

## Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieterin vereinbaren die Vertragsparteien die nachstehenden Bedingungen. Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weibliche Form „Mieterin“ verzichtet und stattdessen der Begriff „Mieter“ verwendet.

### Präambel

Mieter einer Genossenschaftswohnung oder eines Einfamilienhauses sind nicht einfach Mieter, sondern in der Regel auch Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Dies garantiert ihnen einen weitgehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Rechte an der Generalversammlung, die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben sowie der Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft teilzunehmen. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der Wohnbaugenossenschaft, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der Wohnbaugenossenschaft ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

### A **Finanzielles**

#### 1. **Mietzins**

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Vermieterin ihre Mietobjekte grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein (Statuten Art. 4 Abs. 3). Mietzinserhöhungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine unter Einhaltung der Kündigungsfrist verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist vorgenommen werden.

#### 2. **Nebenkosten**

##### 2.1 **Allgemeines**

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Treppenhausreinigung usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR und Art. 4 ff VMWG). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

##### 2.2 **Pauschalbeträge**

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem Mieter steht das Recht zu, in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

##### 2.3 **Akontobeträge**

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten einmal jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteilschlüssel oder bei vorhandenen Messvorrichtungen gemäss effektivem Verbrauch (Heizung, Wasser usw.)

Der Mieter kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt der Mieter keine Einsicht oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

## **2.4 Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode**

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

## **2.5 Erhöhung der Nebenkosten**

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 17.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

## **3. Genossenschaftliche Beiträge**

### **3.1 Genossenschaftsanteile**

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, so ist er verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### **3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge**

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

## **4. Mieterkaution**

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die Vermieterin muss die Mieterkaution bei einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegen, das auf den Namen des Mieters lautet.

## **5. Mahngebühren**

Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinsezahlungen in Rechnung zu stellen. Erste Mahnung CHF 20.-, jede weitere Mahnung CHF 50.-.

## **B Gebrauch und Unterhalt**

### **6. Übernahme des Mietobjekts**

#### **6.1 Allgemeines**

Die Vermieterin übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Wohnungstüre usw.

### **6.2 Übergabeprotokoll**

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das von der Vermieterin und vom Mieter zu unterzeichnen ist. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der Vermieterin gemeldet werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

### **6.3 Schlüssel**

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselliste erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel inklusive Zylinder sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Neue Schlüssel darf der Mieter nur mit Erlaubnis der Vermieterin oder durch diese anfertigen lassen. Beim Auszug sind sie der Vermieterin ohne Entschädigung zu überlassen.

## **7. Gebrauch des Mietobjektes**

### **7.1 Sorgfältiger Gebrauch**

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen, sauber zu halten sowie regelmässig zu lüften.

Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benutzung und Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten des Mieters.

Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume, Aussenanlagen, Einrichtungen und dem vermietereigenen Inventar. Insbesondere müssen die verschiedenen Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen befolgt werden.

### **7.2 Benutzung**

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

### **7.3 Untermiete**

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Vermieterin kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass der Mieter nicht eindeutig darlegen kann, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Vermieterin auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

#### **7.4 Unterbelegung**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Die Einzelheiten der Unterbelegung werden im Vermietungsreglement der Vermieterin geregelt.

#### **8. Unterhalt**

##### **8.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin**

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

##### **8.2 Meldepflicht**

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterin umgehend schriftlich melden. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht.

In Notfällen wie z.B. Wasserleitungsdefekte oder Überschwemmungen durch Rückstau ist der Mieter verpflichtet, alle Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, mit denen der Schaden vermieden oder verringert werden kann.

##### **8.3 Kleiner Unterhalt**

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Laufe des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.- nicht übersteigt.

#### **9. Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes**

Mangels anders lautender Vereinbarung darf der Mieter Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

#### **10. Private Apparate**

Die Verwendung von privaten Apparaten (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler, Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Der Mieter haftet der Vermieterin für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

#### **11. Haustiere**

Zur Haltung von Haustieren ist das Haustierreglement massgebend.

### **C Übrige Rechte und Pflichten**

#### **12. Vertragsänderungen**

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 17.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters sind per Brief mitzuteilen.

