

Mietvertrag für Wohnung

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weibliche Form «Mieterin», «Vermieterin» usw. verzichtet und stattdessen «Mieter», «Vermieter» usw. als Oberbegriff verwendet.

1. Vertragsparteien

Vermieter: Axvin Immobilien AG
Mülhauserstrasse 111, 4056 Basel

Vertreten durch: First Immo & Consulting GmbH
Stöckackerstrasse 30, 4142 Münchenstein

Mieterin/Mieter: Chanho Noh, Rappoltshof 12, 4057 Basel

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

2. Mietobjekt

Mietliegenschaft:	Mühlauersstrasse 111, 4056 Basel		
Mietobjekt:	1 1/2-Zimmerwohnung	Lieg-Nr:	5010
Stockwerk:	5. Obergeschoss	Objekt-Nr:	11502 / 1150202
Familienwohnung:	nein	Lage:	mitte links
Benützungsart:	Wohnung	Anzahl Personen:	1
Fläche:	43 m ²	AWN:	502
Nebenräume:	Kellerabteil		
zur Mitbenützung:	Waschküche/Trockenraum & Velokeller		

3. Mietbeginn

1. Dezember 2022, mittags 12.00 Uhr
Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

4. Kündigung

Dieser Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, gekündigt werden.

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Ist der Mietvertrag auf mehrere Mieter abgeschlossen, so ist die Kündigung durch alle Mieter solidarisch zu unterschreiben. Bei Ehepaaren ist die Unterschrift von beiden Ehepartnern zwingend, auch wenn der Mietvertrag nur auf einen Ehepartner abgeschlossen wurde.

Falls der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen oder Termine auflösen möchte, haftet der Mieter bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich vereinbarten Kündigungstermin für den Mietzins, Heiz- und Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die anfallenden Insertionskosten und Umtriebe durch die ausservertragliche Weitervermietung sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Der Mieter kann nur dann ausserterminlich aus dem Mietverhältnis entlassen werden, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren, solventen Nachmieter stellt, welcher den Mietvertrag zu den gleichen Konditionen übernimmt. Dem Vermieter sind 30 Tage für die Abklärung des Nachmieters einzuräumen.

5. Mietzins

Nettomietzins	CHF	920.00
Akonto Heiz-/Nebenkosten	CHF	130.00
Total Mietzins	CHF	<u>1'050.00</u>

zahlbar **monatlich im Voraus** auf den 1. des Monats

Der Mietzins gilt als rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter am Verfalldatum über das Geld verfügen kann. Bei verspäteter Mietzinszahlung ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter alle damit im Zusammenhang stehenden Aufwände sowie Verzugszins von 5% in Rechnung zu stellen.

6. Mietzinsbasis

Referenzzinssatz 1.250 %
Landesindex per 10.2022 = 104.60 Punkte
Kostensteigerungen bis 10.2022 ausgeglichen

7. Heiz- und Nebenkosten

Als Kosten werden abgerechnet:

Heizung

Heizmaterial, Heizungsbedienung, Pumpen-/Brennstrom, Kaminfeger, Feuerungskontrolle, Serviceabo, Boilerentkalkung, Verwaltungshonorar inkl. MwSt.

Nebenkosten

Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser, Kehricht, Kabelfernseher, Liftkosten, Hauswartung, Verwaltungshonorar inkl. MwSt.

Stichtag ist der: 31.12.

Heiz- und Nebenkosten sind das Entgelt für die Aufwendungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache entstehen. Heiz- und Nebenkosten, die dem Mieter direkt von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch den Mieter direkt zu bezahlen.

Die Abrechnung wird dem Mieter innert 6 Monaten nach dem zugestellt, vorbehalten bleiben wichtige Gründe wie z.B. ausstehende Rechnungen. Die Abrechnung gilt vom Mieter als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt.

Der Vermieter erhebt für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung ein Abrechnungshonorar von 3.00 % + MwSt.

8. Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung sämtlicher vermierterseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis, gemäss vorliegendem Mietvertrag, leistet der Mieter eine Sicherheit im Sinne eines verzinsten Sparkontos im Betrage von **CHF 2'100.00**. Die Sicherheitsleistung ist vor Übergabe des Mietobjektes einzuzahlen. Im Unterlassungsfalle ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe zu verweigern. Der Vermieter kann anlässlich von Mietzinsanpassungen auch die Anpassung dieser Garantiesumme verlangen.

9. Weitere Bestimmungen zum Mietvertrag

Übergabe des Mietobjekts

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Mietvertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache oder Mieteinrichtungen, besteht nicht.

Der Mieter muss dem Vermieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache, innert 14 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief anzeigen.

Der Mieter hat die Kosten für die Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift und Wohnungstüre zu tragen.

Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Mietsache wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter 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. Zusätzliche angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

Gebrauch der Mietsache

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Mietsache ist untersagt. In der Mietsache darf kein Musikunterricht gegeben werden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung der Ungeziefer und den Fäkalien sowie Folgeschäden davon, auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innert schriftlich angesetzter Frist nicht Abhilfe schafft.

Bei der Möblierung und Einrichtung der Mietsache hat der Mieter alle Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Schäden an der Mietsache zu treffen. Unter Möbelstücke sind entsprechende Unterlagen anzubringen um den Bodenbelag zu schützen. Möbelstücke sollten nicht direkt an die Wand gestellt werden, um Abdrücke an den Wänden zu vermeiden und um die Luftzirkulation innerhalb der Mietsache (Schimmel) zu gewährleisten.

Die Mietsache sollte zweimal am Tag gut durchlüftet werden, um Feuchtigkeitsschäden und Schimmel zu vermeiden. Im Winter ist darauf zu achten, dass die Fenster nicht über längere Zeit in der offenen Kippstellung sind.

Unterhalt der Mietsache

Mängel sind vom Mieter dem Vermieter sofort anzuzeigen. Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten, sofort die Verwaltung oder den Hauswart zu informieren. Der Mieter ist gehalten die notwendigen Vorkehrungen, soweit zumutbar, selber zu treffen oder durch Fachleute treffen zu lassen, um Folgeschäden abzuwehren. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerker den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Als kleiner Unterhalt gelten sämtliche Reparaturen welche im Einzelfall 1% des Nett jahresmietzins nicht übersteigen.

Mietzinsanpassung

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dies dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem dafür vorgesehen amtlich bewilligten Formular mitteilen.

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Der Mieter muss die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen, bevor er Erneuerungen und Änderungen innerhalb und ausserhalb an der Mietsache vornimmt. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

Der Mieter ist für den Unterhalt und Ersatz der vom Vermieter schriftlich genehmigten Erneuerungen und Änderungen verantwortlich. Nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht seitens des Mieters kein Anspruch auf einen Zeitwert der von ihm getätigten Investitionen durch den Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden.

Der TV-Anschluss kann nur mit der schriftlichen Genehmigung des Vermieters und nur auf Beginn einer Abrechnungsperiode der Nebenkostenabrechnung durch die Abonnementsgeberin plombiert werden.

Private Apparate

Das Installieren von Geräten mit Wasseranschluss durch den Mieter braucht die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Geräte werden auf Kosten des Mieters betrieben. Der Vermieter schliesst jegliche Haftung aus. Der Mieter ist für die Versicherung der installierten Geräte verantwortlich.

Das Anschliessen von privaten Geräten am allgemeinen Strom ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Die Kosten der Installation trägt der Mieter. Falls der Stromverbrauch nicht auf den Stromzähler des Mieters geleitet werden kann, wird eine Strompauschale für den Betrieb des Gerätes durch den Vermieter erhoben.

