



E3 – Auszug vor Ende Mietvertrag

Dazugehöriger Text aus dem Obligationenrecht und dem Mietvertrag:

Obligationenrecht (OR)¹

Art. 264 M. Vorzeitige Rückgabe der Sache

1 Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder Termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2 Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

3) MIETZEIT UND KÜNDIGUNG

Mietbeginn:	«variabel»
Dauer	Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Kündigungsfrist	3 Monate
Kündigungstermine	Auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember.
Erstmals per:	Erstvermietung: 2 Jahre Mindestlaufzeit, erstmals kündbar auf den «Variabel» Bis dahin sind keine Kündigung und kein Wechsel möglich.
feste Vertragsdauer:	Keine feste Vertragsdauer.
Kündigung	Gemäss den Bestimmungen zu AGB 3.16 (Kündigung).

3.16 Kündigung

Die Kündigung durch den Mieter hat mit eingeschriebenem Brief, diejenige durch den Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen 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. Lautet der Mietvertrag auf mehrere Mieter oder handelt es sich um eine Familienwohnung, so ist die mieterseitige Kündigung durch sämtliche Mieter bzw. auch durch den Ehepartner zu unterzeichnen.

Allgemeines: Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt. Grundsätzlich gelten die aktuelle Gesetzgebung, der Mietvertrag und die Hausordnung. Bei Inventar, Maschinen und anderen Materialien sind die Angaben des Herstellers massgebend. Finden Sie hierfür keine Informationen, können Sie diese jederzeit beim Lieferanten/Hersteller oder allenfalls bei der Verwaltung anfordern.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

Der Mieter hat grundsätzlich das Recht auf eigene Kosten und im eigenen Aufwand einen Nachmieter zu suchen und zu stellen.

Bei Neubauten ist für den ausziehenden Mieter zu bedenken, dass durch die kurze Mietdauer fast alle allenfalls entstandenen Schäden fast vollumfänglich bezahlt werden müssen. Nägel, "Dübel" und Schrauben müssen entfernt und die entsprechende Löcher fachmännisch und tadellos verschlossen werden, achten Sie bitte auf Farbton und Übergang. Farbige Wandanstriche sind wieder in die Ursprungsfarbe zu bringen (korrekter Farb-Code kann bei der Verwaltung eingeholt werden). Bei Verwendung eines falschen Farbtones oder schlechter Ausführung, wird die Aus- oder Nachbesserungsarbeiten zu Lasten des Mieters einem Fachmann in Auftrag gegeben.

Hierfür wurde Ihnen beim Einzug eine Lebensdauertabelle abgegeben. Je länger Sie in einer Wohnung wohnen, je weniger müssen Sie an allfälligen Beschädigungen zahlen.



NACHMIETER

Informationen gestützt auf den Empfehlungen des Mieterverband (Auszug -nicht vollständig)

Nachmieter und Zeitpunkt Wohnungsübernahme mitteilen

Laut dem Gesetz muss nur ein Nachmieter vorgeschlagen werden. Der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) **empfiehlt aber generell**, dem Vermieter **mehrere Nachmieter** zu melden. Denn nicht selten ziehen sich Interessenten vor der Unterzeichnung des Mietvertrages wieder zurück. Mit der Unterschrift auf einem Meldeformular bekundet er nur sein Interesse an der Wohnung.

Lassen Sie sämtliche Interessenten, welche die Wohnung zu den gleichen Bedingungen übernehmen möchten, das Formular zur Meldung von Nachmietern ausfüllen. Senden Sie das Dokument mit einem Begleitschreiben und mit den Original-Betreibungsregistrauszügen sowie den anderen Dokumenten wie ID- oder Passkopie und bei Ausländern die Aufenthaltsbewilligung an den Vermieter. Teilen Sie dem Vermieter auch den Zeitpunkt mit, auf welchen die Nachmieter die Wohnung übernehmen möchten. Melden Sie möglichst frühzeitig Nachmieter, denn der Vermieter darf sich je nach Situation 14 bis 30 Tage Zeit nehmen, um die vorgeschlagenen Nachmieter zu überprüfen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren. Lehnt er jedoch einen zumutbaren und **zahlungsfähigen** Nachmieter ab, sind Sie von Ihren vertraglichen Pflichten befreit. Und zwar auf den Zeitpunkt hin, auf den der Nachmieter das Mietverhältnis übernommen hätte. Dies gilt auch, wenn der Vermieter zum Beispiel das Mietobjekt für sich benutzen will, die Wohnung noch sanieren möchte oder vom Nachmieter einen höheren Mietzins verlangt und dieser sich sodann zurückzieht.

