

## Mietreglement – Gerliswilstrasse 10 Ausgabe Juli 2018

- 1. Allgemeines**
  - 1.1. Das Mietreglement ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Die Missachtung berechtigt den Vermieter nach erfolgloser Mahnung zur Auflösung des Mietvertrages.
  - 1.2. Der Einzug ist ohne gültigen Mietvertrag nicht erlaubt.
  
- 2. Vergabe des Mietobjektes**
  - 2.1. Das StuWo-Luzern vermietet nur an Personen in Ausbildung an der HSLU, Universität oder PHZ Luzern.
  - 2.2. Die Mietenden verpflichten sich, dem Vermieter einen Wechsel der Bildungsinstitution und/oder Exmatrikulation innert 30 Tagen bekannt zu geben.
  - 2.3. Möchte ein/e Mieter/in vom Mietvertrag vor Mietbeginn zurücktreten, ist eine Bearbeitungsgebühr von CHF 150.00 zu bezahlen. Zudem muss die Miete bis zur Neuvermietung weiter bezahlt werden.
  - 2.4. Die Mietenden sind verpflichtet, sich innert 10 Tagen nach Zimmerbezug bei der Einwohnerkontrolle der Gemeinde Emmen (Gersag-Platz, Rüeggisingerstrasse 22, 6020 Emmenbrücke) anzumelden. Bei Wegzug ist eine Abmeldung erforderlich.
  
- 3. Uebergabe des Mietobjektes**
  - 3.1. Das Mietobjekt ist dem/der Mieter/in am Tage des Mietbeginns oder nach Vereinbarung zu übergeben.
  - 3.2. Falls der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag fällt, erfolgt der Antritt am darauf folgenden Werktag nur zu Bürozeiten. Bei Mietbeginn sind die zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel der Mieterschaft abzugeben.
  - 3.3. Ein Zustandsprotokoll inklusive Inventarliste wird erstellt und beim Vermieter deponiert.
  - 3.4. Zustandsprotokoll und Inventarliste sind gegenseitig zu unterzeichnen.
  
- 4. Möblierung**
  - 4.1. Die Wohnungen werden komplett möbliert vermietet. Es wird jeweils eine entsprechende Inventarliste erstellt. Sämtliches darauf vorhandenes Inventar ist Eigentum des Vermieters.
  - 4.2. Jeder Mieter erhält bei Einzug ein Set Bettwäsche inkl. Bezüge unentgeltlich überreicht. Dies ist Eigentum des Vermieters und muss bei Auszug wieder abgegeben werden. Fehlendes oder beschädigtes Material muss eigenständig ersetzt werden. Ansonsten wird es bei Mietende vom Depot abgezogen.
  - 4.3. Die Möbel dürfen nicht ausgelagert und nur in den dafür vorgesehenen Räumen verwendet werden.
  - 4.4. Schäden und fehlendes Material oder Küchenutensilien werden in Rechnung gestellt.
  - 4.5. Der Mieterschaft ist es erlaubt, das eigene Zimmer zu dekorieren oder zusätzliche weitere Einrichtungsgegenstände zu verwenden. Diese müssen aber bei Auszug wieder vollständig entfernt bzw. geräumt werden.
  
- 5. Zimmerwechsel**
  - 5.1. Interne Zimmerwechsel sind verboten. Jede Mietpartei hat das Zimmer zu bewohnen, das er gemäss Vertrag mietet.
  - 5.2. Ebenfalls nicht erlaubt sind Wechsel in eine andere StuWo-Wohnung.
  
- 6. Gebrauch des Mietobjektes**
  - 6.1. Das Mietobjekt dient ausschliesslich als Wohn- und Lernraum.
  - 6.2. Die Mietenden sind verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren, das Mietobjekt sauber zu halten und vor Schäden zu bewahren.
  - 6.3. Die Mietenden sind verpflichtet, die gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Küche, Nasszellen, Waschküche etc.) nach dem Gebrauch so zu räumen und zu reinigen, damit auch die gleichberechtigte Nutzung durch die Mitbewohner/innen gewährleistet wird.

- 6.4. Im Interesse eines guten Verhältnisses unter allen Hausbewohnern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme.
- 6.5. Den Mietenden ist es nicht gestattet, das Mietobjekt unterzuvermieten sowie Gäste einzuquartieren.
- 6.6. Das Weitervermieten des Zimmers auf [www.airbnb.ch](http://www.airbnb.ch) oder ähnlichen Seiten ist untersagt. Bei Zuwiderhandlung wird das Mietverhältnis fristlos gekündigt und Schadenersatz geltend gemacht.
- 6.7. Die Mietenden sind verpflichtet, eine Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden abzuschliessen.

## 7. Unterhalt, Reparaturen und Verbrauchsmaterial

- 7.1. Die Mietenden sind verpflichtet sämtliche Schäden am Mietobjekt dem Vermieter unverzüglich zu melden. Bei Unterlassung haftet er/sie für allfällige Schadensvergrößerungen.
- 7.2. Für grobfahrlässig durch den/die Mieter/in verursachte Schäden haftet er/sie.
- 7.3. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten duldet die Mietpartei jederzeit.
- 7.4. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters ausgeführt werden.
- 7.5. Für jegliche, nicht bewilligten Veränderungen am Mietobjekt kann der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der/die Mieter/in verlangen.
- 7.6. Verbrauchsmaterial wie Leuchtmittel, Sicherungen etc. muss der/die Mieter/in auf eigene Kosten ersetzen.

