

St.Galler Mietvertrag

(AGB)

1 Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

1.1 Bezug der Mietsache

1 Die Mietsache kann vorbehältlich anderer Abmachungen am Vortag des Mietbeginns ab 14.00 Uhr bezogen werden.

2 Fällt der Vortag auf einen Samstag, einen Sonntag oder auf einen staatlich anerkannten Feiertag, so kann die Mietsache am folgenden Werktag zur gleichen Zeit bezogen werden (vgl. auch Ziff.10.1).

1.2 Wohnungsübergabe (-Protokoll)

1 Der Vermieter übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannte Mietsache in gutem und sauberem Zustand.

2 Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines **gemeinsamen Antrittsprotokolls** zu verlangen.

3 Der Mieter hat das Recht, vom Vermieter **das Rückgabeprotokoll** mit dem Vormieter auf das Datum der Übergabe der Mietsache zu verlangen (Art.256a Abs. 1 OR)

4 Der Mieter kann nachträglich festgestellte Mängel, die bei der Übergabe der Mietsache bestanden haben, trotz unterzeichnetem **Antrittsprotokoll innert 30 Tagen** ab Übernahme der Mietsache beim Vermieter schriftlich rügen.

1.3 Sicherheitsleistung durch den Mieter (Art.257e OR)

1 *Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das **auf den Namen des Mieters lautet**, hinterlegen.*

2 *Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens **drei Monatszinse** als Sicherheit verlangen.*

3 *Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich (d.h. gerichtlich) geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.*

1.4 Namensschilder und Firmentafeln

1 Die einheitliche Beschriftung aller Namensschilder obliegt dem Vermieter. Der Mieter trägt die Kosten.

2 Firmentafeln dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters und unter Vorbehalt einer baupolizeilichen Bewilligung angebracht werden.

2 Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

2.1 Gebrauch der Mietsache

1 (Art.257f Abs. 1 und 2 OR)

Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

2 Für Beschädigungen, die auf einer unsorgfältigen und vertragswidrigen Benützung beruhen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

3 Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei Ortsabwesenheit des Mieters von mehr als 30 Tagen ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter mitzuteilen, welche Vertrauensperson im Hause oder in unmittelbarer Nähe einen Schlüssel zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag dem Vermieter übergeben werden.

4 Das Mietobjekt dient dem vereinbarten Zweck. Jede Zweckänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

2.2 Unterhalt der Mietsache

I. Vermieter

1 (Art.256 Abs. 1 OR)

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2 Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art.258 und 259ff OR zu.

3 (Art.259a Abs. 1 OR)

Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

- den Mangel beseitigt,*
- den Mietzins verhältnismässig herabsetzt,*
- Schadenersatz leistet,*
- den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt*

Der Mieter kann zudem den Mietzins bei der Gemeindeverwaltung am Ort der gelegenen Sache hinterlegen (Art.259g ff.OR).

II. Mieter

4 (Art.259 OR)

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen, behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (kleine Mängel). Dazu gehören insbesondere:

- regelmässige Pflege der Bodenbeläge,
 - das Abwaschen von Ölfarbanstrichen,
 - das Reinigen der Fenster und Doppelfenster, diese auch innwendig,
 - das Schmieren von Fenster- und Türangeln, Ladenkloben, Rollladenschienen, Schliessern, Scharnieren und anderen beweglichen Teilen,
 - das Reinigen und Fetten der elektronischen Kochplatten
 - das regelmässige und fachgerechte Entrussen von Rauchabzügen, Gasbacköfen und Gaskühlschränken sowie Gasboilern,
 - die Behebung von Verstopfungen bei Siphons
- b) Unter Berücksichtigung der Abschreibungsfristen übernimmt der Mieter bei Bedarf die anteilmässigen oder gesamten Kosten für den Ersatz von:
- Kettelzüge und Gurten an Rollläden, Jalousien, Sonnenstoren, Türgummipuffer (Amortisationsfrist fünf Jahre),
 - Brennerpilzen an Gasherden, Gasrechauds und bombierten oder gesprungenen elektrischen Herdplatten (Amortisationsfrist zehn Jahre),
 - Packungen an Wasserhähnen, Gummidichtungen an Kühlschränken und Geschirrwashmaschinen (Amortisationsfrist fünf Jahre)
- c) Der Mieter übernimmt den Ersatz von:
- zerbrochenen und gesprungenen Scheiben und Spiegelglasscheiben in gleicher Qualität (ausgenommen so genannte Spannrisse und „blinde“ Spezialgläser),
 - Glühbirnen, Leuchtröhren, Sicherungen,
 - Schläuchen an Wasserhähnen, Schüttsteinfilter und Brauseschläuchen

5 Sofern der Mieter nicht imstande ist, persönlich die kleinen Mängel im Sinne von Art.259 OR zu beheben, so hat er sie durch einen Dritten korrekt ausführen zu lassen.