#### **13. Besichtigungs- und Zutrittsrecht**

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlassen, verbunden mit der ausdrücklichen Erlaubnis zu Gunsten der Vermieterin, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zugeben.

#### **14. Meldepflicht und Zustellung**

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung und Auflösung der Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod des Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

Bei subventionierten Wohnungen orientiert die Vermieterin über die anwendbaren Subventionsbestimmungen, die Art der Subventionierung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Sie legt die Meldepflicht des Mieters über die Einhaltung der Vermietungsvorschriften fest. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, haftet er für den der Vermieterin entstandenen Schaden.

#### **15. Erneuerungen und Änderungen durch die Vermieterin**

##### **15.1 Planung**

Die Vermieterin plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieter über die Planung und die getroffenen Entscheide.

##### **15.2 Ausführung**

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt müssen von der zuständigen Stelle genehmigt werden. Sie sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie zumutbar sind und

das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen. Die Mitteilung muss einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die Vermieterin bietet Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an.

Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung dem Mieter zugestellt. Bei den Arbeiten ist auf die Mieter im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

## **16. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter**

### **16.1 Zustimmung der Vermieterin**

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Der Zustimmung der Vermieterin bedürfen insbesondere:

- a) Das Anbringen und Ändern von Storen, Antennen, Firmentafeln, Vordächern.
- b) Das Anbringen und Ändern von elektrischen und sanitären Installationen. Bewilligte elektrische Zusatzinstallationen oder Änderungen sind auf Kosten des Mieters durch einen konzessionierten Installateur erstellen zu lassen.
- c) Das Anbringen oder Ändern von Sichtblenden oder Windschutzvorrichtungen auf Balkonen und Attika-Terrassen.
- d) Das Ändern von Gartenanlagen und das Anbringen von künstlichen Abschränkungen bei Gartenausritten von Parterrewohnungen; das Aufstellen von Gartenhäuschen, Lauben, Kleintierställen, Velounterständen.
- e) Das Aufkleben von zusätzlichen Bodenbelägen.

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

Werden bei Mieterwechsel private Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit

auch alle Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf die neue Mieterschaft über.

Bei grösseren Investitionen ist die Vermieterin berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

## **D Beendigung des Mietverhältnisses**

### **17. Kündigung**

#### **17.1 Kündigung durch den Mieter**

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Partnern unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

#### **17.2 Kündigung durch die Vermieterin**

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung durch die Wohnbaugenossenschaft nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

#### **17.3 Anfechtung der Kündigung**

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

#### **17.4 Anfechtung des Ausschlusses**

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft richten sich die Anfechtung des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und ihre Auswirkung auf die Kündigung des Mietvertrages nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

## **18. Vorzeitiger Auszug**

### **18.1 Grundsatz**

Will der Mieter das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitigem

Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

### **18.2 Ausnahme**

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er einen für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden, wenn der Mieter Mitglied war.

Der Nachmieter hat der Genossenschaft das Bewerbungsformular, einen aktuellen Auszug über die letzten drei Jahre aus dem Betreibungsregister, gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises und alle weiteren zur Beurteilung nötigen Unterlagen einzureichen. Die Genossenschaft hat ab Vorliegen der kompletten Dokumente 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der Nachmieter zumutbar ist, haftet der ausziehende Mieter nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn dieser zumutbare Nachmieter von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt der ausziehende Mieter keinen zumutbaren Nachmieter, haftet er bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

### **19. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete bis 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. In der Regel ist die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und alten Mieterschaft sowie der Vermieterin durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam zu erstellen. Sowohl die ausziehende wie die einziehende Mieterschaft erhält eine Kopie des Protokolls ausgehändigt. Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des ausziehenden Mieters vornehmen lassen, wenn dieser der kleinen Unterhaltspflicht nach Art. 8.3 nicht oder ungenügend nachgekommen ist, bei mangelhaft ausgeführten Reinigungsarbeiten oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässen Gebrauch der Mietsache Schaden entstanden ist.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.3 und 2.4 vorbehalten.

## **E Schlussbestimmungen**

### **20. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

#### **20.1 Anwendbares Recht**

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff. resp. bei staatlich geförderten Wohnungen den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

#### **20.2 Gerichtsstand**

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