

Reglement Apple Property Group AG

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
1. Gebrauch des Mietobjekts	2
2. Übergabe/Beschriftung	3
3. Schlüsselverzeichnis.....	3
4. Nebenkosten	4
5. Besichtigungsrecht.....	6
6. Meldepflicht	6
7. Unterhalts-/Reparaturarbeiten	6
8. Kleiner Unterhalt	7
9. Änderung am Mietobjekt.....	8
10. Private Apparate	8
11. Mahnung	8
12. Versicherung.....	9
13. Kündigung	9
14. Rückgabe Mietobjekt	9
15. Anwendbares Recht / Gerichtsstand.....	10

Präambel

Dieses Reglement bildet Bestandteil jedes Mietvertrages der Apple Property Group AG. Bei unterschiedlichen Bestimmungen gehen immer die Bestimmungen des Hauptmietvertrages diesem Reglement vor.

1. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter ist gehalten, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Schaden zu bewahren und regelmässig zu reinigen und zu lüften.

- a) Rauchen in der Wohnung hinterlässt Rückstände an praktisch allen Gebäudeteilen. Der Vermieter ist berechtigt, Mehraufwendungen (z.B. Malerarbeiten) dem Mieter weiterzubelasten. Solche Schäden sind in der Regel durch die Haftpflichtversicherung des Mieters nicht gedeckt (ausserordentliche Abnutzung).
- b) Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer frei zu halten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung /Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter nicht innert schriftlich angesetzter Frist selbst Abhilfe schafft.
- c) Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjektes hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren und alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Insbesondere sind unter Möbelstücke zweckmässige Unterlagen anzubringen und bei Aussenwänden ist genügend Abstand zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden einzuhalten (Luftzirkulation). Widrigenfalls haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehende Schäden.
- d) Blumenkisten dürfen nicht am Balkongeländer angebracht werden. Zudem ist das Abstellen von schweren Gegenständen auf dem Balkon zu vermeiden.
- e) Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters ist das Halten von Klein-, Haustieren, Reptilien sowie das Aufstellen von Grossaquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) nicht gestattet. Der Vermieter kann seine erteilte Bewilligung jederzeit widerrufen, wenn sich daraus Beeinträchtigungen ergeben oder bei begründeten Reklamationen der Mieterschaft/Nachbarschaft.
- f) Der Gebrauch des Mietobjekts inkl. dessen Umschwung erfolgt auf eigene Gefahr. Der Vermieter lehnt jegliche Haftung insbesondere durch Herunterfallen von Balkon oder Ausrutschen auf dem Gelände ab.

2. Übergabe/Beschriftung

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Die Parteien haben vorvertraglich das Mietobjekt besichtigt und für zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich befunden. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte bzw. Miteinrichtungen besteht nicht.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Der Mieter muss dem Vermieter allfällig, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache innert 10 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief anzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei in protokollgemäsem und zum vereinbarten Zweck tauglichen Zustand übergeben worden.

Übernimmt der Mieter vom Vormieter Gegenstände und Einrichtungen, wie z.B. Bodenbeläge, so ist er für den Unterhalt/Ersatz/Reparatur zuständig. Bei einem Auszug verpflichtet er sich, die übernommenen Gegenstände und Einrichtungen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern dies vom Vermieter verlangt wird.

Der Mieter erteilt per Vertragsschluss der Verwaltung den Auftrag, einheitliche Namensschilder an Sonnerie, Briefkästen, Lift, Wohnungstüre anzufertigen. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters. Individuelle Beschriftungen und Kleber sind nur nach separater schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. Schlüsselverzeichnis

Im Schlüsselübergabeprotokoll werden die übergebenen Schlüssel aufgeführt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter sofort der Verwaltung zu melden und spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

4. Nebenkosten

Der Mieter leistet für die entstehenden Nebenkosten Akontobeiträge zusätzlich zur Nettomiete. Über diese Akonti wird einmal jährlich Abrechnung erstellt (Liste nicht abschliessend):

Heizungs- und Warmwasserkosten

- Brennstoffe und Energie;
- Dem Vermieter belastete Fernheizkosten;
- Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- Betriebskosten für Alternativenergien;
- Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung.
- Periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes.
- Das Entkalken allfälliger wohnungsinternen Boiler
- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie Unterhalt der nötigen Apparate;
- Wartung von sämtlichen Heizgeräten und Heizapparaten;
- Versicherungsprämie, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
- Abrechnungshonorar für die Verwaltung von zur Zeit 3% zuzüglich MwSt.

