

# Allgemeine Mietvertragsbedingungen für Wohnungen und Parkplätze / Garagen

herausgegeben durch die Immobilien-Kammer Freiburg  
und  
der Union suisse des professionnels de l'immobilier Fribourg

Siehe auf letzter Seite die vollständige Wiedergabe der paritätischen westschweizerischen Bestimmungen für Wohnräume

## I. MIETE UND SICHERHEIT

### 1. Bezahlung der Miete (Art. 257c OR)

- 1.1. Der Mietzins sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten sind jeweils monatlich im Voraus am Wohnort des Vermieters oder auf sein Postscheck- oder Bankkonto zu bezahlen.
- 1.2. Wenn der Mieter mit der Bezahlung des monatlichen Mietzinses mehr als 10 Tage im Verzug ist und ihm erfolglos eine schriftliche Mahnung zugegangen ist, so kann der Vermieter verlangen, dass die Mietzinse sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten jeweils für 3 Monate im voraus bezahlt werden müssen. Die dreimonatige Vorauszahlung kann ab dem Monat verlangt werden, welcher auf die in der Mahnung gesetzte Frist folgt.
- 1.3. Wenn keine Anzahlung von Nebenkosten nebst dem Mietzins vereinbart ist, gelten die Nebenkosten als im Mietzins inbegriffen.
- 1.4. Ab Fälligkeit des unbezahlten Mietzinses ist ein Verzugszins in der Höhe von 5% geschuldet.
- 1.5. Art. 257 OR bleibt vorbehalten.

### 2. Sicherheiten (Art. 257e OR)

- 2.1. Wenn der Vermieter eine finanzielle Sicherheit verlangt, darf diese 3 Netto-Monatszinse nicht übersteigen.
- 2.2. Sie muss 30 Tage nach Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch bei Inbesitznahme der Sache durch den Mieter geleistet werden.
- 2.3. Der Vermieter muss die erhaltene Sicherheitsleistung innert 10 Tagen auf den Namen des Mieters bei einer Bank am Ort der Liegenschaft auf ein Sparheft einzahlen. Das gleiche gilt, wenn der Mieter die Sicherheit selber errichtet.
- 2.4. Sie stellt sicher, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Verpflichtungen erfüllt, welche sich aus dem Mietvertrag oder darüber hinausgehendem Besitz der Sache ergeben.
- 2.5. Der Mieter kann die gesetzesmässig errichtete Sicherheit nicht mit seinen Schulden gegenüber dem Vermieter verrechnen.
- 2.6. Die als Sicherheit geleisteten Beträge oder Wertsachen können nur mittels beidseitiger Unterschrift des Vermieters und des Mieters oder gestützt auf einen gerichtlichen Entscheid ganz oder teilweise herausgegeben werden.
- 2.7. Falls innerhalb eines Jahres nach Rückgabe der Räumlichkeiten, welche Gegenstand der Sicherheitsleistung

waren, keine Klage eingereicht worden ist, wird die Sicherheitsleistung ohne weiteres frei und der Mieter oder sein Bevollmächtigter ist sodann berechtigt, die Sicherheit herauszuverlangen.

## II. ÜBERNAHMEPROTOKOLL – SCHÄDEN – BESICHTIGUNG – VERSICHERUNG

### 3. Übernahmeprotokoll (Art. 256 und 256a OR)

- 3.1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.
- 3.2. Beim Einzug des Mieters muss ein Übernahmeprotokoll, welches auch ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, schriftlich in doppelter Ausführung und in Gegenwart beider Parteien erstellt werden; das Übernahmeprotokoll muss an Ort und Stelle unterschrieben werden, wobei jeder Partei sofort ein Exemplar ausgehändigt wird.
- 3.3. Es ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.
- 3.4. Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter eine Kopie des Rückgabeprotokolls aushändigen, welches bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde.
- 3.5. Der Vermieter muss den Mieter auf die ihm bekannten Mängel aufmerksam machen.
- 3.6. Der Mieter bestätigt, die Mietsache besichtigt zu haben und diese im angetroffenen Zustand zu akzeptieren. Die Vereinbarungen zur Ausführung bestimmter Arbeiten erfolgen schriftlich.
- 3.7. Er anerkennt, dass sich die Räumlichkeiten in dem zum mietvertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand befinden.

### 4. Mängel an der gemieteten Sache (Art. 256, 257g und 259 OR)

- 4.1. Der Mieter muss dem Vermieter Mängel, welche er nicht selber zu beheben hat, unverzüglich anzeigen.
- 4.2. Unterlässt der Mieter die unverzügliche Anzeige, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.
- 4.3. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Kleinere Reinigungs- oder Reparaturarbeiten, welche für den gewöhnlichen Unterhalt der Sache unerlässlich sind, hat jedoch der Mieter selber zu besorgen.