## 8. Hausordnung

- 8.1. Die Hausordnung hat den Zweck, allen Mietern/innen das Wohnen angenehm zu gestalten. Daher ist gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz oberster Grundsatz.
- 8.2. Ruhestörungen aller Art, insbesondere von 22.00 bis 07.00 Uhr, sind verboten.
- 8.3. Haustiere dürfen nicht gehalten werden.
- 8.4. Im ganzen Gebäude gilt ein striktes Rauchverbot.**
- 8.5. Die Haustüre muss immer geschlossen sein.
- 8.6. Das Abschliessen der Wohnungs- bzw. Zimmertüren liegt in der Verantwortung der Mietenden. Bei Diebstahl oder Sachbeschädigung übernimmt die Vermieterin keine Haftung.
- 8.7. Die Benützung des Lifts für Personentransporte ist ausdrücklich untersagt. Die ausnahmsweise Benützung des Lifts für Sachtransporte bedarf einer separaten Bewilligung des Vermieters.
- 8.8. Fahrräder müssen in den dafür vorgesehenen Parkmöglichkeiten abgestellt werden.
- 8.9. Abfall muss getrennt in den entsprechenden Containern beim Haus entsorgt werden.
- 8.10. Das Aufstellen von privaten Waschmaschinen, Kühl- und Tiefkühlschränken sowie das Anschliessen an Strom und Wasser ist verboten.
- 8.11. Bei Verstössen gegen das Mietreglement kann der Vermieter den/die Mieter/in mit Kündigungsandrohung zur Einhaltung mahnen. **Im Wiederholungsfall kann der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen.**

## 9. Besichtigungsrecht

- 9.1. In begründeten Fällen steht dem Vermieter bzw. der Vertretung das Recht zu, die gemieteten Räumlichkeiten zu besichtigen. Die Termine werden mit dem/r Mieter/in abgesprochen.
- 9.2. Unter Vorbehalt besonderer Dringlichkeit, etwa zur Abwendung von Folgeschäden oder zur Gewährleistung der Betriebssicherheit, sind Besichtigungen im Voraus anzuzeigen.

## 10. Mietzins, Nebenkosten und Sicherheitsleistung

- 10.1. Der Semestermietzins muss vor Semesterbeginn einbezahlt sein. Sollte eine Vereinbarung zwischen dem Mietenden und dem Vermieter getroffen worden sein, dass der Semestermietzins in zwei Raten bezahlt werden darf, so muss dieser termingerecht einbezahlt werden.
- 10.2. Bankspesen bei Zahlungen aus dem Ausland gehen zu Lasten der Mietenden.
- 10.3. Ist der/die Mieter/in in Zahlungsverzug, wird er/sie schriftlich darauf hingewiesen. Bei der zweiten Mahnung wird die Kündigungsandrohung ausgesprochen.
- 10.4. Nebenkosten werden pauschal abgerechnet und können angepasst werden, falls die Nebenkosten nicht durch die Pauschalen gedeckt werden können.
- 10.5. In der Nebenkostenpauschale sind folgende Leistungen inbegriffen: Heizkosten, Warm- und Kaltwasser inkl. Grundgebühren, Hauswartung, Umgebungspflege, Schneeräumung, Stromkosten

inkl. Grundgebühr, Betriebsgebühren ARA/KVA/Kanalisation inkl. Grundgebühr, Internetanschluss, Verwaltungskostenanteil

10.6. **Nicht** inbegriffen sind die Abgaben für Radio- und Fernsehempfang an die Billag. Der/die Mieter/in verpflichtet sich, sich selbst anzumelden und die Konzession zu bezahlen ([www.billag.ch](http://www.billag.ch)).

10.7. Der Vermieter ist berechtigt, vom/von der Mieter/in eine Sicherheitsleistung zu verlangen.

## 11. Kündigung

11.1. Das befristete Mietverhältnis endet ohne Kündigung, siehe Mietvertrag Rubrik „Mietbeginn und Mietdauer.“

## 12. Rückgabe der Mietsache

12.1. Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter zurückzugeben. Für die anschliessende Schlussreinigung durch den Vermieter werden CHF 100.00 mit dem Depot verrechnet.

12.2. Bei der Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das gegenseitig zu unterzeichnen ist.

12.3. Die Mieter/innen haften für Schäden im gemieteten Zimmer. Für die Gemeinschaftsräume haften die Mieter/innen solidarisch, falls der Verursacher nicht festgestellt werden kann.

12.4. Abhanden gekommene Schlüssel werden auf Kosten der Mietpartei ersetzt.

12.5. Der Vermieter kann bei fehlenden Schlüssel die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage (Ersatz Zylinder) auf Kosten der Mietpartei veranlassen.

## Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist in Hochdorf/LU.

Luzern, .....

Vermieter / vertr.d.das Jugendwohnnetz JUWO

Der Mieter / Die Mieterin

.....

.....