

MIETVERTRAG FÜR WOHNRAUM

Vertragsdatum : _____

1. Die Vertragsparteien

1.1 Der Vermieter

Name und Vorname : _____

Adresse : _____

PLZ und Ort : _____

Telefon : _____

E-Mail : _____

Vertreten durch (falls zutreffend) : _____

1.2 Der Mieter

Name und Vorname : _____

Adresse : _____

PLZ und Ort : _____

Telefon : _____

Name des Ehepartners / der Ehepartnerin : _____

Mitmieter : _____

2. Mietobjekt

Der Mietvertrag betrifft folgendes Objekt (ankreuzen und ergänzen) :

Wohnung mit _____ Zimmern, im _____ Stockwerk

Einfamilienhaus mit _____ Zimmern

_____ möbliertes Zimmer

Vollständige Adresse des Mietobjekts : _____

Nutzungszweck : (ankreuzen)

Hauptwohnsitz Familienwohnung Zweitwohnsitz

Ferienwohnung Möbliertes Zimmer Anderes : _____

Zum Mietvertrag gehörende Nebenräume : (ankreuzen)

- Keller / Kellerabteil
- Abstellraum Nr. _____
- Dachboden / Dachbodenabteil
- Platz Nr. _____
- Garage / Tiefgaragenstellplatz
- Andere : _____

Gemeinschaftseinrichtungen (gemäss Hausordnung) : (ankreuzen)

- Garten / Terrasse / Garteneinrichtung
- Waschküche (Waschmaschine / Trockner / Wäscheständer)
- Andere : _____

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Jeder Schlüsselverlust ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Die Anfertigung von Schlüsseln ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Alle Schlüssel sind bei Mietende zurückzugeben. Duplizierte Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben oder mit Nachweis zu vernichten.

3. Mietdauer und Kündigung

- Befristeter Mietvertrag : Der Mietvertrag beginnt am _____ und endet am _____ (ohne Kündigung).
- Unbefristeter Mietvertrag : Der Mietvertrag beginnt am _____. Er kann erstmals zum _____ gekündigt werden.

Kündigungsfrist :

- 3 Monate (Wohnung)
- 2 Wochen (möbliertes Zimmer)
- Andere vereinbarte Frist : _____

Die Kündigung durch den Vermieter muss auf Verlangen des Mieters begründet werden (Art. 271 Abs. 2 OR) und mit dem amtlichen Formular erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter muss schriftlich und per Einschreiben erfolgen.

Bei Familienwohnungen : Der Mieter kann nur mit ausdrücklicher Zustimmung seines Ehepartners / seiner Ehepartnerin kündigen. Der Vermieter sendet die Kündigung getrennt an beide.

Kündigungstermine :

- Ende jedes Monats (ausser 31. Dezember)

Ortsübliche Termine : _____

Fehlt ein Termin im Vertrag, gelten die ortsüblichen Termine. Details bei der zuständigen Schlichtungsbehörde.

4. Mietzins und Nebenkosten

4.1 Nettomietzins monatlich

Wohnung / Haus : CHF _____

Garage / Stellplatz / Abstellraum : CHF _____

Andere Nebenräume : CHF _____

Total Nettomietzins : CHF _____

4.2 Nebenkosten

Abrechnungsart : Akonto Pauschale

Dienstleistung	Betrag (CHF)	Akonto	Pauschale
Heizung und Warmwasser	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser / Abwasser	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radio / TV	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unterhalt des Gebäudes	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom (Gemeinschaftsräume)	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lift	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenunterhalt	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andere : _____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Total Nebenkosten monatlich : CHF _____

Total Mietzins + Nebenkosten : CHF _____

Abrechnungsstichtag : 30. Juni Anderer : _____

Pauschale : Basierend auf dem Dreijahresdurchschnitt ; keine Abrechnungspflicht.

Akonto : Abrechnung innert 30 Tagen. Bei Auszug während der Periode werden Heiz- und Warmwasserkosten anteilmässig berechnet (ohne Zwischenabrechnung).