- 4.4. Wurden Schäden an den Räumlichkeiten sowie an der Zugehör durch den Mieter verursacht, so haftet er persönlich für die Schäden, ungeachtet einer allfälligen Kostenbeteiligung durch seine Versicherung.

### **5. Inspektion und Besichtigung des Objektes (Art. 257h OR)**

- 5.1. Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.
- 5.2. Ausser in dringlichen Fällen muss der Vermieter dem Mieter eine Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten 5 Tage im Voraus ankündigen, wobei er die Interesse des Mieters berücksichtigt.
- 5.3. Bei einer vorzeitigen Rückgabe beträgt diese Frist 24 Stunden.
- 5.4. Die Besichtigungen können an jedem Wochentag stattfinden, ausser an Sonn- und Feiertagen.

### **6. Versicherungen**

- 6.1. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, welche allfällige Ansprüche aus dem bestehenden Mietvertrag deckt.

## **III. ERNEUERUNGEN UND AENDERUNGEN**

### **7. Erneuerungen und Aenderungsarbeiten**

- 7.1. Durch den Mieter (Art. 260a OR)
- 7.1.1. Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Sache vornehmen, muss er vorgängig das schriftliche Einverständnis des Vermieters einholen und ihm die Pläne und Projekte für den Umbau vorlegen.
- 7.1.2. Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.
- 7.1.3. Der Vermieter kann eine Sicherheitsleistung für die Bezahlung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.
- 7.1.4. Die Abänderungen, Verbesserungen oder Reparaturen dürfen die Sicherheit, die gesundheitliche Zutraglichkeit sowie die Ästhetik oder den Wert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 7.1.5. Sie müssen zudem im Einklang mit den einschlägigen öffentlichen Vorschriften stehen.
- 7.1.6. Der Mieter muss eine Versicherung zur Deckung der daraus resultierenden Risiken abschliessen. Eine Kopie der Versicherungspolice ist dem Vermieter zuzustellen.
- 7.1.7. Ohne gegenteilige schriftliche Abmachung ist dem Mieter keine Entschädigung geschuldet.
- 7.1.8. Alle durch den Mieter vorgenommenen Arbeiten und die daraus resultierenden festen Einrichtungen (Gas- Wasser und Elektrizitätsleitungen, Rohre, Kabel, Türen, usw.) werden zu Bestandteilen der Liegenschaft, es sei denn, der Vermieter habe sich ausdrücklich das Recht vorbehalten, vom Mieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.
- 7.2. Durch den Vermieter (Art. 260 OR)
- 7.2.1. Der Vermieter kann Renovationsarbeiten an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.
- 7.2.2. Will der Vermieter das Objekt renovieren lassen, muss er den Mieter, ausser in dringenden Fällen, frühzeitig und sobald als möglich informieren und ihm die Möglichkeit geben, sich dazu zu äussern und/oder zusätzliche Auskünfte einzuholen.

## **IV. UNTERMIEETE**

### **8. Untermiete (Art. 262 OR)**

- 8.1. Will der Mieter die Sache ganz oder teilweise untervermieten, muss er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen unter Bekanntgabe der Bedingungen der Untervermietung, sowie Erteilung der vom Vermieter gestützt auf Art. 262 OR verlangten Auskünfte.
- 8.2. Der Vermieter muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Anfrage Stellung nehmen.

## **V. KÜNDIGUNG FAMILIENWOHNUNG**

### **9. Vorzeitige Rückgabe der gemieteten Sache (Art. 264 OR)**

- 9.1. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, muss er den Vermieter schriftlich benachrichtigen und den genauen Zeitpunkt der Rückgabe angeben. Zudem muss er mindestens einen zahlungsfähigen Mieter vorschlagen, der bereit ist, den Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Sache zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Hat der Vermieter begründete Einwände gegen den Kandidaten, so muss er dem Mieter die Ablehnung unter Angabe der Gründe unverzüglich mitteilen.
- 9.2. Der Vermieter muss mindestens einen Monat im Voraus über die vorzeitige Rückgabe informiert werden. Die vorzeitige Rückgabe kann jeweils nur auf den 15. oder auf das Ende eines Monats erfolgen.
- 9.3. Auf keinen Fall kann der Vermieter gezwungen werden, mit dem vom Mieter vorgeschlagenen Kandidaten einen Vertrag einzugehen, wobei in diesem Fall der Mieter von seinen Verpflichtungen befreit ist.