Untermiete und Abtausch

Die Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Das Gesuch für die Untermiete hat durch den Mieter schriftlich zu erfolgen, die Konditionen der Untervermietung sowie die Personalien des Untermieters sind dem Vermieter bekannt zu geben.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Mietsache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Für den Abtausch des Mietobjekts gelten die gleichen Bestimmungen wie für Untermiete.

Haustiere

Das Halten von grösseren Haustieren wie z.B. Hunden, Katzen, Reptilien usw. bedarf der vorgängig eingeholten schriftlicher Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung unter Einhaltung der Kündigungsfrist widerrufen werden. Das Halten von Gifttieren aller Art ist grundsätzlich verboten.

Kleintiere dürfen, wenn sich ihre Anzahl in Grenzen hält, gehalten werden.

Meldepflicht

Der Mieter hat Veränderungen seines Zivilstands und des Personenhaushalts (Zuzug und Auszug) dem Vermieter schriftlich anzuzeigen mit Angaben von Personalien der involvierten Personen. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für den daraus entstandenen Schaden.

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskünfte über seinen Zivilstand beim zuständigen Amt einzuholen.

Rückgabe des Mietobjekts

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten und gereinigten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln, bis spätes-

tens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12:00 Uhr. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgerecht ausgeführt sein. Die Reinigung eines Cheminée-kamins, falls vorhanden, ist bei der Übergabe mit einer Rechnungskopie zu belegen, die Reinigung des Cheminée-kamins darf nicht älter als zwei Monate sein.

Bei der Rückgabe prüft der Vermieter den Zustand der Mietsache. Mängel, für die der Mieter verantwortlich ist, werden sofort angezeigt. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei der gemeinsamen Wohnungsabnahme nicht entdeckt wurden, kann er die Mängel dem Mieter auch nachträglich anzeigen.

Der Mieter hat die Kosten für die von ihm verursachten Mängel und Minderwerte an der Mietsache zu tragen, welche durch unsachgemässe, fahrlässige und übermässige Benützung der Mietsache entstanden sind. Mit seiner Unterschrift auf dem Übergabeprotokoll, bei dem alle Mängel und Minderwerte welche zu Lasten des Mieters gehen eindeutig aufgeführt sind, erteilt er sein Einverständnis gegenüber der Bank, den Betrag von seiner einbezahlten Sicherheitsleistung zugunsten des Vermieters zu überweisen.

Versicherungen

Der Mieter ist zum Abschluss einer Hausrat- und einer Privat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung 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 seine Mietsache das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Scheiben, Spiegel, Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Küchenabdeckung, Lavabos, Klosetts, Badewanne usw. Er ist verpflichtet auch diese Risiken zu versichern. Es ist ausschliesslich Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Für die Sicherheit (Einbruch/Diebstahl) der Mietsache ist der Mieter verantwortlich. Für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab, der Mieter ist für die Versicherung selber verantwortlich.

10. Besondere Vereinbarungen zum Mietvertrag

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 10 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde zu melden (Anmeldung und Adressänderung). Jede Änderung des Zivilstandes ist innert 30 Tagen dem Vermieter schriftlich zu melden.

Es wird festgehalten, dass nur namentlich genannte Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten wohnen dürfen.

Der Mieter verpflichtet sich bei Nichtbezahlung des Mietzinses / Heiz- und Nebenkosten oder bei einem Zahlungsverzug für die Aufwendungen eine Mahngebühr von CHF 25.00 zu entrichten.

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 10 Tagen nach Wohnungsbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde zu melden (Anmeldung und Adressänderung).

11. Vertragsbestandteile

Die weiteren Bestimmungen zum Mietvertrag bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie sich mit dessen Inhalt einverstanden erklären.

12. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache Gerichtsstand.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Münchenstein, 17. November 2022

Basel, 18.11.2022

Der Vermieter: Axvin Immobilien AG
Vertreten durch: First Immo & Consulting GmbH

Der Mieter / Die Mieter:



First Immo & Consulting GmbH



Chanho Noh