



# MIETVERTRAG FÜR WOHNUNGEN

Mietvertragstyp: Mietobjekt nach VMWG Immobilien-Treuhand

## Allgemeine Bedingungen (Ausgabe 1997)

Zum Mietvertrag des Schweiz. Verbandes der Immobilienwirtschaft, Sektion Ostschweiz und Graubünden

### 1. Bezug der Mietsache

Der Mieter kann die Mietsache - sofern vertraglich keine anderen Abmachungen gelten - am Vortag des Mietbeginns ab 14.00 Uhr beziehen, sofern der Auszug des bisherigen Mieters nicht im Sinne von Ziffer 10 verschoben wird.

### 2. Übergabe der Mietsache

1) Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag aufgeführten Mietobjekte zum vereinbarten Zeitpunkt in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand.

2) Soweit Mängel nicht in einem Protokoll aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich gemeldet werden, wird angenommen, die Mietsache sei in vertragsgemässen und mängelfreiem Zustand übergeben worden.

3) Andererseits gilt eine durch den Mieter eingereichte Mängelliste als vom Vermieter akzeptiert, sofern diese nicht innert 30 Tage nach Erhalt dagegen Widerspruch erhebt. Der Mieter hat die Möglichkeit, auf der Mängelliste für einzelne, bestimmte Mängel Vorbehalte anzufügen, wonach er auf die Behebung dieser Mängel bis auf weiteres verzichtet.

4) Allfällige Reparaturen und Renovationen, die nach Mietantritt durchgeführt werden, hat der Mieter nach rechtzeitiger Voranzeige zu dulden. Bei der Durchführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

### 3. Gebrauch der Mietsache !

1) Der Mieter darf die Mietsache nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Jede Änderung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser kann eine gegebene Zustimmung ohne Entschädigung nachträglich rückgängig machen.

2) Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache alle Sorgfalt anzuwenden und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zweckmässig und regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren.

3) Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei längerer Abwesenheit ist der Hauswart bzw. der Vermieter zu orientieren. Für Notfälle (z.B. bei Elementarschäden) muss der Zutritt zur Wohnung gewährleistet sein.

4) Nur mit vorgängigem schriftlichem Einverständnis des Vermieters sind erlaubt:

- — Untervermietung,
- — Abtretung des Mietverhältnisses
- — Dauernde Aufnahme erwachsener Personen. Bei Aufnahme einer Person in eine eheähnliche Gemeinschaft sind dem Vermieter deren Personalien vorgängig bekannt zu geben.
- — Halten von Haustieren jeglicher Art
- — Erteilen von Musikunterricht
- — Installieren von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Geschirrwashmaschinen.

### 4. Unterhaltungspflicht und bauliche Änderungen

a) Des Vermieters:

1) Der Vermieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten im übergebenen, den vertragsgemässen Gebrauch gewährleisteten Zustand während der Mietzeit zu erhalten (vorbehalten bleiben kleine Mängel gem. Ziff. 4b).

2) Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für den entstehenden Schaden, gleich wie der Vermieter für solchen Schaden haftet, wenn er dringende Reparaturen nicht ausführen lässt oder schuldhaft versäumt. In Notfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmung durch Rückstau oder ähnliches, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen, wenn dadurch der Schaden vermieden oder vermindert werden kann.

3) Bei Neu- und Umbauten sowie bei Behebung von Mängeln verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten, damit diese den Bau vollenden oder Garantie- und andere Mängel beheben können.

4) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an den dazu gehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und an der Fassade Reparaturen und Renovationen unbehindert auszuführen.

