

## Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB

1. **Allgemeines**  
Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieterin Adesso Real Estate GmbH, vertreten durch thomasgraf ag. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Ausdrucksweise verzichtet. Die jeweils männliche oder weibliche Form gilt sinngemäss immer auch für das andere Geschlecht.
2. **Mietvertrag**
  - 2.1. **Mietdauer** **Kündigungsfristen**  

Beginn jeden 1. und 16. des Monats möglich  
Mindestmietdauer 1 Monat

Vertragstyp  
a) befristet                      keine Kündigung, endet bei Vertragsende  
b) unbefristet                    30 Tage auf ein Monatsende, ausgenommen 31.12.
  - 2.2. **Kaution**  
Der Betrag von 2 Monatsmieten ist spätestens **5 Tage nach der Reservation** zu bezahlen, ansonsten wird die Reservation storniert.
  - 2.3. **Mietzinszahlungspflicht**  
Die Miete ist zahlbar im Voraus jeweils bis am 1. des Monats.
  - 2.4. **Zahlungsmittel**  
Kreditkarten wie Mastercard, VISA ab einem Betrag von CHF 100.00 oder Online-Banking werden akzeptiert.
  - 2.5. **Zahlungsrückstand**  
Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist; zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten. Mit der Mahnung kann der Mietpartei zudem angedroht werden, dass bei Nichterfüllen der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das dann folgende Monatsende gekündigt werde (Art. 257d, OR). Für jede Mahnung wird eine Bearbeitungsgebühr von CHF 50.00 fällig.
  - 2.6. **Vergütungskosten**  
Anfallende Vergütungsspesen im Zusammenhang mit Zahlungsüberweisungen von und an die Mietenden gehen zu 100% zu ihren Lasten.
  - 2.7. **Annullierung Mietvertrag vor Mietantritt**

Bei kurzfristigen Absagen eines rechtsgültig unterzeichneten Mietvertrages werden nachfolgende Gebühren verrechnet:

Absagen bis zu einem Monat **vor** Mietbeginn:  
CHF 500.00

Absagen von 1-3 Monaten **vor** Mietbeginn:  
CHF 250.00

Absagen ab 3 Monaten und mehr **vor** Mietbeginn:  
CHF 100.00

Verträge, die nicht 15 Tage nach Erhalt unterschrieben bei Adesso Real Estate GmbH eintreffen, werden storniert.

### 2.8. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

Will der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist oder vor Ablauf des vorliegenden Mietvertrages auflösen, gilt folgendes: Der Mieter haftet für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bis zum vertraglichen Kündigungstermin oder Endtermin des Vertrages. Der Mieter kann einen Nachmieter stellen. In diesem Falle hat die ausziehende Mietpartei CHF 150.00 Bearbeitungskosten zu bezahlen.

Nichteinhaltung der Hausordnung hat eine Verwarnung zur Folge.

Bei schweren und/oder wiederholten Zuwiderhandlungen und Verstössen gegen die Hausordnung behält sich der Vermieter die einseitige und fristlose Kündigung des Mietvertrages vor.

Bei einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter haftet der Mieter für den Mietausfall bis zur Neuvermietung beziehungsweise bis zum vertraglichen Endtermin.

### 3. Übernahme der Mietsache

#### 3.1. Nutzung der Mietsache

Das Apartment dient ausschliesslich zu Wohnzwecken und darf nicht gewerbsmässig genutzt werden.

#### 3.2. Vermieter

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter das vorgenannte Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben.

Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit Übergabe der Mietsache beim Vermieter schriftlich gerügt werden.

Fehlt ein Protokoll, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und dem Vermieter schriftlich zuzustellen.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll vom Vermieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt gestritten, gelten sie als anerkannt.

#### 3.3. Check-in

Check-in 14.00-17.00 Uhr am Tag des vereinbarten Mietbeginns. Fällt der Mietbeginn auf ein Wochenende oder gesetzlichen Feiertag, findet die Übergabe am nächsten Werktag statt. Bei Verfügbarkeit Check-in gegen Zuschlag an Wochenenden oder Feiertagen möglich.

### 3.4. Gebrauch der Mietsache

- a) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, ob sie benützt wird oder nicht. Das Mietobjekt darf nur vertragsgemäss gebraucht werden. Die Hausordnung ist zu beachten; sie bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrags.
- b) Untermiete, Haustiere
  - Bedürfen einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters die Untermiete
    - Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
    - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmieters missbräuchlich sind;
    - 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.
- die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinat) ist gestattet, sofern der Mieter die Personalien des Konkubinatspartners schriftlich anzeigt und dieser auf Verlangen des Vermieters das Mietverhältnis eintritt;
- das Halten von Haustieren

Die Abtretung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

- c) Heirat des Mieters  
Heiratet der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses, ist er verpflichtet, dies dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der dem Vermieter aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst. Der Ehegatte des Mieters ist berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten. Eine entsprechende Erklärung ist dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

