

# Allgemeine Bedingungen zum Glarner Mietvertrag für Wohnräume, Version 1.0

Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weibliche Form verzichtet und statt dessen Mieter/Vermieter als Oberbegriff verwendet.

## 1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt (vgl. unter 9. Rückgabe) die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der Mieter muss offene Mängel an der Mietsache innert 14 Tagen, versteckte Mängel nach deren Entdeckung dem Vermieter schriftlich anzuzeigen, sofern diese nicht bereits im Übergabeprotokoll genannt sind.

Übernimmt der Mieter beim Einzug Spannteppiche oder andere Einrichtungen vom Vormieter, ist er verpflichtet, für die spätere Entfernung derselben und die allfällige Instandstellung, insbesondere der sich darunter befindlichen Bodenbeläge sowie der Sockelleisten, besorgt zu sein.

## 2. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren.

Der Mieter ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz der Mietsache vor Schäden dienen.

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbenützer gebührend Rücksicht zu nehmen. Wird in Ergänzung zu diesem Vertrag eine Hausordnung vereinbart, so verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich zu deren Einhaltung.

## 3. Nebenkosten

### A. Allgemeines

Nebenkosten, die vom Werk, der Amtsstelle oder anderen Dritten nicht direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden, dürfen nur in tatsächlichem Umfang und nur sofern sie in diesem Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt sind, separat neben dem Mietzins verrechnet werden.

Verwaltungskosten können auf Nebenkosten und Heizkosten verrechnet werden (max. 3 %).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege.

### B. Pauschalbeträge

Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale hat dem

mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf Durchschnittswerte abgestellt werden (in der Regel Durchschnitt dreier Jahre).

## C. Akontozahlungen und Abrechnung

### Vorauszahlung

Der Mieter bezahlt für die Nebenkosten im voraus einen bestimmten Betrag, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückstellungen sind innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Die Fälligkeit wird aufgeschoben, wenn innert dieser Frist Einsicht in die Belege verlangt wird. In diesem Fall wird die Nachforderung 30 Tage nach Vorlage der Belege fällig.

### Abrechnung

Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach einem speziellen Verteiler.

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Rechnet der Vermieter nicht innert 6 Monaten ab dem vereinbarten Termin ab, so kann der Mieter die entsprechenden Akontozahlungen nach erfolgter schriftlicher Abmahnung zurückfordern.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen.

Anteilmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit 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	0,0	3,7
Juli	0,0	3,7
August	0,0	3,6
September	1,0	3,7
Oktober	10,0	9,5
November	13,5	10,7
Dezember	17,0	13,0
Total	100,0 %	100,0 %

Vorbehalten bleiben andere Tabellen, welche die Wohnortslage berücksichtigen (z.B. Gradtag-Tabellen, welche von der mittleren Jahrestemperatur des betreffenden Ortes ausgehen) sowie geringfügige, durch die EDV-Verarbeitung sich ergebende Abweichungen.

## Anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten

Als Heiz- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen
- die Betriebskosten für Alternativenergien
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate
- die Wartung  
die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt, jedoch höchstens 3% der Heizkosten.

## Nicht anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

## Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

## 4. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen

Mietzinsanpassungen und Anpassungen der Nebenkosten durch den Vermieter müssen mit amtlichem Formular, und bei Familienwohnungen beiden Ehepartnern getrennt und eingeschrieben mitgeteilt werden.

### a) Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen.

Allfällige Nebenkosten können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Für die separate Anpassung der Nebenkosten gelten die gleichen Vorschriften wie bei der Mietzinserhöhung.

### b) Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Landesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren. Die Parteien sind für diesen Fall berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins =

$$\frac{(\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}) \times 100}{\text{Index bei Vertragsabschluss}}$$

Solche Mietzinsanpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende durch den Vermieter mit einem amtlich bewilligten Formular mitzuteilen, bei Familienwohnungen sind beide Ehepartner getrennt und eingeschrieben zu informieren.