### **10. Rückgabe der Sache (Art. 267 OR)**

- 10.1. Nach Ablauf des Mietvertrages muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsmässigen Gebrauch ergibt, unter Vorbehalt lokaler Bräuche.
- 10.2. Am letzten Tag übergibt der Mieter die Räumlichkeiten sowie die dazu gehörenden Nebenräume.
- 10.3. Ein Rückgabeprotokoll, welches ebenfalls ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, wird in Gegenwart beider Parteien in zwei Exemplaren erstellt, welche diese an Ort und Stelle unterschreiben; ein Exemplar wird jeder Partei sofort ausgehändigt. Das Rückgabeprotokoll wird wenn immer möglich in leeren Räumlichkeiten erstellt.
- 10.4. Die Räumlichkeiten, Nebenräume, Gerätschaften, Teppiche, Einrichtungsgegenstände, Zubehörteile müssen gereinigt, vollständig sauber und von jeglichen Gegenständen (Nägel, Aufkleber, usw.) befreit, zurückgegeben werden. Alle Instandstellungsarbeiten müssen nach den Regeln der Kunst ausgeführt und nötigenfalls entsprechenden Fachleuten übertragen werden.
- 10.5. Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter aller Schlüssel abzugeben, inklusive der zusätzlich angefertigten Exemplare. Beim Fehlen eines Schlüssels übernimmt der Mieter die Kosten für den Ersatz des Zylinders.

### **11. Bestimmungen betreffend die Familienwohnung**

- 11.1. Kündigung durch den Mieter (Art. 266m OR)
- 11.1.1. Dient die gemietete Sache als Wohnung einer Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur schriftlich und mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen.

- 11.2. Kündigung durch den Vermieter (Art. 266n OR)
- 11.2.1. Die Kündigung durch den Vermieter oder andere Mitteilungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses sind nur dann rechtsgültig, wenn sie schriftlich und in zwei separaten Briefumschlägen an jeden der Ehegatten erfolgt sind. Die Kündigung muss ausserdem auf einem offiziellen Formular zugestellt werden.
- 11.2.2. Auf Anfrage des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, diesem sämtliche Auskünfte über seinen Zivilstand, seinen Namen, seine Adresse sowie die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu erteilen, ebenso über das Vorliegen einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Trennung.
- 11.2.3. Wenn nötig ermächtigt der Mieter den Vermieter, sich bei den zuständigen Behörden über seinen Zivilstand und seine Adresse sowie über die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu informieren.
- 11.3. Beitritt des Ehegatten
- 11.3.1. Wenn beide Ehegatten innert 6 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages die Beitrittserklärung unterschreiben, werden sie gemeinsame Mieter der Wohnung der Familie mit allen entsprechenden Rechten und Pflichten.
- 11.3.2. Sind die Ehegatten gemeinsam Mieter, können ihnen alle Mitteilungen den Mietvertrag betreffend, mit Ausnahme der Kündigung, in einem einzigen Exemplar und einem Briefumschlag an die Adresse der Familienwohnung zugesandt werden.
- 11.3.3. Im Falle einer Scheidung ist Artikel 121 Absatz 2 ZGB anwendbar.
- 11.3.4. Im Falle einer späteren Verheiratung des Mieters kann sein Ehegatte dem Mietvertrag durch eine einseitig von beiden Ehegatten unterschriebene Erklärung innert 6 Monaten nach der Heirat beitreten.
- 11.4. Der vorliegende Artikel gilt auch für eingetragene Partnerschaften.

## 12. Fristen, Ortsgebrauch

- 12.1. Die Vertragsdauer sowie die Erneuerungs- und Kündigungsfristen sind in dem zwischen den Parteien unterschriebenen Mietvertrag aufgeführt.
- 12.2. Fehlt im Vertrag eine entsprechende Regelung, gelten die ortsüblichen Umzugstermine. Es sind dies der 31. März, der 30. Juni, der 30. September und der 31. Dezember.

## 13. Form der Kündigung

- 13.1. Durch den Mieter  
Die Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter hat schriftlich zu erfolgen. Art. 9 ff bleiben vorbehalten.
- 13.2. Durch den Vermieter  
Die Kündigung durch den Vermieter hat auf dem gesetzlichen vorgesehenen kantonalen Formular zu erfolgen. Art. 9 ff bleiben vorbehalten.