Anforderungen an Nachmieter

Die Nachmieter müssen zahlungsfähig (solvent), zumutbar und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Als zahlungsfähig gilt eine Person, wenn sie in der Lage ist, die Miete vollständig und pünktlich einzuzahlen. Wer keinen Lohnnachweis erbringen kann, kann allenfalls mit einer Bestätigung der Sozialbehörde zeigen, dass die Bezahlung der Miete gesichert ist. Es ist zudem üblich, dass Vermieter zur Überprüfung der Zahlungsfähigkeit von den Nachmietern einen Betreibungsregistrauszug verlangen. An die Zumutbarkeit des Ersatzmieters darf der Vermieter keine anderen oder höheren Anforderungen stellen als beim ausziehenden Mieter. Als unzumutbar darf der Vermieter einen Nachmieter nur aus wichtigen Gründen ablehnen. An dieser Stelle möchten wir erwähnen, dass im Lindenpark 2 Jahre Mindestmietdauer gelten, wozu ein Nachmieter ebenfalls verpflichtet wird.

Bestätigung vom Vermieter verlangen

Verlangen Sie nach ca. 10 Tagen (nachdem der Nachmieter den Mietvertrag zur Unterschrift erhalten hat) eine schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass Sie aus dem Vertrag entlassen sind. Geht der Vermieter nicht darauf ein, sollten Sie sich rasch durch den MV beraten lassen. **Wenn Sie keine Nachmieter finden oder diese zu Recht abgelehnt werden, haften Sie für den Mietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin.**



Weitere Informationen:

Es dürfen nur Anmeldungen mit dem zu erstellenden Anmeldeformular für Mieter eingereicht werden.

(Sie können dies bei Bedarf ein Anmeldeformular anfordern) Nur so ist sichergestellt, dass ein Nachmieter über die Vertragsbedingungen informiert ist was Ihre Erfolgchance zur zeitnahen Findung eines Nachmieters enorm steigert.

Erledigen Sie alles möglichst schnell und frühzeitig. Beispiel wie es ablaufen könnte: Inserate schalten = 7Tage Interessenten melden sich = 7Tage / Termine Besichtigung = 7 Tage / Senden Anmeldeformular = 7Tage - Mietvertrag erstellen = 7 Tage / Mietvertrag unterzeichnen = 7 Tage. Nur schon bis eine Bestätigung Mietvertrag an Sie gesendet werden kann wären in diesem BSP 6 Wochen vergangen. Selten geht es schneller. Und dieses BSP gilt nicht als Garantie oder Zugeständnis für Zeitabläufe

Abnahmeprotokoll Mit dem Nachmieter wird wie bei Ihnen ein Abnahme-Übergabeprotokoll erstellt. Der Nachmieter sowie Sie müssen zum selben Zeitpunkt zur Abnahme und Übergabe im Mietobjekt erscheinen. Abnahme-Übergabe ist bei Nachmieter nur gemeinsam möglich.

Mietzinsdepot Das Depot wird nach Abrechnung aller Positionen freigegeben.

Nebenkosten werden später abgerechnet (Neubau Lindenpark erstmals per 1.6.2020)

Kündigungen sind immer eine Herausforderung für beide Parteien:
Beachten Sie bitte folgende Punkte damit der Auszug reibungslos erfolgen kann.

- Richtwert:** **Alles muss auf das Übergabedatum so aussehen wie beim Bezug.** (ausgenommen kleine Gebrauchsspuren) Der Nachmieter hat ein Recht auf eine einwandfreie Bezugsbereitschaft.
- Schäden** Alle Beschädigungen sind vor dem Auszug zu beheben, auch welche die nicht durch Sie, sondern durch die Handwerker zu beheben sind. Teilen Sie uns deshalb allfällige Schäden sofort mit, damit wir bestellen und die Behebung sofort auf den Auszugstermin veranlassen können. Bei der Vorab-Besichtigung durch uns können wir gerne auch die Kostenfolge besprechen. Hierfür haben wir Ihnen noch einmal die Lebensdauer Tabelle beigelegt. Gegebenenfalls wollen Sie sich bitte auch mit Ihrer Haftpflichtversicherung in Verbindung setzen. Siehe auch Mietvertrag
- Rauchen** Wohnungen in denen geraucht wurde müssen auf/vor dem Auszugstermin gestrichen werden.
- Reinigung:** Die Reinigung muss einwandfrei erfolgen. Sie können bei uns ein Merkblatt anfordern bei Bedarf. Viele Sachen werden immer wieder übersehen wie im Bad Abluft Filter reinigen, alle Armaturen zu entkalken, Abläufe DU/Bad und Loggia, Sicherungskästen, Keller, Briefkasten usw. Für eine reibungslose Reinigung empfehlen wir Ihnen eine Fachfirma mit Abnahmegarantie zu beauftragen. Diese kennt und erfüllt sämtliche speziellen Anforderungen für Abgaben von Wohnungen. Auf Wunsch können wir Ihnen eine verbindliche Offerte zukommen lassen.
- Diverses:** Vergessen sie nicht den Aktivkohlefilter in der Küche auszuwechseln (bei uns bestellen) sowie die Servicefirma für die WM/TU und den Geschirrspüler zu beauftragen. Auf Wunsch oder bei nicht erledigen beauftragen wir dieselbe für Sie.
- Strom** Melden Sie den Strom rechtzeitig auf den Auszugstermin ab.