Anteilmässige Heiz- und Warmwasserkosten-Tabelle (übliche Praxis gemäss VMWG) :

Monat	Heizung (ohne Warmwasser)	Heizung + Warmwasser
Januar	17,5 %	13,6 %
Februar	14,5 %	12,1 %
März	13,5 %	11,5 %
April	9,5 %	9,3 %
Mai	3,5 %	5,6 %
Juni	0 %	3,7 %
Juli	0 %	3,7 %
August	0 %	3,6 %
September	1 %	3,7 %
Oktober	10 %	9,5 %
November	13,5 %	10,7 %
Dezember	17 %	13 %

Inhalt der Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 257b OR) : Effektive, direkt mit der Anlage verbundene Ausgaben (Brennstoffe, Energie, Strom für Brenner und Pumpen, Reinigung, periodische Revision, spezifische Versicherungen, Verwaltungskosten). Ausgeschlossen : grössere Reparaturen, Erneuerungen, Zinsen und Abschreibungen.

Die Abrechnung muss innert 6 Monaten nach Stichtag erfolgen. Andernfalls kann der Mieter nach schriftlicher Mahnung die Rückerstattung der Akontobeträge verlangen.

4.3 Vorbehalt der Mietzinserhöhung (Art. 18 VMWG)

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der vereinbarte Mietzins die Kosten des Vermieters nicht vollständig deckt, und zwar in Höhe von :

_____ % / CHF _____

Begründung : _____

5. Zahlung des Mietzinses

Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind im Voraus, spätestens am _____ jedes Monats auf folgendes Konto zu zahlen :

Empfänger : _____

Bank / Post : _____

Kontonummer / IBAN : _____

Der Mietzins basiert auf dem Referenzzinssatz von _____ % (Stand _____).

6. Mietkaution

Der Mieter leistet eine Kautions von CHF _____ (max. 3 Monatsmieten netto).

Die Kautions wird auf einem Sparkonto auf den Namen des Mieters bei einer Bank hinterlegt (Art. 257e OR).

Zahlungsfrist : Bei Unterschrift Bei Mietbeginn Spätestens am _____

7. Übergabe und Rückgabe des Objekts

Übergabe und Rückgabe erfolgen am vereinbarten Tag (oder am Folgetag des Mietendes) spätestens um 12.00 Uhr. Fällt der Tag auf einen Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag um 12.00 Uhr.

8. Unterhalt und Reparaturen

Der Mieter übernimmt den üblichen Unterhalt und kleine Reparaturen bis zu CHF 200.– pro Eingriff. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Vermieter.

9. Nutzung des Objekts

Das Objekt ist ausschliesslich zu Wohnzwecken bestimmt. Jede kommerzielle, berufliche oder Kursnutzung (z. B. Musik) bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann diese Zustimmung nach zwei eingeschriebenen Mahnungen und einer Frist von sechs Monaten widerrufen. Haustiere sind nur mit vorgängiger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt.

10. Besichtigungsrecht

Der Vermieter darf das Objekt mit angemessener Vorankündigung (mindestens 48 Stunden) aus berechtigtem Grund (Unterhalt, Verkauf, Neuvermietung) besichtigen.

11. Sonstige Bestimmungen

Die Parteien können gegenseitige Forderungen verrechnen. Die Hausordnung (falls vorhanden) ist integrierender Bestandteil des Vertrags.

12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen Bundesrecht (Art. 253 ff. OR und VMWG).
Zuständiges Gericht ist dasjenige am Ort des Mietobjekts.

13. Anlagen

Hausordnung

Weitere Anlagen : _____

14. Inkrafttreten und Unterschriften

Der Vertrag wird in zweifacher Originalausfertigung erstellt und tritt mit der Unterschrift beider Parteien in Kraft. Änderungen bedürfen der Schriftform.

Der Vermieter : _____ Ort und Datum : _____

Vertreter (falls zutreffend) : _____

Der Mieter : _____ Ort und Datum : _____

Ehepartner / Mitmieter (falls zutreffend) : _____ Ort und Datum :

(Bei Mitmiete unterschreiben alle Mitmieter und haften solidarisch.)

Haftungsausschluss : Dieses neutrale Muster wird kostenlos von <https://www.welfarecalc.ch/> zur Verfügung gestellt, rein informativ. Es ersetzt keinen individuellen Rechtsrat und übernimmt keinerlei Haftung für Nutzung, Inhalt oder Folgen. Es wird empfohlen, den Vertrag vor der Unterzeichnung von einem Fachmann prüfen zu lassen.