## VI. GEBRAUCH UND UNTERHALT DER GEMietetEN SACHE

### 14. Gebrauch der gemieteten Sache

- 14.1. Der Mieter hat die Räumlichkeiten mit der gebotenen Sorgfalt zu behandeln und sie in einem guten Zustand zu erhalten.
- 14.2. Ihm obliegen insbesondere folgende Aufgaben:
- Die Reinigung und Instandstellung der Gemeinschaftsräume und ihrer Zugänge, welche von ihm selbst oder von Personen, für welche er verantwortlich zeichnet, verschmutzt oder beschädigt worden sind

- Die Beseitigung von Schnee und Eis von Balkonen, Überdachungen, Veranden, welche zu den gemieteten Räumlichkeiten gehören
- Das Ergreifen aller nützlichen Massnahmen zur Verhinderung von Schäden bedingt durch Wasser und Frost
- Die ausreichende Belüftung der gemieteten Räumlichkeiten

- 14.3. Überdies ist es ihm ohne schriftliche Ermächtigung des Vermieters verboten:
- Die Bestehenden Einrichtungen abzuändern oder neue Einrichtungen anzubringen (z.B. Elektrohaushaltsgeräte, Sonnenstoren, usw.)
  - Zusätzliche Schlösser einzubauen oder die Bestehenden zu ersetzen
  - Die bestehenden Boden-, Wand- und Deckenbeläge durch Neue zu ersetzen
  - Parkettböden zu schleifen und versiegeln zu lassen
  - Parabol- und andere Radio/TV-Empfangsantennen zu installieren.
  - In den gemieteten Räumlichkeiten Wäsche aufzuhängen.

### 15. Kleinere Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters

- 15.1. Gemäss Art. 259 OR muss der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen behoben werden können auf eigene Kosten beseitigen.
- 15.2. Als kleine Unterhaltsarbeiten gelten die Reparatur-, Ersatz- und Unterhaltsarbeiten an folgenden Teilen:
- Ofen: Kuchenblech, Grill und Zubehöre, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Mikrowelle: alle Zubehörteile, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Kühlschrank: alle Zubehörteile, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Tiefkühltruhe: alle Zubehörteile, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Geschirrspülmaschine: alle Zubehörteile, jegliche Filter
  - Waschmaschine: alle Zubehörteile, jegliche Filter, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Wäschetrockner: alle Zubehörteile, jegliche Filter, Wasserauffanggefäss, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Ventilation und Dampfzug: Filter, Beleuchtung und Beleuchtungsabdeckung
  - Dusche Badewanne: Duschschlauch und Duschbrause, Mischbatterie, Stöpsel
  - WC: WC-Deckel
  - Armaturen, Spülbecken, Waschbecken, Bidet: Mischbatterie, Stöpsel, Schlauch
  - Abflussrohre: befreien von Verstopfungen bis zum Hauptabflussrohr
  - Austausch fehlender Schrauben, Sicherungen, Starters, Glühbirnen, Abdeckungen der elektrischen Steckdosen und Schalter
  - Jede andere Reparatur-, Austausch- und Wartungsarbeit, welche der Mieter ohne besondere technische Kenntnisse selber ausführen kann und welche pro Eingriff Kosten bis Fr. 150.- nach sich zieht.
- 15.3. Der Mieter kann sich nicht den ihm obliegenden Verpflichtungen mit der Begründung entziehen, dass die Installationen, deren Unterhalt er zu besorgen hat, bei Mietantritt nicht neu waren.

## 16. Sauberkeit und Hygiene

- 16.1. Um ein Maximum an Sauberkeit zu garantieren, ist es dem Mieter untersagt:
- Tauben, M $\ddot{u}$ wen oder andere Tiere, welche die Liegenschaft verschmutzen k $\ddot{o}$ nnen, anzulocken
  - Irgendwelche Gegenst $\ddot{a}$ nde aus den Fenstern oder Balkonen zu werfen; Teppiche, B $\ddot{u}$ rsten, Besen, T $\ddot{u}$ cher, usw. im Treppenhaus, aus den Fenstern oder auf den Balkonen auszusch $\ddot{u}$ tteln.