Betriebskosten

Unter dem Titel Betriebskosten werden, sofern anfallend, folgende Kosten nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

- Hauswartung inkl. MwSt. und Sozialleistungen, Ferienvertretung, Hauswartraummiete, Kleinspesen; Miete; Verbrauchskosten und Service von Hauswartmaschinen.
- Reinigung der allgemein zugänglichen Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial, Kleinreparaturen und Leuchtmittlersatz.
- Periodische Containerreinigung;
- Allgemiestrom; Wasserverbrauch/Abwasser/Kanalisation/Kehricht inkl. entsprechende Grundgebühren; Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum;
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Radio und TV-Kabelgebühren sofern vorhanden, exkl. Billag;

- Serviceabonnemente für Liftanlagen inkl. Betrieb Lifttelefon, Entlüftungsanlagen inkl. Reinigung, Feuerlöschgeräte, Pumpen, Waschmaschinen, Tumbler;
- Präventivspülungen Kanalisation sowie Zu/Ablaufleitungen;
- Abrechnungshonorar Verwaltung zurzeit 3 % zuzüglich MwSt.

Sofern ein TV Anschluss vorhanden ist und dieser nicht benötigt wird, hat der Mieter jederzeit die Möglichkeit, diesen durch die Abonnementgeberin (z.B. Cablecom) auf eigenen Kosten plombieren zu lassen. Bei Auszug muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Verbrauchskosten und Kosten, die von den Werken, privaten Anbietern und Ämtern direkt beim Mieter in Rechnung gestellt werden, sind ebenfalls direkt durch den Mieter zu bezahlen, unabhängig davon, ob sie als Nebenkosten aufgeführt sind oder nicht.

Der Schlüssel zur Verteilung der Nebenkosten basiert auf objektiven Kriterien und wird von der Verwaltung erstellt.

Eine vollständig verbrauchgerechte Zuordnung ist nicht möglich.

Pauschalbeträge für Nebenkosten entsprechen dem mutmasslichen und durchschnittlichen Aufwand der letzten drei Jahre (sofern vorhanden). Über pauschal erhobene Nebenkosten wird nicht abgerechnet.

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht, bei der Vermieterin in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege).

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen nach Erhalt dagegen schriftlich und summarisch begründet Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, beginnt die 30-tägige Frist erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege eingesehen hat.

Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Er erhält später eine pro rata erstellte Abrechnung.

Die Nebenkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit beheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen angemessenen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser; 1/2 für Vier- bis Achtfamilienhäuser; 2/3 für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

5. Besichtigungsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung der Eigentumsrechte und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für die Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.30 und 17.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hat.

6. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der Mieter unter Schadenersatzfolge im Unterlassungsfalle zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, gerichtliche oder tatsächliche Trennung, Scheidung,
- Tod eines Ehegatten;
- Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- beziehungsweise wegziehenden Ehegatten.
- Einzug einer Drittperson, wie z.B. Freundin/Freund, Kollegin/Kollege, Elternteil, Geschwister, Pflegekind
- Bei Auszug eines Mieters (Solidarschuldner) ist die neue Adresse zu melden, ansonsten gilt als Zustellungsort für sämtliche Korrespondenz die Adresse des Mietobjektes. Mit Auszug endet die Solidarschuld nicht.

7. Unterhalts-/Reparaturarbeiten

Für Unterhalts- und Reparaturarbeiten ist dem Vermieter jederzeit der notwendige und ungehinderte Zugang zu gewähren. Ist das Mietobjekt betroffen, so ist der Zugang unter Einhaltung einer dem Umfang und der Dringlichkeit der Arbeiten angemessenen Anzeigefrist zu gewähren. Der Mieter hat

den Handwerkern und den Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu ermöglichen.