## 5. Unterhalt des Mietobjektes

### a) Unterhalt im allgemeinen

Ist vertraglich nichts anderes geregelt, obliegt während der Mietzeit der Unterhalt des Mietobjektes dem Vermieter. Vom Vermieter zu behebende, während der Dauer des Mietverhältnisses auftretende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für entstehende Schäden. In Notfällen, zum Beispiel bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltspflicht nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist ansetzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird.

Die Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht **innert 30 Tagen** seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann seinerseits bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

Untergeordnete Mängel, soweit diese nicht zu Lasten des Mieters fallen, darf der Mieter erst nach erfolgloser schriftlicher Reklamation auf Kosten des Vermieters beheben lassen.

### b) Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt bis zu einem Betrag von Fr. 150.-- pro Fall).

## **6. Änderungen am Mietobjekt**

### **a) Durch den Vermieter**

Der Vermieter ist berechtigt, die ihm obliegenden Reparaturen an der Mietsache ungehindert jederzeit durchzuführen. Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung des Mieters ist zu vermeiden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen Änderungen, Verbesserungen und Neuinstallationen ungehindert durchzuführen, sofern sie für den Mieter zumutbar sind (OR 260). Er hat die Absicht dem Mieter unter Einhaltung einer Frist, die um mindestens einen Monat länger ist als die auf Seite 1 dieses Vertrages festgehaltene Kündigungsfrist, auf einen der vertraglichen Kündigungstermine hin schriftlich anzukündigen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache wesentlich beeinträchtigt, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Mietzinsreduktion zu gewähren. Diesfalls kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Imonatigen Anzeigefrist jeweils auf ein Monatsende ausserterminlich - ohne weitere Mietzinshaftung - auflösen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss erheblicher Bauarbeiten, welche eine Mietzinserhöhung zur Folge haben, geniesst der Mieter ab Inkrafttreten der Mietzinserhöhung einen dreijährigen Kündigungsschutz. Vorbehalten bleiben die Fälle von Art. 271 a Abs. 3 OR.

### **b) Durch den Mieter**

Erneuerungen und Änderungen im Mietobjekt und ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung be-

stehender Einrichtungen und Vorrichtungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hat der Vermieter einer Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen, sofern dies vereinbart wurde.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Apparate (Tiefkühler, Kühltruhen usw.), die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

## **7. Untermiete, Nutzungsänderung, Haustiere**

### **a) Untermieter (OR 262)**

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- 1) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben
- 2) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- 3) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

### **b) Nutzungsänderung**

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Wird das eine oder andere stillschweigend vom Vermieter geduldet, so kommt dies einer Bewilligung gleich.

Die Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten widerrufen werden.

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert 6 Monaten verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten
- veränderte Nutzung der Wohnung.

### **c) Haustiere**

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Kanarienvogel 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, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem anderen Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden.

Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich.

Die Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

## **8. Kündigung des Mietvertrages**

### **a) Ordentliche Kündigung**

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist eingeschrieben zu erfolgen. Der Vermieter hat dazu ein vom Kanton genehmigtes Formular zu verwenden. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abgeholt werden kann.

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag für die Familienwohnung nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken, gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

### **b) Ausserterminliche Kündigung**

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die entsprechende Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich zu erfolgen.

Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht vereiteln.

## **9. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gutem und gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der

Miete um 12.00 Uhr. 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.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel beim Vermieter nicht innert 30 Tagen schriftlich Einspruch, gelten diese als von ihm anerkannt. Für die Schadensberechnung anerkennen die Parteien die Richtlinien des Paritätischen Wohnungsabnahmedienstes des Kantons Glarus über die Lebensdauer der verschiedenen Bestandteile der Mietsache.

## **10. Schlussabrechnung und Depot**

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert 3 Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf 6 Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung vergleiche unter 3.

Ein bei Vertragsabschluss vereinbartes Depot gilt als Sicherheitsleistung des Mieters für die Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen und hat während der ganzen Vertragsdauer bestehen zu bleiben. Es ist bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen.

Die Schlussabrechnung über das Depot hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden.

## **11. Gerichtsstand, besondere Vereinbarungen**

Für alle Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen. Soweit sie den allgemeinen Bestimmungen widersprechen, gehen sie diesen vor.