## 17. Sicherheit – Ruhe – Erscheinungsbild

- 17.1. Im Interesse eines harmonischen Zusammenwohnens beachtet der Mieter folgende Verhaltensregeln:
- $\ddot{U}$ berm $\ddot{a}$ ssige L $\ddot{a}$ rmemission (Zuschlagen von T $\ddot{u}$ ren, Tanz, Radio/TV, Radau, usw.) ist jederzeit zu vermeiden
  - Die  $\ddot{u}$ blichen Bett- und Ruhezeiten sind zu respektieren
  - Die Regeln und Gebr $\ddot{a}$ uche der Liegenschaft sind zu respektieren
  - Die Eingangst $\ddot{u}$ ren sind zu den angegebenen Zeiten abzuschliessen
  - Das gute Erscheinungsbild der Liegenschaft zu erhalten indem keine W $\ddot{a}$ sche, kein Bettzeug, keine M $\ddot{o}$ bel oder andere Gegenst $\ddot{a}$ nde an den Fenstern oder auf den Balkonen gelagert wird
  - Das Lagern von Waren oder Gegenst $\ddot{a}$ nden, welche Gestank oder Sch $\ddot{a}$ den an der Liegenschaft verursachen k $\ddot{o}$ nnen, ist zu vermeiden
  - Das Abstellen von Velos, Motorfahrr $\ddot{a}$ dern, Skis, Kinderwagen, Spielzeug, Kisten und Schuhen in den gemeinschaftlichen Eing $\ddot{a}$ ngen, Nebengeb $\ddot{a}$ uden, Treppenabs $\ddot{a}$ tzen und Treppen ist untersagt; bei Nichteinhalten dieser Regel kann der Vermieter die n $\ddot{o}$ tigen Massnahmen auf Kosten des Mieters ergreifen
  - Blumenkisten sind derart zu befestigen, dass sie keine Unannehmlichkeiten, Sch $\ddot{a}$ den oder Unf $\ddot{a}$ lle verursachen k $\ddot{o}$ nnen
  - Bel $\ddot{a}$ stigungen jeglicher Art der Nachbarn (z.B. Grillieren, Gestank, Rauch, Veranstaltungen, usw.) sind zu vermeiden

## 18. Abfallentsorgung

- 18.1. Der Mieter verpflichtet sich, die gesetzlichen Vorschriften bez $\ddot{u}$ glich der Abfallentsorgung und das entsprechende Reglement zu beachten.

## 19. Tiere

- 19.1. Das Halten von Haustieren ist grunds $\ddot{a}$ tzlich gestattet. Bedingung ist, dass diese das Wohlbefinden der  $\ddot{u}$ brigen Mieter der Liegenschaft nicht beeintr $\ddot{a}$ chtigen.
- 19.2. Die Haftpflichtversicherung hat die Risiken der Tierhaltung zu decken.

## 20. Waschk $\ddot{u}$ che

- 20.1. Der Mieter kann die Waschk $\ddot{u}$ che und die Einrichtungen zum Trocknen der W $\ddot{a}$ sche nur an den ihm zugeteilten Tagen benutzen; die Wascheinrichtungen dienen dem Mieter einzig zum pers $\ddot{o}$ nlichen Gebrauch.
- 20.2. Der Mieter hat die Waschk $\ddot{u}$ che und die sich darin befindenden Einrichtungen in tadellosem Zustand zu hinterlassen.  $\dd{U}$ berdies hat er allf $\ddot{a}$ llige M $\ddot{a}$ ngel dem Vermieter sofort zu melden.
- 20.3. Das Trocknen der W $\ddot{a}$ sche ist nur in den daf $\ddot{u}$ r vorgesehenen R $\ddot{a}$ umlichkeiten gestattet.

## VII. NEBENKOSTEN

### 21. Abrechnung der Nebenkosten

- 21.1. Die NK-Abrechnung wird in der Regel 5 Monate nach dem Abschlussdatum erstellt. Ein allf $\ddot{a}$ lliger Kostenanteil zu Lasten des Mieters wird diesem in Rechnung gestellt.
- 21.2. Die Abrechnungen, Belege und Aufteilungstabellen k $\ddot{o}$ nnen w $\ddot{a}$ hrend 30 Tagen nach dem Versanddatum der Nebenkostenabrechnung eingesehen werden.
- 21.3. Der dem Vermieter geschuldete Betrag ist innert Monatsfrist ab Versanddatum der Abrechnung zahlbar; ein dem Mieter zustehender Betrag wird ihm innert derselben Frist zur $\ddot{u}$ ckbezahlt.
- 21.4. Vor der Jahresabrechnung erfolgt keine Zwischenabrechnung- oder R $\ddot{u}$ ckzahlung.

### 22. Anzahlungen der Nebenkosten

- 22.1. Sollten die vorgesehenen Anzahlungen die effektiven Nebenkosten nicht decken, kann der Vermieter mittels amtlichem Formular eine Anpassung der Anzahlung vornehmen.
- 22.2. Beginnt oder endet der Mietvertrag w $\ddot{a}$ hrend der Abrechnungsperiode, kann der Vermieter eine zus $\ddot{a}$ tzliche Anzahlung verlangen.