Bei plötzlich auftretenden Mängel, welche einen unaufschiebbaren Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart und die Verwaltung zu informieren bzw. bei deren Abwesenheit, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Schaden und Folgeschäden, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Notwendige und für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Reparaturen und Ausbesserungen. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- a) Gleichwertiger Ersatz zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, defekten Kochfeldern, Kochplatten und Brennerpilzen, Kühlschrankeinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufdeckel von Badewanne, Filter von Abluftsystemen, Ersetzen von elektrischen Anschlüssen, Schaltern, Steckdosen, Abdeckungen sowie zur Wohnung gehörende Lampen und Sicherungen und Sonnerien. Ersetzen von Rolladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw; Instandhaltung von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, regelmässiges Entrussen von Cheminees und Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Jährliches Waschen der Fensterläden und regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen und Sonnenstoren, regelmässige Entfernung von Unkraut auf Balkon und Terrassenböden
- d) Der regelmässige Unterhalt (Wässerung, Düngung, Schnitt) der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf den Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs an der Fassade zu verhindern.
- e) Alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall Fr. 300.— nicht übersteigen

9. Änderung am Mietobjekt

Bauliche Änderungen, auch Malerarbeiten, am und im Mietobjekt durch den Mieter sind untersagt. Dasselbe gilt für bauliche Veränderungen an den Räumen zur Mitbenützung. Erst nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter, welche auch die Finanzierung zwecks Sicherung gegen Bauhandwerkerpfandrechte regelt, dürfen bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Diese sind grundsätzlich per Auszug aus der Wohnung in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Entscheidet der Vermieter, dass bauliche Veränderungen nicht zurück gebaut werden müssen, so gehen diese per Auszug des Mieters automatisch ins Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Abgeltung eines allfälligen Mehrwerts bei Mietende.

10. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) wie das Anschliessen von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.) im Keller- oder Estrichabteil am Allgemeinstrom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Installation hat zudem ausschliesslich durch einen konzessionierten Elektriker zu erfolgen. Nach Möglichkeit ist der Anschluss aus den Stromzähler des Mieters zu leiten. Ist dies nicht möglich, kann der Vermieter dem Mieter zusätzlich zur vereinbarten Miete eine monatliche Stromkostenpauschale verrechnen.

Das Aufstellen von Parabolantennen ist untersagt.

11. Mahnung

Der Vermieter ist berechtigt, für jede Mahnung CHF 100.- zu verlangen, unabhängig von dem Verzugszins von 5%.

12. Versicherung

Der Mieter ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer verpflichtet. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

Der Mieter trägt für sein Mietobjekt das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc.. Er ist verpflichtet, auch diese Risiken zu versichern.

Es ist ausschliesslich Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen. Für die Sicherheit (Einbruch/Diebstahl/Vandalismus etc...) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die Versicherung selbst verantwortlich.

13. Kündigung

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn Sie bis spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft. Lautet der Mietvertrag auf mehrere Mieter oder dient das Mietobjekt als Familienwohnung, so ist die Kündigung durch beide Mieter bzw. Ehepartner zu unterzeichnen. Dasselbe gilt bei registrierten Paaren.

Schlägt der ausziehende Mieter einen Nachmieter im Sinne von OR 264 vor, so ist dem Vermieter genügend Zeit, in der Regel 40 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter ist frei in der Annahme oder Ablehnung eines offerierten Nachmieters.

14. Rückgabe Mietobjekt

Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, bis spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauf

folgenden Tag bis spätestens 12 Uhr zu geschehen. Mit Ablauf der Mietzeit verliert der Mieter das Recht des Aufenthaltes im Mietobjekt.

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand unter Berücksichtigung der aus dem vertragsgemässen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt und bis zum Rückgabetermin beendet sein. Textile Bodenbeläge die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen. Die Reinigung eines allfälligen Chemineekamins und der Service für im Mietobjekt stehende Geschirrspüler, Waschmaschinen und Tumbler sind anlässlich der Übergabe mit Rechnungskopien zu belegen, wobei diese nicht älter als zwei Monate sein dürfen. Beim Backofen ist eine neue Backfolie einzulegen. Die Filter von Ventilatoren in WC und Badezimmern sind zu ersetzen. In der Küche ist ein neuer Kohlefilter im Umluftabzug einzusetzen.

Der Vermieter prüft anlässlich der Objektrückgabe den Zustand der Sache. Er zeigt die Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, dem Mieter schriftlich an. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch anzeigen. Einigen sich die Parteien nicht über das Rückgabeprotokoll, oder verweigert der Mieter seine Mitwirkung (konkludent oder explizit), so kann der Vermieter einen amtlichen Befund aufnehmen lassen. Bei Verweigerung der Mitwirkung trägt der Mieter in jedem Fall die Kosten des amtlichen Befundes.

15. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit aus dem Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 f. OR/Art. 1 ff. VMWG). Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist der Ort der gemieteten Sache.