### 3.5. Reinigung

Vertragsabhängig wird das Mietobjekt zwei- bzw. viermal im Monat zwischen 09.00 und 16.00 Uhr gereinigt. Ausnahmen müssen im Vertrag unter «besonderen Bestimmungen» geregelt werden. Die Zwischenreinigung beinhaltet die Oberflächenreinigung des Apartments, die Reinigung der Küche (falls vorhanden) und des Badezimmers sowie Wechsel der Bettwäschen. Die Reinigungsdauer beträgt eine Stunde. Abfallsäcke werden vom Reinigungspersonal NICHT entsorgt. Private Gegenstände werden nicht aufgeräumt. Die Endreinigung des Apartments ist im Mietzins enthalten und umfasst drei Stunden. Bei starker Verschmutzung wird der Mehraufwand gemäss Kostenübersicht der Zusatzleistungen in Rechnung gestellt. Im letzten Monat der Mietdauer oder bei einmonatiger Mietdauer gilt die zweite, bzw die vierte Reinigung als Endreinigung.

### 3.6. Geräte

Der Mieter ist verpflichtet mit den zur Verfügung stehenden elektronischen Geräten mit entsprechender Sorgfalt umzugehen und haften für entstandene Schäden.

### 3.7. Private Apparate

Ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters dürfen keine zusätzlichen Kochgeräte oder Waschmaschinen, welche einen Wasseranschluss benötigen, installiert werden.

### 4. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter

- a) Beabsichtigt der Vermieter, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.
- b) Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat der Vermieter den Mieter angemessen zu entschädigen.
- c) Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.
- d) Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantieschäden nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

### 5. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

- a) Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind.
- b) Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters, kann der Vermieter beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtung.
- c) Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Wiederherstellung oder die Entschädigung nicht aus und können die vom Mieter auf eigenen Kosten vorgenommenen Installationen oder bauliche Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine erhebliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

### 6. Unterhalt und Reparaturen

Dem Mieter ist es untersagt, Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Bei dringenden Reparaturen muss zwingend die Verwaltung vorher kontaktiert werden. Ist diese nicht erreichbar und es droht ein grösserer Schaden, so muss der Mieter selber nach bestem Wissen und Gewissen handeln.

- a) Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und

Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (Art. 259 OR). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

- b) Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen oder Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.
- c) Als kleine Ausbesserung im Sinne von lit. b) gilt – unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag – insbesondere die Instandhaltung:
  - der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
  - der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
  - der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
  - der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rolladen und Zugalousien
  - Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
  - der Glasscheiben. Bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen
  - von Brauseschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
  - der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstopfen).
- d) Warmwasserboiler sind zu entkalken, wenn seit der letzten Entkalkung fünf Jahre vergangen sind; andernfalls bezahlt der Mieter pro Jahr seiner Mietdauer – allenfalls seit der letzten, von ihm vorgenommenen Entkalkung – den entsprechenden Anteil.
- e) Unterhalt und Reparaturen an Waschmaschine, Glätte- und Trocknungseinrichtungen (z.B. Tumbler) fallen zu gleichen Teilen zulasten der Mieter, gleichgültig ob sie die Anlagen benutzen oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt der Vermieter.
- f) Als kleine Ausbesserung gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von CHF 150.00.
- g) Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b Bst.b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung des Vermieters untersagt.
- h) Der Mieter hat Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

## 7. Besichtigungsrecht

- a) Der Vermieter behält sich zur Ausübung seines Eigentums- und Aufsichtsrechtes den Zutritt zur Mietsache in Anwesenheit des Mieters vor. Der Vermieter ist ohne schriftliche Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen und dieses zu betreten. Ist der Mietvertrag gekündigt, so besteht für den Mieter die Pflicht, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters zugänglich zu machen. Das gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft. Auf die Interessenten des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Über den Termin hat sich der Vermieter mit dem Mieter rechtzeitig zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00-19.00 Uhr, samstags 10.00-12.00 Uhr.

## 8. Rückgabe des Mietgegenstandes

- a) Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- b) Die Rückgabe hat spätestens bis 10.00 Uhr am letzten Tag des Mietvertrages. Fällt dieser Tag auf ein Wochenende oder Feiertag, findet die Rückgabe am vorherigen Werktag statt.
- c) Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und in einem guten Zustand zurück zu geben. Der Mieter haftet für Schäden, bei denen es sich um von ihm und während der Mietdauer verursachte, ausserordentliche Abnutzung handelt.
- d) Jegliche Beschädigungen, übermässige Verschmutzung oder Abnutzung und sonstige Zusatzaufwendungen werden dem ausziehenden Mieter in Rechnung gestellt.