### 23. Heizung und Warmwasser

- 23.1. Der Betrieb der Heizanlage und die Versorgung mit Warmwasser (Dauer, Temperatur, Kostenverteilung, usw.) ist Sache des Vermieters
- 23.2. Der Vermieter sorgt mittels der bestehenden Heizanlage f $\ddot{u}$ r eine normale Raumtemperatur, vorausgesetzt, dass der Mieter die R $\ddot{a}$ umlichkeiten in vern $\ddot{u}$ nftiger Weise l $\ddot{u}$ ftet.
- 23.3. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung sind von der Versorgungslage und der normalen Funktionst $\ddot{u}$ chtigkeit der Heizungsanlage abh $\ddot{a}$ ngig.
- 23.4. Sofern die Heizung und/oder die Warmwasserversorgung pro Wohnung installiert ist, fallen die gesamten Kosten f $\ddot{u}$ r den laufenden Unterhalt und Betrieb dem Mieter zu (z.B. die regelm $\ddot{a}$ ssige Entkalkung des individuellen Boilers).
- 23.5. Die Reparaturkosten gehen zu Lasten des Vermieters, insofern er Eigent $\ddot{u}$ mer der Installation ist.
- 23.6. Energieverbrauch der individuellen Installationen geht zu Lasten des Mieters.

## VIII. PARKPLATZ UND GARAGE

### 24. Parkplatz und Garage

- 24.1. Der Mieter verpflichtet sich, folgende Bestimmungen zu beachten:
- Die Umgebung des Parkplatzes und der Garage sauber zu halten, darauf liegenden Schnee zu entfernen sowie alle Massnahmen gegen Eisbildung zu ergreifen
  - Den Schliessmechanismus und das Schloss des individuellen Garagetores zu unterhalten
  - Auf eigene Kosten allf $\ddot{a}$ llige Abfl $\ddot{u}$ sse in der Garage von Verstopfungen zu befreien
  - Keine Unterhaltsarbeiten an Fahrzeugen (Schmierung,  $\dd{O}$ lwechsel, Unterhalt, usw.) im Bereich der Parkplätze oder der Kollektiveinstellhalle vorzunehmen
  - Keine Gegenst $\ddot{a}$ nde im Bereich der Parkplätze oder Kollektiveinstellhalle zu lagern.

- 24.2. Dem Mieter ist es untersagt:
- Ausserhalb des gemieteten Parkplatzes zu parkieren
  - Vor den Toren der Einstellhallen oder auf den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft zu parkieren
  - Wracks, Lastwagen, Wohnmobile, usw. auf den Parkplätzen abzustellen
  - Die Autotüren übermässig zuzuschlagen, unbegründet zu hupen, den Motor aufheulen zu lassen
  - Entzündbare oder explosive Gegenstände zu deponieren
  - Elektrizität zu gebrauchen, mit Ausnahme der für die

Beleuchtung benötigten Energie

- Das Garagentor offen zu lassen
- Das Fahrzeug mit dem Schlauch innerhalb oder ausserhalb der Garage zu waschen, ausser auf einem bestehenden Autowaschplatz.

24.3. Beschriftungskosten: Der Mieter trägt die Kosten der persönlichen Parkplatzbeschriftung (z.B. die Fahrzeugschildnummer) mit dem vom Vermieter gewählten Modell.

24.4. Der Vermieter lehnt jede Haftung für Schäden, welche durch Dritte an den sich auf dem Grundstück befindenden Fahrzeugen verursacht werden, ab.

In zwei Exemplaren unterzeichnet am :

Der Vermieter, vertreten durch :

Der/die Mieter :

---

---

# PARITÄTISCHE WESTSCHWEIZERISCHE BESTIMMUNGEN FÜR WOHNÄRÄUME

Die nachfolgenden paritätischen westschweizerischen Bestimmungen für Wohnräume wurden vom Bundesrat am 12. Dezember 2007 genehmigt und sind im Kanton Freiburg in Kraft ab 1. Juli 2008.

## Art. 1 Bezahlung der Miete (Art. 257c OR)

<sup>1</sup> Der Mietzins sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten sind jeweils monatlich im Voraus am Wohnort des Vermieters oder auf sein Postscheck- oder Bankkonto zu bezahlen.

<sup>2</sup> Wenn der Mieter mit der Bezahlung des monatlichen Mietzinses mehr als 10 Tage im Verzug ist und ihm erfolglos eine schriftliche Mahnung zugegangen ist, so kann der Vermieter verlangen, dass die Mietzinse sowie die Anzahlungen für Heizung und Nebenkosten jeweils für 3 Monate im Voraus bezahlt werden müssen. Die dreimonatige Vorauszahlung kann ab dem Monat verlangt werden, welcher auf die in der Mahnung gesetzte Frist folgt.

## Art. 2 Sicherheiten (Art. 257e OR)

<sup>1</sup> Wenn der Vermieter eine finanzielle Sicherheit verlangt, darf diese 3 Netto-Monatszinse nicht übersteigen.