5) Erneuerungen und wesentliche Änderungen am Mietobjekt dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Arbeiten am Mietobjekt sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Ausführung ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

6) Umbauten und Neuinstallationen wie Einrichten von Zentralheizungs-, Kalt- und Warmwasseranlagen, Küchen- und Badeinbau usw. sind dem Mieter unter Einhaltung der um einen Monat verlängerten Kündigungsfrist zum Voraus anzuzeigen. Widersetzt sich der Mieter dem vom Vermieter angekündigten Termin oder den beabsichtigten Arbeiten, hat er dies dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, andernfalls dessen Einverständnis angenommen wird. Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter jederzeit zu, ohne Einspruchsrecht des Mieters. Wird während der Umbauzeit der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich

Firmensitz: HN Verwaltungs GmbH, Platz 245, 9428 Walzenhausen (AR), Schweiz

Postadresse: HN Verwaltungs GmbH, Postfach 36, 9242 Oberuzwil (SG), Schweiz

Heidi Urban (Geschäftsführerin), email: [adelheid.urban@hnvw.ch](mailto:adelheid.urban@hnvw.ch), [www.hnvw.ch](http://www.hnvw.ch), Tel.: +41 71 952 0191, mobil: +41 76 802 6330,

Firmennummer: CHE-233.408.047, Handelsregister des Kantons Appenzell Ausserrhoden

Bankverbindung: AlphaRheintalbank AG, Bahnhofstr. 2, CH-9435 Heerbrugg, IBAN CH96 0692 0073 1689 1000 6, BC 6920, Swift ARBCH22

Bankverbindung: Clientis Bank AG, Wiesentalstr. 7, 9242 Oberuzwil, IBAN CH38 0693 5660 1092 8190 2, BC 6935, Swift RBABCH22935



beeinträchtigt, steht dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu.

b) des Mieters:

1) Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters und sind durch ihn während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für einen Schaden oder eine Schadensvergrösserung.

2) Zu den kleinen „ vom Mieter zu übernehmenden Unterhalts- und Reparaturarbeiten gehören beispielsweise die Instandstellung von Schaltern, Steckdosen, Tür-schlössern, Aufzugsgurten der Rollläden und Sonnen-storen; der Ersatz der Packungen bei Wasserhähnen, der Austausch von Sicherungen und Glühlampen, das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung (soweit nicht ein baulicher Mangel geltend gemacht werden kann), der Ersatz von Scheiben, ausgenommen bei Spannungsrissen.

3) Der Mieter ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung, normaler Abnutzung oder höherer Gewalt sind, unter Berücksichtigung der Amortisationszeit, schadenersatzpflichtig.

#### 5. Bauliche Veränderungen oder Verbesserungen

1) Bauliche und andere Veränderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art in und an der Mietsache sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

2) Die Zustimmung des Vermieters kann von Bedingungen, wie z.B. Unterbreiten von Plänen, Kostenvoranschlägen, Abrechnungen sowie Übernahme von Unterhaltspflichten, Mehrkosten usw. durch den Mieter, abhängig gemacht werden. Wird die Zustimmung erteilt, und weist die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit dank der Vorkehrungen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, so hat dieser dafür einen Entschädigungsanspruch.

3) Das Anbringen von Firmentafeln, Reklamen und Aussenantennen bedürfen- unter Vorbehalt baupolizeilicher Bewilligung - des schriftlichen Einverständnisses des Vermieters.

- — Hat der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters Vor- oder Einrichtungen angebracht oder Veränderungen vorgenommen, so ist rechtzeitig vor der Rückgabe der Mietsache der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen. Falls der Vermieter darauf verzichtet, gehen die betreffenden Vor- und Einrichtungen ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über.

#### 6. Besichtigungsrecht

1) Der Vermieter (oder dessen Stellvertreter) ist berechtigt, die Mietsache zu besichtigen, wenn er das Eigentumsrecht wahren oder die ihm obliegenden Reparaturen und Renovationen veranlassen will. Dies steht ihm in dringenden Fällen auch zu, wenn der Mieter abwesend ist. Der Vermieter zeigt die Besichtigung 24 Stunden zum Voraus an.

2) Die gleiche Voranmeldefrist gilt im Falle von Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen, ausgenommen anderer Abmachungen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 10.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr und samstags zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Der Mieter hat

den Zutritt, auch wenn er abwesend ist, zu ermöglichen.