6 Der Mieter hat Garten und Pflanzen, die ihm zu alleinigem Gebrauch überlassen werden, auf seine Kosten fachgerecht zu unterhalten bzw. unterhalten zu lassen. Insbesondere sind Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit zurück zuschneiden und alle übrigen Gartenarbeiten regelmässig vorzunehmen.

7 In **Notfällen**, wie z. B. bei Wasserleitungsbrüchen oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

2.3 Meldepflicht des Mieters (Art.257g OR)

1 *Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.*

2 *Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.*

2.4 Duldungspflicht des Mieters (Art.257h OR)

- 1 Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.
- 2 Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.
- 3 Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen, allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art.259d OR) und auf Schadenersatz (Art.259e OR) bleiben vorbehalten.

3 Erneuerungen und Änderungen

3.1 durch den Vermieter

- 1 (Art.260 OR)
Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind **und** wenn das **Mietverhältnis nicht gekündigt ist**.
Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen. Allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art.259d OR) und auf Schadenersatz (Art.259a OR) bleiben vorbehalten.
- 2 Kleinere Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache sind dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen. Grössere Erneuerungen und Änderungen, wie Bad- und Küchenumbauarbeiten, welche die Benutzung dieser Räume stark einschränken oder verunmöglichen, sind dem Mieter **mindestens vier Monate** vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen.
- 3 Zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.
- 4 Mit der Anzeige der Erneuerung und Änderung teilt der Vermieter dem Mieter die mutmasslich zu erwartende Mietzinserhöhung schriftlich mit.

3.2 durch den Mieter (Art.260a OR)

- 1 Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter **schriftlich** zugestimmt hat.
- 2 Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.
- 3 Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten.

4 Untermieter und Abtretung

- 1 (Art.262 OR)
Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:
 - a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben,
 - b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
 - c) 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.
- 2 Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Fall die Aufnahme unter Angabe von Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen. Die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören, richtet sich nach den Regeln der Untermiete.
- 3 (Art.263 Abs. 1 und 2 OR)
Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit **schriftlicher Zustimmung** des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

5 Haustierhaltung und Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht

- 1 Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Meerschweinchen, Hamster, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

- 2 Das Halten von grösseren Haustieren (z. B. Katzen, Hunde, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 3 Wird einem Mieter im gleichen Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem anderen Mieter in gleichem Umfang nur aus sachlichen Gründen untersagt werden.
- 4 Das berufsmässige Musizieren ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt.
- 5 Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet, erfolgt dies auf Zusehen hin und kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

6 Besichtigungsrecht

- 1 (Art.257h Abs. 2 OR)
Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.
- 2 Der Vermieter ist nach gehöriger, mindestens 48stündiger Voranmeldung berechtigt, die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 19.00 Uhr und Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen.
- 3 Der Mieter hat den Zutritt auch bei seiner Abwesenheit zu ermöglichen.

7 Mietzins

7.1 Mietzins und andere Vertragsänderungen

- 1 Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen und/oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern (namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen), so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung schriftlich das Ausmass, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung und die Begründung **mittels eines vom Kanton genehmigten Formulars bekannt zu geben**. Die vertragliche Kündigungsfrist ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens **zehn Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger einzutreffen. Damit diese Frist in jedem Fall gewahrt ist, **wird dem Vermieter empfohlen, das entsprechende Formular weitere zehn Tage vorher der Inlandpost zu übergeben**.
- 2 Für Verträge mit einer festen Vertragsdauer kann eine Mietzinsanpassung nur erfolgen, wenn eine entsprechende Anpassungsklausel dies vorsieht und eine Mindestdauer von drei (Stafelungsklausel) bzw. fünf Jahre (Indexklausel) vereinbart ist (Art.269b und 269c OR). Bei Indexklauseln ist auf den Landesindex der Konsumentenpreise abzustellen.

7.2 Ausscheidung Mietzins und Nebenkosten

- 1 (Art.257 OR)
Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.
- 2 Mietzins und Nebenkosten sind auf dem Deckblatt auszuscheiden. Was nicht **ausdrücklich im Mietvertrag als Nebenkosten ausgeschieden ist, darf dem Mieter nicht separat berechnet werden und ist im Mietzins inbegriffen**.