## 9. Einwohnerkontrolle/Meldepflicht

Die Mietenden haben sich bei der Gemeinde (Einwohnerdienst der Stadt Bern) über die Meldepflicht zu informieren. Schweizerbürger haben die Pflicht, sich innert 14 Tagen beim Einwohnerdienst anzumelden, respektive umzumelden, ausländische Mieterinnen und Mieter in der Regel ab einem Mietvertrag von 90 Tagen. [www.bern.ch](http://www.bern.ch)

## 10. Anpassung der AGB

Adesso Real Estate GmbH behält sich das Recht vor, diese AGB jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Änderungen werden auf der Webseite [www.business-apartments-bern.ch](http://www.business-apartments-bern.ch) zugänglich gemacht und treten mit ihrer Aufschaltung in Kraft.

- 11. **Öffnungszeiten** Montag bis Freitag 8.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr. Die Büros sind an den Wochenenden und an den Feiertagen im Kanton Bern geschlossen. [feiertagskalender.ch](http://feiertagskalender.ch)

## 12. Besondere Bestimmungen

### 12.1. Datenschutz

Die für die Geschäftsabwicklung notwendigen Daten werden durch Adesso Real Estate GmbH und thomasgraf ag bearbeitet und soweit nötig gespeichert. Bei der Datenerfassung und Verarbeitung personenbezogener Daten werden die Bestimmungen des schweizerischen Datenschutzes eingehalten.

**12.2. Videoüberwachung**

Die öffentlichen Räume der Liegenschaft können zur Gewährleistung der Sicherheit sowie zum Schutz des persönlichen Eigentums videoüberwacht werden. Die Bilder werden gemäss vorgeschriebenen Datenschutzrichtlinien behandelt und nur in Verdachtsfällen an die Behörden übergeben.

**12.3. Badge**

Sämtliche Öffnungen mit dem Badge werden elektronisch registriert. Der Verlust des Badges muss umgehend der Verwaltung telefonisch mitgeteilt werden, um diesen unverzüglich zu sperren. Der Verlust wird gemäss Kostenübersicht der Zusatzleistungen in Rechnung gestellt.

**12.4. Anwendbares Recht**

Soweit im Vertrag und in den AGB nichts Anderes vereinbart, gelten die Bestimmungen aus dem schweizerischen Obligationenrecht (Art. 253ff OR).

Ausgabe Dezember 2020  
Adesso gmbH

## Hausordnung

**Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.**

### Allgemeines

Um allen Mietern optimale Wohnbedingungen zu bieten, sind gegenseitige Rücksichtnahme und Respekt Voraussetzung. Die Hausordnung ist von allen zu beachten und einzuhalten.

#### 1. Besucher

Jeder Mieter ist für seine Gäste persönlich verantwortlich

#### 2. Mietobjekt

Der Mieter haftet für die Vollständigkeit und den Zustand des Inventars. Beschädigtes oder unvollständiges Mobiliar und Bettwäsche, Decken usw. werden dem Mieter bei Auszug direkt mit der Kautionsverrechnung verrechnet.

Regelmässiges Lüften der Räume durch den Mieter wird erwartet.

Schäden sind unverzüglich der Verwaltung zu melden. Bei Unterlassung kann sich der Mieter später nicht darauf berufen, dass der Schaden vor Einzug in das Mietobjekt bereits vorhanden war.

Nasse Wäsche ist in der dafür vorgesehenen Waschküche zu trocknen. Bitte nicht in den Wohnungen aufhängen. Feuchtigkeitsschäden sind zu vermeiden.

Das Halten von Haustieren ist nicht erlaubt.

#### 3. Verhalten im Haus

##### a) Schutz vor Lärm

Aus Rücksicht auf andere Mieter ist sowohl tags- als auch nachtsüber jeglicher Lärm zu vermeiden. Sound-Anlagen / DVD-Player etc. sind im ganzen Haus inkl. Balkone auf Zimmerlautstärke einzustellen. Zwischen 22:00 und 7:00 Uhr gilt im Haus sowie im Aussenbereich absolute Nachtruhe. Die Nachtruhezeiten sind auch an den Wochenenden einzuhalten.

##### b) Rauchen

In unseren Wohnhäusern gilt Rauchverbot. Durch widerrechtliches Rauchen entstandene Schäden wie Geruchsimmissionen oder

notwendige Reinigung werden dem Mieter direkt in Rechnung gestellt.

##### c) Brandschutz

Das Haus ist mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet, die ausschliesslich durch unser Personal bedient werden darf. Jeder Bewohner ist dafür verantwortlich, Brände zu verhüten. Bei fahrlässiger Auslösung eines Feueralarms werden die Kosten dem Verursacher direkt in Rechnung gestellt.

Die Notausgänge sind stets freizuhalten. Die Feuertreppen dürfen nur im Notfall benutzt werden. Alle weiteren Brandschutzvorschriften sind zwingend einzuhalten.

#### 4. Abstellen von Fahrzeugen

Fahrräder werden nur im Fahrradkeller oder den dafür vorgesehenen Fahrradständern abgestellt. Für Motorfahrzeuge sind Parkplätze vorhanden, welche gemietet werden können.

**Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags erklärt sich der Mieter einverstanden, die jeweils gültige Hausordnung einzuhalten.**

Ausgabe Oktober 2020

Genehmigt durch Adesso Real Estate GmbH