- Übergabe** Halten Sie alle Dokumente bereit wie (Geräteservice oben) und alle Schlüssel. Sollten Sie nicht mehr alle Schlüssel haben ist dies unverzüglich zu melden damit wir sofort die Zylinder nachbestellen können. Wir können die Wohnung nur übernehmen, wenn die Reinigung sowie allfällige Ausbesserungsarbeiten einwandfrei abgeschlossen worden sind.
- Depot** Das Mietzinskonto wird nach Erledigung aller Positionen zur Rückzahlung frei gegeben
- Weiteres** Obige Liste ist unvollständig. Es gilt der Mietvertrag und das kantonale Mietrecht.
Informativ: Nachfolgend ein Auszug aus unserem Mietvertrag zum Thema Auszug/Kündigung.

3.14 Besichtigungsrecht

Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist (OR 257h Abs.2). Der Vermieter ist nach 48stündiger Voranmeldung berechtigt, die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08:30 und 17:00 Uhr und an Samstagen zwischen 10:00 und 12:00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Bei dringenden Reparaturen, vor allem wenn wachsender Schaden droht, muss der Mieter die sofortige Begehung der Mietsache gestatten. Im Verweigerungsfalle haftet der Mieter für den Schaden, der zufolge seines Handelns entsteht. Der Mieter hat den Zutritt auch bei seiner Abwesenheit zu gestatten.

3.17 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem 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 letzten Tag des Mietverhältnisses 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 geschehen. Wohnungsrückgaben haben während den ordentlichen Bürozeiten von Montag bis Freitag zwischen 09:00 Uhr und 16:00 Uhr zu erfolgen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Der fachgerechte Service für im Mietobjekt stehende Geschirrspüler, Waschmaschinen und Tumbler sind anlässlich der Übergabe mit Rechnungskopien (inkl. Rapport) zu belegen, wobei diese nicht älter als zwei Monate sein dürfen. Der Aktivkohlefilter im Dunstabzug muss ersetzt werden. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden. Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen.

Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen. Erfolgt die Rückgabe verspätet, so schuldet der Mieter den Mietzins und haftet für weiteren Schaden gem. OR 103 Abs. 1

Informationen zu den Kosten beim Auszug (Mietvertrag Position 3.17)

Ausserterminliche Kündigung-Nachmieter

VARIANTE 1:

Vermietung-Nachmieter suchen durch «Die Immo AG» (Einfacher Maklervertrag)

Wenn Sie professionelle Hilfe wünschen, schalten wir für Sie sofort nach Eingang der Bestellung (unten) Inserate, zudem aktivieren wir Ihr Mietobjekt auf unserer Homepage als frei. Wir vereinbaren Besichtigungstermine, übergeben Unterlagen und versuchen die Wohnung wunschgemäss zu vermieten (ohne Gewähr). Bitte berücksichtigen Sie, dass wir uns selbst konkurrenzieren und dadurch vielleicht eine andere Wohnung nicht vermieten können. Das heisst konkret: Für uns ist es auf jeden Fall ein Schaden, auch wenn wir nachfolgende Entschädigung erhalten. Selbstverständlich erhöhen sich die Erfolgchancen bei einer Abwicklung über uns massiv und auch eine Gewährleistung für eine unkomplizierte für alle Parteien erfreuliche Abwicklung der ausserordentlichen Kündigung steigt entsprechend. **Es besteht bei Auftragsvergabe ausdrücklich keinerlei Gewähr für einen Nachmieter**

Als kleine Entschädigung/Unkostenbeitrag verlangen wir nur eine Nettomiete	CHF Ihre Nettomiete
Zuzüglich Inseratekosten Homegate einmalig pauschal (nur mit vorgängiger Position)	
Das Inserat erhöht zusätzlich Ihre Erfolgchancen. Pauschal bis vermietet	CHF 150.00

**VARIANTE 2:****Vermietung durch Mieter, nur Inserate durch den Profi «Die Immo AG»**

Der Mieter erledigt alle anfallenden Arbeiten. Besichtigungen, Kontaktadresse, Anfragen bearbeiten, Informationen zur Wohnung und Überbauung wie Abfallstandorte usw., Unterlagen Nachmieter anfordern. Wenn ein Nachmieter gefunden wurde wird das Gesamtpaket durch den Mieter der «Die Immo AG» zur Prüfung abgegeben.