<sup>2</sup> Sie muss 30 Tage nach Vertragsunterzeichnung, spätestens jedoch bei Inbesitznahme der Sache durch den Mieter geleistet werden.

<sup>3</sup> Der Vermieter muss die erhaltene Sicherheitsleistung innert 10 Tagen auf den Namen des Mieters bei einer Bank am Ort der Liegenschaft auf ein Sparheft einzahlen. Das gleiche gilt, wenn der Mieter die Sicherheit bei der Bank selber errichtet.

<sup>4</sup> Sie stellt sicher, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter seine Verpflichtungen erfüllt, welche sich aus dem Mietvertrag oder darüber hinausgehendem Besitz der Sache ergeben.

<sup>5</sup> Der Mieter kann die gesetzmässig errichtete Sicherheit nicht mit seinen Schulden gegenüber dem Vermieter verrechnen.

<sup>6</sup> Die als Sicherheit geleisteten Beträge oder Wertsachen können nur mittels beidseitiger Unterschrift des Mieters und Vermieters oder gestützt auf einen gerichtlichen Entscheid ganz oder zum Teil herausgegeben werden.

<sup>7</sup> Falls innerhalb eines Jahres nach Rückgabe der Räumlichkeiten, welche Gegenstand der Sicherheitsleistung waren, keine Klage eingereicht worden ist, wird die Sicherheitsleistung ohne weiteres frei und der Mieter oder sein Bevollmächtigter ist sodann berechtigt, die Sicherheit herauszuverlangen.

## Art. 3 Übernahmeprotokoll (Art. 256 und 256a OR)

<sup>1</sup> Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben.\*

<sup>2</sup> Beim Einzug des Mieters muss ein Übernahmeprotokoll, welches auch ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, schriftlich, in doppelter Ausführung und in Gegenwart beider Parteien erstellt werden; das Übernahmeprotokoll muss an Ort und Stelle unterschrieben werden, wobei jeder Partei sofort je ein Exemplar ausgehändigt wird.

<sup>3</sup> Es ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

<sup>4</sup> Auf Verlangen des Mieters muss ihm der Vermieter eine Kopie des Rückgabeprotokolls aushändigen, welches bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses erstellt wurde.\*

<sup>5</sup> Der Vermieter muss den Mieter auf die ihm bekannten Mängel aufmerksam machen.

## Art. 4 Mängel an der gemieteten Sache (Art. 256, 257g und 259 OR)

<sup>1</sup> Der Mieter muss dem Vermieter Mängel, welche er nicht selber zu beheben hat, unverzüglich anzeigen.\*

<sup>2</sup> Unterlässt der Mieter die unverzügliche Anzeige, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.\*

<sup>3</sup> Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Kleinere Reinigungs- oder Reparaturarbeiten, welche für den gewöhnlichen Unterhalt der Sache unerlässlich sind, hat jedoch der Mieter selber zu besorgen.\*

## Art. 5 Inspektion und Besichtigung des Objektes (Art. 257h OR)

<sup>1</sup> Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.\*

<sup>2</sup> Ausser in dringlichen Fällen muss der Vermieter dem Mieter eine Besichtigung der vermieteten Räumlichkeiten 5 Tage im Voraus ankündigen, wobei er die Interessen des Mieters berücksichtigt.

<sup>3</sup> Bei einer vorzeitigen Rückgabe beträgt diese Frist 24 Stunden.

<sup>4</sup> Die Besichtigungen können an jedem Wochentag stattfinden, ausser an Sonn- und Feiertagen.

## Art. 6 Versicherung

Vermieter und Mieter sind verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, welche allfällige Ansprüche aus dem bestehenden Mietvertrag deckt.

## Art. 7 Erneuerungen und Änderungen

### 7.1 Durch den Mieter (Art. 260a OR)

<sup>1</sup> Will der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Sache vornehmen, muss er vorgängig das schriftliche Einverständnis des Vermieters einholen und ihm die Pläne und Projekte für den Umbau vorlegen.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen.

<sup>3</sup> Der Vermieter kann eine Sicherheitsleistung für die Bezahlung der vorgesehenen Arbeiten verlangen.

<sup>4</sup> Die Abänderungen, Verbesserungen oder Reparaturen dürfen die Sicherheit, die gesundheitliche Zutraglichkeit sowie die Ästhetik oder den Wert des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Sie müssen zudem im Einklang mit den einschlägigen öffentlichen Vorschriften stehen.

### 7.2 Durch den Vermieter (Art. 260 OR)

<sup>1</sup> Der Vermieter kann Renovationsarbeiten an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.\*

<sup>2</sup> Will der Vermieter das Objekt renovieren lassen, muss er den Mieter, ausser in dringenden Fällen, frühzeitig und sobald als möglich informieren und ihm die Möglichkeit geben, sich dazu zu äussern und/oder zusätzliche Auskünfte einzuholen.