Dauert die Abwesenheit mehr als einen Monat, ist dem Vermieter eine Kontaktperson bekannt zu geben, welche den Schlüssel zur Verfügung hält.

#### 7. Haftung

Dem Vermieter obliegt gegenüber dem Mieter die Rechts- und Sachgewährleistungspflicht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere haftet er dafür, dass die Mieträumlichkeiten zum vertragsgemässen Gebrauch zur Verfügung stehen und dem Mieter kein Schaden erwächst. Der Vermieter haftet dagegen in keinem Falle - unabhängig von den Ursachen - für die Beschädigung, die Zerstörung oder den Verlust der vom Mieter in die Mieträume eingebrachten oder eingebauten Sachen. Art. 100, Abs. 1 OR bleibt vorbehalten. Der Mieter verpflichtet sich deshalb, eine Mobiliar- und Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrechtzuerhalten bzw. den Bestand einer solchen nachzuweisen. Der Name des Versicherers ist dem Vermieter bekanntzugeben.

#### 8. Mitteilungspflicht

Dem Vermieter ist innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, wenn sich der Zivilstand oder die Adresse eines Ehepartners/Solidarhafter ändert. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht haftet der Mieter für den daraus entstehenden Schaden.

#### 9. Kündigung

1) Die Kündigung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers ist. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

2) Ort der Zustellung: Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

3) Kündigung der Familienwohnung: Dient das Mietobjekt dem Mieter als Familienwohnung, dann kann er das Mietverhältnis nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten beenden. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken (Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung), gesondert an den Mieter und dessen Ehepartner/Solidarhafter zu richten.

- — Bei vorzeitiger Vertragsauflösung haftet der Mieter für Mietzins und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der Mieter ist verpflichtet, jeden Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwächst, so namentlich die mit der Wiedervermietung des Objektes verbundenen Insertionskosten. Ernennet der Mieter einen solventen Ersatzmieter, muss dieser zumutbar sein und in die Gemeinschaft der Liegenschaft passen.

Firmensitz: HN Verwaltungs GmbH, Platz 245, 9428 Walzenhausen (AR), Schweiz

Postadresse: HN Verwaltungs GmbH, Postfach 36, 9242 Oberuzwil (SG), Schweiz

Heidi Urban (Geschäftsführerin), email: [adelheid.urban@hnvw.ch](mailto:adelheid.urban@hnvw.ch), [www.hnvw.ch](http://www.hnvw.ch), Tel.: +41 71 952 0191, mobil: +41 76 802 6330,

Firmennummer: CHE-233.408.047, Handelsregister des Kantons Appenzell Ausserrhoden

Bankverbindung: AlphaRheintalbank AG, Bahnhofstr. 2, CH-9435 Heerbrugg, IBAN CH96 0692 0073 1689 1000 6, BC 6920, Swift ARBCH22

Bankverbindung: Clientis Bank AG, Wiesentalstr. 7, 9242 Oberuzwil, IBAN CH38 0693 5660 1092 8190 2, BC 6935, Swift RBABCH22935



## 10. Rückgabe der Mietsache

1) Die Mietsache ist in gutem Zustande, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der bei Mietantritt im Protokoll festgehaltenen, vorhandenen Mängel, vollständig geräumt, einwandfrei gereinigt (Teppiche extrahiert), fachgemäss instand gestellt und mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer um 14.00 Uhr zurückzugeben. Im Kanton Graubünden gilt der Tag nach Beendigung der Mietsache, spätestens 12.00 Uhr. Grundsätzlich sind die Räume im gleichen Zustand zu übergeben, wie sie bei Mietantritt übernommen wurden.

2) Fällt die Rückgabe auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 14.00 Uhr zu erfolgen. Im Kanton Graubünden spätestens 12.00 Uhr.

3) Beim Auszug des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses können beide Parteien vereinbaren, dass die Rückgabe der Mietsache vor dem vertraglichen Termin erfolgt. Ist der Mieter gemäss vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmung zur Zinszahlung auch nach seinem Auszug verpflichtet, so wird er durch die Rückgabe der Mietsache von dieser Pflicht nicht befreit.