Die Immo AG erledigt bei dieser Variante folgende Arbeiten: Alles andere wird durch den Mieter erledigt:

Ein Formular für Mietinteressenten abgeben, Prüfung des Nachmieters, Gemeinsame Übergabe an den Nachmieter

1. Einmaliges aufschalten eines Inserates, einmalige Kosten	CHF	150.00
Wöchentliche Inseratekosten CHF 30.00 / pauschal für ganze Laufzeit bis vermietet.	CHF	60.00
2. Aufschalten bei der Homepage Lindenpark. Inkl. wieder als vermietet umstellen nach Findung eines Nachmieters einmalig pauschal	CHF	40.00

Variante 2 : Inseratekosten Total pauschal	CHF	250.00
---	------------	---------------

Variante 2 kann nur als Gesamtpaket ausgeführt werden

Aktivkohlefilter Dunstabzug

Gemäss Mietvertrag muss der Aktivkohlefilter des Dampfanzug beim Auszug ausgetauscht werden. Dieser wird Ihnen vorgängig geliefert oder vor oder nach der Übergabe ausgetauscht. CHF 95.00

Service der Maschinen

Selbstverständlich will der Mieter nach Ihnen eine saubere, voll funktionsfähige und insbesondere einwandfreie hygienisch gereinigte Maschinen und Materialien antreffen. Der fachgerechte Service für im Mietobjekt stehende Geschirrspüler, Waschmaschinen und Tumbler sind anlässlich der Übergabe mit Rechnungskopien (inkl. Rapport) zu belegen, wobei diese nicht älter als zwei Monate sein dürfen.

Gerne bieten wir auf Wunsch den Profi (Fachfirma) für Sie auf, um dies zu erledigen. CHF 170.00
Inkl. MwSt. Ise 88324

Serviceleistung

Reinigung Offerte durch das Lindenpark Team	* Richtpreise ohne Gewähr-bitte immer anfragen		
Unkomplizierte einwandfreie Reinigung inkl. Abnahme-Garantie. Preise sind bei normaler Verschmutzung.	*1.5 Zimmer Wohnung	CHF	650.00
Bei starker und ausserordentlicher Verschmutzung wird vor Arbeitsbeginn der Preis neu offeriert und mitgeteilt	*2.5 Zimmer Wohnung	CHF	790.00
	*3.5 Zimmer Wohnung	CHF	1070.00
	*4.5 Zimmer Wohnung	CHF	1370.00
	*5.5 Zimmer Wohnung	CHF	1490.00

Reinigung Böden

Der Boden muss beim Auszug mit speziellem Reinigungsmittel (mit Versiegelung) gereinigt werden. Dieses kann bei der Verwaltung abgeholt werden. CHF 7.00

Bestellformular

Kreuzen Sie an, wenn Sie von uns etwas erledigt haben wollen und senden Sie uns nachfolgenden Abschnitt in Ihrem Interesse umgehend, jedoch spätestens 30 Tage vor Auszug an uns zurück. (per Mail o. Post)

Bitte organisieren Sie für uns folgende Arbeiten gegen Verrechnung

Gewünschtes - Ankreuzen

<input type="checkbox"/> Variante 1 Vermietung -Nachmieter suchen durch «Die Immo AG»	CHF	
<input type="checkbox"/> zzgl. Inseratekosten bei Vermietung durch «Die Immo AG» bei Homegate	CHF	
<input type="checkbox"/> Variante 2 Nur Inserate durch «Die Immo AG» (CHF 250.00)	CHF	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktivkohlefilter Dunstabzug: (Wird durch VW geliefert)	CHF	95.00
<input type="checkbox"/> Service der Maschinen (WM/TU/GSP)	CHF	
<input type="checkbox"/> Reinigung der Wohnung	CHF	
<input checked="" type="checkbox"/> Reinigungsmittel für Böden	CHF	7.00
<input type="checkbox"/> Reinigungsmittel für Granit	CHF	

Total der Bestellung: CHF