen.

9.9 Abstellen von Velos, Mofas, Kinderwagen

Velos, Mofas und Kinderwagen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen.

Es dürfen nur eingelöste E-Bikes und Mofas sowie im Gebrauch stehende Kinderwagen in den dafür vorgesehenen allgemeinen Räumen abgestellt werden.

9.10 Weitere Einrichtungen

Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden.

9.11 Mitbewohner

Der Mieter ist dafür besorgt, dass sich die Mitbewohner der Hausordnung unterziehen.

10 Beilage

Integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bilden ferner folgende, dem Mieter ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannte Beilagen:

- Vereinbarung Sicherheitsleistung

Otten 28.11.2016/C769614/MILS

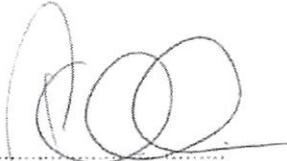
Die Vermieterin vertreten durch:

WINCASA AG



Unterschrift

Claudia Chirico



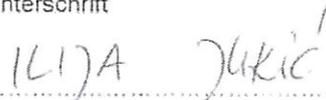
Sarah Militello

Vor- und Nachname in Blockschrift

Mieter/in:

~~NORTH SOUTHWEST CODE~~
~~INNSBRUCK, AUSTRIA~~

Unterschrift



Vor- und Nachname in Blockschrift