- — Nach Rückgabe der Mietsache oder nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter weder das Recht, sich in den Mieträumen aufzuhalten noch anderweitig über diese zu verfügen.

4) Die vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes beendet sind. Sind solche Arbeiten bei vorzeitiger Rückgabe noch ausstehend oder nicht beendet, so hat der Vermieter das Recht, die Abnahme zu verweigern.

5) Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, dem Mieter sofort melden. Waren solche Mängel bei der übungsgemässen Untersuchung während der Rückgabe von Vermieter nicht erkennbar, so kann er diese Mängel auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Diese Mängel sind sofort dem früheren Mieter zu melden.

6) Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue und zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Beim Auszug des Mieters sind dem Vermieter alle Schlüssel ohne Entschädigung zu überlassen.

## 11. Mietzins

1) Der Mietzins und allfällige Neben- und Betriebskosten sind zum Voraus jeweils bis zum 1. jeden Monats zu bezahlen. Der Mieter anerkennt jeden verfallenen Mietzins inklusive Heiz- und Nebenkosten als vollstreckbare Schuld im Sinne von Art. 82 SchKG.

Firmensitz: HN Verwaltungs GmbH, Platz 245, 9428 Walzenhausen (AR), Schweiz  
Postadresse: HN Verwaltungs GmbH, Postfach 36, 9242 Oberuzwil (SG), Schweiz  
Heidi Urban (Geschäftsführerin), email: [adelheid.urban@hnvw.ch](mailto:adelheid.urban@hnvw.ch), [www.hnvw.ch](http://www.hnvw.ch), Tel.: +41 71 952 0191, mobil: +41 76 802 6330,  
Firmennummer: CHE-233.408.047, Handelsregister des Kantons Appenzell Ausserrhoden  
Bankverbindung: AlphaRheintalbank AG, Bahnhofstr. 2, CH-9435 Heerbrugg, IBAN CH96 0692 0073 1689 1000 6, BC 6920, Swift ARBCH22  
Bankverbindung: Clientis Bank AG, Wiesentalstr. 7, 9242 Oberuzwil, IBAN CH38 0693 5660 1092 8190 2, BC 6935, Swift RBABCH22935

2) Der Vermieter ist berechtigt, bei der Vertragsunterzeichnung vom Mieter eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren in der Höhe von höchstens drei Brutto- Mietzinsen zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter die Rückerstattung der Sicherheit verlangen, sofern der Vermieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht hat.

3) Grundlagen für Mietzinserhöhungen bei:

- — auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen: Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er ist verpflichtet die Erhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen.
- — indexierten Mietverträgen: Sofern der Mietvertrag für mindestens 5 Jahre abgeschlossen wurde, ist für die Erhöhung der jeweilige Landesindex der Konsumentenpreise vorzusehen.
- — Mietverträgen mit gestaffeltem Mietzins: Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist gültig, wenn
  - a) — der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wurde
  - b) — der Mietzins höchstens einmal pro Jahr erhöht wurde
  - c) — der Betrag der Erhöhung vorgängig in Franken festgelegt wurde

Im Weiteren wird auf die detaillierten gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR und VMWG verwiesen.

## 12. Heiz- und Nebenkosten

1) Die Heiz- und Nebenkosten werden jährlich separat abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter innerhalb von 6 Monaten seit dem festgelegten Stichtag zuzustellen.

2) Über die Heiz- und Nebenkosten, für welche Akoto-Zahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Auf diese Abrechnung darf ein Verwaltungshonorar nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze berechnet werden. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung erstellt.

3) Der während der Heizperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, ausserterminlichen Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.

4) Bei zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses werden die Heizkosten nach folgendem Schlüssel verteilt:

Monate ohne Warmwasser mit Warmwasser  
Januar 17,5%  
13,6% Februar 14,5% 12,1% März 13,5% 11,5% April 9,5%  
9,3% Mai 3,5% 5,6% Juni - 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%

100,0% 100,0%

Nebenkosten 1/12 pro Monat



5) In Kantonen, welche über ein Energiegesetz verfügen, ist bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nach diesem vorzugehen.

6) Nachforderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gelten als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Erhalt beim Vermieter schriftlich angefochten oder bestritten werden. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

### 13. Missachtung des Mietvertrages

Der Mieter ist verpflichtet die Sache sorgfältig zu gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen. Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter jedoch fristlos kündigen. (Art. 257f, Abs. 4)

### 14. Gerichtsstand

1) Als Gerichtsstand gilt in allen Streitigkeiten, die aus diesem Vertragsverhältnis entstehen, der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

2) Zuständig für Streitigkeiten ist die Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Parteien auch als Schiedsgericht amtiert sowie der Richter (Art. 274 - 274g OR)

### 15. Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

Zum Mietvertrag des Schweiz. Verbandes der Immobilienwirtschaft, Sektion Ostschweiz und Graubünden

Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten und die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand zu erhalten. Als oberster Grundsatz gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz.

#### 1. Haustüren

Die Haustüren sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, spätestens ab 20.00 Uhr geschlossen zu halten.

#### 2. Ruhe und allgemeine Ordnung

Stören Sie Ihre Mitbewohner nicht durch vermeidbaren Lärm und Geräusche. Tonwiedergabegeräte sind auch tagsüber auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22.00 Uhr abends bis 06.00 Uhr morgens sowie über Mittag von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr muss Ruhe herrschen.

Firmensitz: HN Verwaltungs GmbH, Platz 245, 9428 Walzenhausen (AR), Schweiz  
Postadresse: HN Verwaltungs GmbH, Postfach 36, 9242 Oberuzwil (SG), Schweiz  
Heidi Urban (Geschäftsführerin), email: [adelheid.urban@hnvw.ch](mailto:adelheid.urban@hnvw.ch), [www.hnvw.ch](http://www.hnvw.ch), Tel.: +41 71 952 0191, mobil: +41 76 802 6330,  
Firmennummer: CHE-233.408.047, Handelsregister des Kantons Appenzell Ausserrhoden  
Bankverbindung: AlphaRheintalbank AG, Bahnhofstr. 2, CH-9435 Heerbrugg, IBAN CH96 0692 0073 1689 1000 6, BC 6920, Swift ARBCH22  
Bankverbindung: Clientis Bank AG, Wiesentalstr. 7, 9242 Oberuzwil, IBAN CH38 0693 5660 1092 8190 2, BC 6935, Swift RBABCH22935

### 3. Waschküche und Trockenraum

Grundsätzlich wird auf die allfällige Waschküchenordnung verwiesen. Sofern keine solche besteht, wechseln sich die Mieter in einem vom Vermieter festgelegten Turnus ab. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Räumlichkeiten sowie die Apparate zu reinigen. Abfälle sind zu entsorgen. Schäden sind dem Vermieter (Hauswart) unverzüglich zu melden. Bei Frostgefahr sind nach der Austrocknung der Räume die Fenster zu schliessen.

### 4. Lüftung und Heizung

Die Wohnung ist täglich - den Aussentemperaturen angepasst - zu lüften (in der Regel 3 x täglich). Eine wirkungsvolle Lüftung der Wohnräumlichkeiten erfolgt durch kurzes Öffnen möglichst vieler Fenster. Das Schrägstellen der Fenster ist während der Heizperiode zu unterlassen.

Die Kellerfenster dürfen während der kalten Jahreszeit nicht offengelassen werden.

Für Schäden, die wegen Missachtung dieser Vorschriften entstehen, ist der entsprechende Mieter verantwortlich und haftbar.