8 Nebenkosten

8.1 Nebenkosten im Allgemeinen

- 1 (Art.257b Abs. 1 OR)
Nebenkosten sind die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.
- 2 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten akonto, muss er diese jährlich auf dasselbe Datum hin abrechnen und die Abrechnung dem Mieter vorlegen. Die Abrechnung ist dem Mieter innert 6 Monaten ab dem Abrechnungsdatum zuzustellen. Rechnet der Vermieter nicht innert 18 Monaten ab, so sind alle **Nachforderungen** des Vermieters an den Mieter aus der entsprechenden Abrechnungsperiode nicht geschuldet.
- 3 Der während der Abrechnungsperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, vorzeitigen Nebenkostenabrechnung. Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten werden nach untenstehender Tabelle (Ziff. 8.2. Abs. 7 AGB) abgerechnet; andere Nebenkosten werden nach Anzahl Monaten aufgeteilt.

- 4 Einwände gegen Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung sind innert 30 Tagen dem Vermieter mitzuteilen. Kommt es zu keiner Einigung, so kann der Mieter die Abrechnung innert 60 Tagen seit der Zustellung bei der Schlichtungsstelle anfechten.
- 5 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten pauschal, muss er auf die Durchschnittwerte dreier Jahre abstellen.
- 6 Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
- 7 Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen, Einsicht in die Belege gewähren. Das Einsichtsrecht gilt auch bei Pauschalzahlungen. **Kann der Vermieter Belege nicht vorlegen, so sind die entsprechenden Nebenkosten nicht geschuldet.**

8.2 Heizungs- und Warmwasserkosten

(Art.5 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990, abgekürzt VMWG)

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

2 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 der Heizkessel 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 Heizungsanlage beziehen,
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt

3 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

4 (Art.6 VMWG)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- die Reparatur und Erneuerung der Anlagen,
- die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen

5 Die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach dem von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssel oder nach dem Kubikinhalt der beheizten Räume oder gemäss einer anderen, vom Gesetz zulässigen Berechnungsart.

6 Die Kosten für die Reinigung eines Cheminée kamins gehen zu Lasten des Mieters.

7 Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, so wird wie folgt abgerechnet:

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	Heizung mit Warmwasseraufbereitung
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	—	3.7%
Juli	—	3.7%
August	—	3.6%
September	1.0%	3.7%
Oktober	10.0%	9.5%
November	13.5%	10.7%
Dezember	17.0%	13.0%

9 Kündigung

9.1 Form der Kündigung im Allgemeinen

1 (Art.266I OR)

Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

Der Vermieter muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

2 Die Kündigung muss vor dem Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen sein. Es wird empfohlen, die Kündigung 10 Tage im Voraus mit eingeschriebenem Brief zuzustellen.

3 Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

9.2 Form der Kündigung bei der Familienwohnung

1 (Art.266m OR)

Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen kündigen.

Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er den Richter anrufen.

Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

2 (Art.266n OR)

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art.257d OR) sind dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen.

9.3 Vorzeitige Kündigung

1 (Art.264 OR)

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.**

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

Der Vermieter muss sich anrechnen lassen was er:

- An Auslagen erspart und
 - durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.
- 2 Die Überprüfung des Ersatzmieters auf dessen Zumutbarkeit hat innert einer angemessenen Frist zu erfolgen. Der Vermieter teilt dem Mieter seinen Entscheid schriftlich mit.
- 3 Der Vermieter ist verpflichtet, die ihm zumutbaren Vorkehrungen zur Wiedervermietung zu treffen.

10 Rückgabe der Mietsache

10.1 Allgemeines zur Rückgabe der Räumlichkeiten

1 (Art.267 Abs. 1 OR)

Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.

2 Die Mietsache ist geräumt und gereinigt, mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen, dem Vermieter oder dessen Vertreter am letzten Tag der Mietdauer um 14.00 Uhr zurückzugeben. Die Rückgabe kann nur werktags erfolgen.

3 Fällt das Mietende auf einen Samstag oder Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 14.00 Uhr zu erfolgen.

4 Beim vorzeitigen Auszug hat der Mieter dem Vermieter durch Übergabe eines Schlüssels den Zutritt zu den Mieträumen zur Besichtigung und für den Fall von ausserordentlichen Vorkommnissen zu ermöglichen.

5 Die Teppiche sind fachgerecht zu schamponieren.

10.2 Wohnungsrückgabe (-Protokoll)

1 (Art.267a OR)

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.

2 Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines **gemeinsamen Rückgabeprotokolls** zu verlangen.

10.3 Fehlende Schlüssel

1 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen.

2 Der Vermieter ist berechtigt, in einem solchen Fall die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen.

3 Zusätzliche, mit **schriftlicher** Bewilligung des Vermieters angefertigte Schlüssel sind beim Auszug des Mieters dem Vermieter gegen eine Entschädigung zu den üblichen Anschaffungskosten zu überlassen.

