**Muster-Mietvertrag für Wohnungen, die dem WFG unterstehen**

**1. Vertragsparteien**

|  |  |
| --- | --- |
| **Vermieter/in:** | {Name}  {Adresse} |
| **Mieter/Mieterin:** | {Name und Adresse}  {Name und Adresse} |

**2. Mietsache**

|  |  |
| --- | --- |
| **Adresse:** | {Strasse, Nr., PLZ, Ort} |
| **Mietobjekt:** | {Z-Wohnung, Lage, Nr.} |
| **Zweckbestimmung:** | Die Wohnung dient ausschliesslich Wohnzwecken. |
| **Anzahl Personen:** | {Anzahl Erwachsene und Kinder} |
| **Mietbeginn:** | {Datum und Zeit} |
| **Kündigungstermine:** | {31. März, 30. Juni, 30. September / auf jedes Monatsende, ausser Dezember} |
| **Kündigungsfrist:** | 3 Monate |

**3.** **Mietzins**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nettomietzins:** |  | Fr. {Betrag}.- |
| **Heiz- und Nebenkosten:** | akonto | Fr. {Betrag}.- |
| **Bruttomietzins Total:** | | Fr. {Betrag}.- |

Der Mietzins ist monatlich im Voraus jeweils auf den ersten Tag des Monats zahlbar**.**

**Heiz‐ und Nebenkosten:**

|  |  |
| --- | --- |
| □ Heizkosten, Warmwasserkosten | □ Serviceabonnemente ({Wasserenthärtungsanlagen, Entrauchungsanlagen, Feuerlöscher, Flachdach, Waschmaschine, Tumbler, Wäschetrockner, Geschirrspühler, etc.}) |
| □ allg. Stromkosten |
| □ Kaltwasserkosten |
| □ Hauswartung |
| □ Treppenhausreinigung inkl. Material | □ Garten- und Umgebungspflege |
| □ Liftkosten (Betrieb und Wartung) | □ Verwaltungskosten |
| □ Schneeräumung | □ |
| □ Kabel-TV-Gebühren / Antennengebühren | □ |
| □ Abwasser- und Kehrichtabfallgebühren | □ |

**4. Mietzinsverbilligung**

Der Mietzins kann vom Kanton mit einem Beitrag verbilligt werden, wenn die Bestimmungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (§ 7 WFG ZG) eingehalten sind. Die Beiträge werden an den Vermieter oder die Vermieterin ausgerichtet und in Form von Zinsvergünstigungen an die Mieterschaft weitergegeben. Der Kanton entscheidet über die Höhe des Beitrags und den Anspruch auf den verbilligten Mietzins nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Mieterschaft haftet jeweils für den gesamten Mietbetrag. Sie ist selber dafür besorgt, dass die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Verbilligungsbeiträge durch das Amt für Raum und Verkehr vorliegen. Die Mieterschaft verpflichtet sich, Änderungen in ihren Verhältnissen, die die Inanspruchnahme von staatlichen verbilligten Mietzinsen nicht mehr rechtfertigen, dem Vermieter oder der Vermieterin unverzüglich zu melden.

**5. Gesetzliche** **Grundlagen**

Es gelten die Artikel 253-268b, 269, 269d Abs. 3, 270e und 271-273c des Obligationenrechts (OR; SR 220) sowie die Artikel 3-10 und 20-23 der eidgenössischen Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11).

Es gelten zudem die Bestimmungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes vom 30. Januar 2003 (WFG ZG; BGS 851.211), die dazugehörige Verordnung vom 25. März 2003 (WFV ZG; BGS 851.212) sowie das aktuelle Merkblatt über Mietzinsbeiträge des Amts für Raum und Verkehr.

Insbesondere nicht zur Anwendung kommen alle OR-Bestimmungen zum Schutz gegen missbräuchliche Mietzinsen (Art. 269 ff. OR), da die Mietzinse der Wohnungen, die dem WFG unterstehen, durch das Amt für Raum und Verkehr kontrolliert werden (§ 23 WFG ZG). Diese Mietzinskontrolle ersetzt die richterliche Überprüfung der Mietzinse.

**6. Mietzinsanpassungen**

Nettomietzinsanpassungen können jeweils auf den nächstmöglichen Kündigungstermin vorgenommen werden. Sie werden der Mieterschaft durch eine einfache, schriftliche Mitteilung des Vermieters oder der Vermieterin und ohne Verwendung des amtlichen Formulars, unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist, mitgeteilt.

**7. Mietzinskontrolle**

Während der Dauer der Förderung besteht eine kantonale Mietzinskontrolle (§ 23 WFG ZG). Bei Streitigkeiten über den Nettomietzins entscheidet das Amt für Raum und Verkehr. Für die Überprüfung der Nebenkosten ist die Schlichtungsbehörde in Mietsachen nach dem Obligationenrecht zuständig.

**8. Stichtag Nebenkosten**

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der {Datum}.

**9. Sicherheitsleistung**

□ Diese ist bis spätestens am Einzugstermin im Betrage von Fr. {Betrag}.- zu leisten.

Dieser Betrag ist auf die Konto-Nr.: {Konto-Nr.} bei der: {Name Bank / Versicherung}

zu überweisen.

□ Es wird keine Sicherheitsleistung vereinbart.

Sicherheitsleistungen können auf einem Mieterkautionskonto bei {einer Bank, Versicherung oder mit einem Depot} hinterlegt werden. Über das Mieterkautionskonto sind Mieterschaft und Vermieterschaft nur gemeinsam verfügungsberechtigt.

**10. Allgemeine Bestimmungen**

Die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AVB) Ausgabe {Jahr} und das jeweils aktuell gültige Vermietungsreglement (sofern vorhanden) bilden einen integrierendenBestandteil dieses Vertrags.

**11. Hausordnung**

Die beigelegte Hausordnung ist integrierender Bestandteil dieses Vertrags.

**12. Besondere Vereinbarungen**

Mit Zustimmung der Verwaltung ist eine vollständige Untervermietung möglich, dabei entfällt aber der Anspruch auf eine Mietzinsvergünstigung. Variable Untervermietung wie Airbnb oder dergleichen sind nicht gestattet.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wird im Doppel ausgestellt und wird rechtsgültig, wenn alle Parteien unterzeichnet haben.

|  |  |
| --- | --- |
| **Ort und Datum:** | **Vermieter/in:** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Ort und Datum:** | **Mieter/in:** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Ort und Datum:** | **Mieter/in:** |