### 5. Reinigung und Instandhaltung der allgemein benützten Räume, Korridore und Treppen.

Aussergewöhnliche Verunreinigungen jeglicher Art sind vom dafür verantwortlichen Mieter sofort zu beseitigen. Das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern ist nur an den hierfür bestimmten Orten gestattet. Kehricht ist nach den Verordnungen und Reglementen der kantonalen und kommunalen Behörden aufzubewahren und für die Abfuhr bereitzustellen. Das Stehenlassen der Kehrichtsäcke im Freien oder im Hausflur ist nicht gestattet. Ebenfalls sind die Abfallsäcke mit den entsprechenden Marken zu versehen.

Sammelgut ist im eigenen Keller zu deponieren.

### 6. Verbote

Nicht gestattet sind:

- übelriechende und gefährliche Stoffe aufzubewahren;
- Abfälle aller Art in die Klosetts, Aborte und Wasserabläufe oder auf den Hof, den Vorplatz, die Strasse und das Trottoir zu werfen;
- Gegenstände aller Art (z.B. Schuhe, Möbel, ungelöste Fahrräder, etc.) im Hausflur, im Treppenhaus und in den gemeinsam benützten Räumen zu lagern;
- das Ausschütteln und Hinauswerfen von Gegenständen aus Fenstern, von Terrassen und Balkonen, ferner das

Ausklopfen von Teppichen im Treppenhaus und aus Fenstern;

- das Ausklopfen von Teppichen vor morgens 07.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und von 12.00 bis 13.30 Uhr, an Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit gänzlich zu unterlassen;





**HN VERWALTUNGS GMBH**

- — das Musizieren vor 09.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und während der Mittagszeit ab 12.00 bis 14.00 Uhr. Es ist auf maximal 1 Stunde am Tag zu beschränken;
- — die Benützung von, Waschmaschinen, Wäschetrocknern etc. zwischen 22.00 und 07.00 Uhr, und das starke Laufenlassen von Wasser zwischen 22.00 und 06.00 Uhr;
- — in der Wohnung Wäsche zu trocknen;
- — Keller mit offenem Licht oder brennenden Rauchwaren zu betreten;
- — der Strombezug ab allgemeinem Zähler für Kühltruhen, Maschinen usw. ohne schriftliche Bewilligung durch den Vermieter;
- — das Füttern von Tieren und Vögeln von Fenstern und Balkonen aus;
- — das Ausstellen von Rollläden und Sonnenstoren bei Regen, Schnee und Wind;
- — das Grillieren mit Holz und Holzkohle auf Balkonen, Terrassen und Sitzplätzen;
- — mit Petrol oder anderen Explosivstoffen anzufeuern;

Im Übrigen wird auf die jeweils geltende Polizeiverordnung hingewiesen.

#### **7. Lift**

Die in den Liftkabinen angebrachten Betriebsanweisungen sind genau einzuhalten, das Rauchen ist zu unterlassen. Bei unbefugter Benützung der Liftanlage lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

#### **8. Parkplätze und Autoeinstellhalle**

Auf den Parkplätzen dürfen ausser Fahrzeugen keine anderen Gegenstände oder Abfälle deponiert werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zwingend einzuhalten. Die für die Besucher reservierten Parkplätze sind ausschliesslich für Besucher, d.h. für kurzfristige, über einige Stunden bleibende Gäste und nicht für Autos der Bewohner bestimmt. Den Kindern ist das Spielen in der Autoeinstellhalle, auf gedeckten Abstellplätzen und offenen Parkplätzen aus Sicherheitsgründen untersagt. Jegliche Haftung wird abgelehnt.

#### **9. Fahrverbot**

Jegliches Befahren der für Fussgänger reservierten Verbindungswege innerhalb der Siedlung ist generell verboten.

#### **10. Geltung**

Diese Hausordnung ist für alle Bewohner dieses Hauses und deren Besucher und Gäste verbindlich.

#### **11. Sanktionen**

Bei Missachtung dieser Hausordnung kann das Mietverhältnis nach wiederholter, erfolgloser Ermahnung durch den Vermieter gekündigt werden.

#### **12. Haftung**

Für Unfälle und Schäden, welche auf die Missachtung der Hausordnung zurückzuführen sind, haftet der betreffende Mieter.