## Art. 8 Untermiete (Art. 262 OR)

<sup>1</sup> Will der Mieter die Sache ganz oder teilweise untervermieten, muss er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen unter Bekanntgabe der Bedingungen der Untervermietung, sowie Erteilung der vom Vermieter gestützt auf Artikel 262 OR verlangten Auskünfte.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss innert 30 Tagen nach Erhalt der Anfrage Stellung nehmen.

## Art. 9 Vorzeitige Rückgabe der Sache (Art. 264 OR)

<sup>1</sup> Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, muss er den Vermieter schriftlich benachrichtigen und den genauen Zeitpunkt der Rückgabe angeben. Zudem muss er mindestens einen zahlungsfähigen Mieter vorschlagen, der bereit ist, den Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Sache zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Hat der Vermieter begründete Einwände gegen den Kandidaten, so muss er dem Mieter die Ablehnung des Kandidaten unter Angabe der Gründe unverzüglich mitteilen.

<sup>2</sup> Der Vermieter muss mindestens einen Monat im Voraus über die vorzeitige Rückgabe informiert werden. Die vorzeitige Rückgabe kann jeweils nur auf den 15. oder auf das Ende eines Monats erfolgen.

<sup>3</sup> Auf keinen Fall kann der Vermieter gezwungen werden, mit dem vom Mieter vorgeschlagenen Kandidaten einen Vertrag einzugehen, wobei in diesem Fall der Mieter von seinen Verpflichtungen befreit ist.

## Art. 10 Rückgabe der Sache (Art. 267 OR)

<sup>1</sup> Nach Ablauf des Mietvertrages muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Vorbehalt lokaler Bräuche.

<sup>2</sup> Am letzten Tag übergibt der Mieter die Räumlichkeiten sowie die dazugehörigen Nebenräume.

<sup>3</sup> Ein Rückgabeprotokoll, welches ebenfalls ein Inventar und den Zustand des Zubehörs beinhaltet, wird in Gegenwart beider Parteien in zwei Exemplaren erstellt, welche diese an Ort und Stelle unterschreiben; ein Exemplar wird jeder Partei sofort ausgehändigt. Das Rückgabeprotokoll wird wenn immer möglich in leeren Räumlichkeiten erstellt.

## Art. 11 Bestimmungen betreffend die Familienwohnungen

### 11.1 Kündigung durch den Mieter (Art. 266m OR)

*Dient die gemietete Sache als Wohnung einer Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur schriftlich und mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen.\**

### 11.2 Kündigung durch den Vermieter (Art. 266n OR)

<sup>1</sup> Die Kündigung durch den Vermieter oder andere Mitteilungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses sind nur dann rechtmässig, wenn sie schriftlich und in zwei separaten Briefumschlägen an jeden der Ehegatten erfolgt sind. Die Kündigung muss ausserdem auf einem offiziellen Formular zugestellt werden.

<sup>2</sup> Auf Anfrage des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, diesem sämtliche Auskünfte über seinen Zivilstand, seinen Namen, seine Adresse sowie die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu erteilen, ebenso über das Vorliegen einer einvernehmlichen oder gerichtlichen Trennung.

<sup>3</sup> Wenn nötig ermächtigt der Mieter den Vermieter, sich bei den zuständigen Behörden über seinen Zivilstand und seine Adresse sowie über die entsprechenden Angaben seines Ehegatten zu informieren.

### 11.3 Beitritt des Ehegatten

<sup>1</sup> Wenn beide Ehegatten innert 6 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages die Beitrittserklärung unterschreiben, werden sie gemeinsame Mieter der Wohnung der Familie mit allen entsprechenden Rechten und Pflichten.

<sup>2</sup> Sind die Ehegatten gemeinsam Mieter, können ihnen alle Mitteilungen den Mietvertrag betreffend, mit Ausnahme der Kündigung, in einem einzigen Exemplar und in einem Briefumschlag an die Adresse der Familienwohnung zugesandt werden.

<sup>3</sup> *Im Fall einer Scheidung ist Artikel 121 Absatz 2 ZGB anwendbar.\**

<sup>4</sup> Im Falle einer späteren Verheiratung des Mieters kann sein Ehegatte dem Mietvertrag durch eine einseitig von beiden Ehegatten unterschriebene Erklärung innert 6 Monaten nach der Heirat beitreten.

### 11.4 Eingetragene Partnerschaften

Der vorliegende Artikel gilt auch für eingetragene Partnerschaften.