4 Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebrachte Schlösser müssen dem Mieter unter Berücksichtigung der üblichen Abschreibungsvorschriften entschädigt werden.

11 Streitigkeiten

11.1 Gerichtsstand

Zuständig für Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis sind die Schlichtungsstelle und der Richter **am Ort der gelegenen Sache** (Art.23 Gerichtsstandsgesetz). Dieser Gerichtsstand gilt auch nach Ablauf des Mietverhältnisses.

11.2 Schlichtungsstelle

1 Der Schlichtungsstelle sind alle Streitigkeiten über das Mietverhältnis vorzulegen, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Die Schlichtungsstelle ist insbesondere nicht zuständig für die Ausweisung des Mieters aus der Mietsache, für das Verfahren zur Eintreibung des Mietzinses nach SchKG sowie für den Vollzug des Retentionsrechtes des Vermieters.

2 (Art.274e Abs. 1 und 2 OR)

Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Die Einigung gilt als gerichtlicher Vergleich. Kommt keine Einigung zustande, so fällt die Schlichtungsbehörde in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen (Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses, Hinterlegung des Mietzinses, etc.) einen Entscheid, in den anderen Fällen stellt sie das Nichtzustandekommen der Einigung fest.

3 Auf Verlangen der Parteien amtet die Schlichtungsstelle als Schiedsgericht (Art.274a Abs. 1 lit. e OR).

12 Haftung mehrerer Personen

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, so **haften** diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag **solidarisch**.

13 Änderung im Zivilstand/Orientierungspflicht

Der Mieter hat eine Änderung seines Zivilstandes und der Anschrift seines Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seines eingetragenen Partners dem Vermieter unverzüglich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er dem Vermieter für den daraus entstandenen Schaden.

14 Gesetzesänderungen

Sollten die in diesem Vertrag zitierten (in kursiv wiedergegebenen) Gesetzes- oder Ordnungsbestimmungen ändern, gilt der neue Gesetzes- oder Verordnungstext.

Hausordnung

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

1 Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile, wie z. B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich, usw., zuständig ist, sind sie von den Mietern zu reinigen. Diese Arbeiten sind nach einem vom Vermieter zu erstellenden Plan auszuführen. Für die Schneeräumung bleibt eine besondere Regelung vorbehalten, die je nach Umfang besonders zu entschädigen ist.

2 Wo Waschküche, Waschautomat, Trockenraum und Bügelzimmer vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem vom Vermieter festzulegenden Plan statt, der den berechtigten Interessen der Mieter Rechnung trägt.

Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen. Grosswäsche darf nur an den bestimmten Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.

3 Bewilligte Haustiere sind so zu halten, dass die Öffentlichkeit und die Nachbarschaft nicht durch Lärm und Verunreinigungen belästigt werden.

4 Zu unterlassen ist:

- das Ausschütten und Ausklopfen aus den Fenstern, von Terrassen und Balkonen.
- Teppiche vor morgens 07.00 und nach 20.00 Uhr und von 12.00

bis 13.30 Uhr auszuklopfen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit gänzlich zu unterlassen.

- das Musizieren vor 08.00 und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 bis 13.30 Uhr. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Radio, Stereo, Fernsehapparate, Grammophone etc. müssen so eingestellt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke).
 - die Benützung von Waschmaschinen, Tumblern zwischen 20.00 und 07.00 Uhr, des Bades und das starke Laufen lassen von Wasser zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.
 - harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohlenabfälle, hygienische Binden und Wegwerfwindeln usw. in den Abort zu werfen.
 - Kehrichtsäcke im Hausgang stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in demselben deponiert werden.
 - Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen abzulagern und aufzubewahren. Schwere Gegenstände wie Fässer, Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlage über Treppen und Böden zu transportieren.
- 5 Es ist auf einen sparsamen Energieverbrauch (Heizung, Wasser, Elektrisch und Gas) und eine zweckmässige Lüftung der Mieträume zu achten.
- 6 Die Haustüre ist spätestens um 20.00 Uhr zu schliessen.
- 7 Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) oder gegebenenfalls auf die lokalen Lärmschutzreglemente sowie auf die Polizeiverordnung verwiesen.

Hauseigentümer-Verband
Kanton St.Gallen
Geschäftsstelle: Poststrasse 10
9001 St.Gallen
Telefon 071/227 42 42

Mieterinnen- und Mieterverband
Ostschweiz
Webergasse 21
9000 St.Gallen
Telefon 071/222 50 29