



Allgemeine Wohnbaugenossenschaft
Aarau und Umgebung

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG (AGB)

Version vom 23. Juni 2022

I. Finanzielles

1. Mietzins

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

Pro Kalenderjahr dürfen höchstens drei Mietzinsanpassungen vorgenommen werden.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder Leistungen eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 4 ff. VMWG und Art. 257a Abs. 2 OR).

2.2 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird vom Mieter für die Nebenkosten monatlich ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode aufgrund der tatsächlichen Kosten abgerechnet wird. Die Abrechnung erfolgt jährlich per 30. Juni, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt der Mieter keine Einsicht oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchen alle sachdienlichen Belege vorgelegt haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.3 Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

2.4 Beendigung des Mietverhältnisses während einer Abrechnungsperiode

Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode kann der Mieter keine provisorische Heiz- und Betriebskostenabrechnung verlangen. Dem wegziehenden Mieter wird diese, abgerechnet bis zum Vertragsablauf, nach dem Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt.

3. Genossenschaftliche Beiträge

Der Mieter ist verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen der ABAU für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen der ABAU. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

4. Gebühren

4.1 Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von 30 Franken für die erste Mahnung und 50 Franken für jede weitere Mahnung.

4.2 Die Vermieterin ist berechtigt, für eine zweite Wohnungsabnahme im Zusammenhang mit einer ungenügenden Reinigung dem Mieter eine Gebühr von 120 Franken in Rechnung zu stellen.

4.3 Wenn der Mieter angekündigte Termine mit Handwerkern oder mit der Hauswartung verpasst, bzw. die Wohnung am vereinbarten Termin nicht zugänglich ist, ist die Vermieterin berechtigt, für den Mehraufwand eine pauschale Gebühr von 50 Franken oder die allfälligen vom Handwerker verrechneten zusätzlichen Wegkosten dem Mieter in Rechnung zu stellen.

II. Gebrauch und Unterhalt

5. Übernahme des Mietobjekts

5.1 Allgemeines

Die Vermieterin übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an der Hausglocke, am Briefkasten, im Lift und an der Wohnungstüre usw.

5.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt bzw. eine Kopie des vom Vormieter unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich zu melden.

6. Gebrauch des Mietobjekts

6.1 Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu gebrauchen und sauber zu halten sowie regelmässig und fachgerecht zu lüften. Der Mieter muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung und Reglemente der ABAU beachten.

Die Vermieterin haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall wegen unsachgemässer Verwendung oder Bewirtschaftung des Mietobjekts. Die Kellerräume sind nicht für das Lagern feuchteempfindlicher Güter geeignet. Wenn sich Feuchtigkeit oder gar schon Schimmel im Mietobjekt zeigt, muss der Mieter dies umgehend der Vermieterin schriftlich mitteilen. Tut er dies nicht und vergrössert sich der Schaden, haftet der Mieter hierfür.

6.2 Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

6.3 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten oder Reglementen sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden. Der Mieter muss eine Person bezeichnen, die ihn während der Dauer der Untermiete gegenüber der Vermieterin vertritt oder eine Zustelladresse nennen. Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

7. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Wenn nicht anders vereinbart, darf der Mieter Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Das Anbringen von Transparenten ist untersagt.

8. Unterhalt

8.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig. Soweit Arbeiten trotz Verbleib des Mieters in der Wohnung als zumutbar gelten, übernimmt die Vermieterin keine Kosten für Hotel bzw. Ersatzwohnung.

8.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Unterhalt der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reparaturen und Ausbesserungen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall 200 Franken nicht übersteigt.

8.3 Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterin umgehend mittels Online-Reparaturformular, per E-Mail oder schriftlich melden. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen selber zu treffen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann, oder umgehend die Hauswartung tagsüber oder den externen Pikett-Dienst abends, an Wochenenden und Feiertagen zu informieren.

Das eigene Aufbieten von Handwerkern für Reparaturarbeiten ist untersagt. Entstehen daraus Kosten, werden sie dem Mieter weiterverrechnet.

9. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (z.B. Geschirrspüler) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Das Betreiben einer privaten Waschmaschine oder eines privaten Tumblers in der Wohnung ist verboten. Private Apparate (Tiefkühlschränke, Akku-Ladestation usw.) müssen am privaten Stromanschluss betrieben werden. Der Mieter haftet der Vermieterin für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

III. Übrige Rechte und Pflichten

10. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1) verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters sind per Brief mitzuteilen.

11. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehe- bzw. eingetragenen Partners, Änderungen der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe- bzw. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen.

Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters als ordnungsgemäss zugestellt.

12. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter

12.1 Zustimmung der Vermieterin

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

12.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

12.3 Übernahme durch den nachfolgenden Mieter

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf den neuen Mieter über.

13. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

Bei längerer Abwesenheit ist der Mieter verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

14. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine Kosten zu ersetzen. Bei Verschulden des Mieters ist die Vermieterin in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ändern oder zu ersetzen.

IV. Beendigung des Mietverhältnisses

15. Kündigung

15.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet nach den entsprechenden Statutenbestimmungen der ABAU.

15.2 Kündigung durch die Vermieterin

Die Kündigung durch die Vermieterin ist nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und Ausschlussverfahren richten sich nach den Statutenbestimmungen der ABAU. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor dem Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und Kündigungstermine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

15.3 Anfechtung der Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

16. Vorzeitiger Auszug

16.1 Grundsatz

Will der Mieter das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

16.2 Ausnahme

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er einen für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden. Für die Prüfung eines Nachmieters hat die Vermieterin 15 Tage Zeit. Der Mieter haftet auf jeden Fall bis zum Monatsende nach Ablauf der Prüfungsfrist.

17. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin. Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und angibt, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat. Weigert sich der Mieter das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von höchstens fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird zudem ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem abwesenden Mieter per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der Mieter. Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziffern 2.2 und 2.4 vorbehalten.

V. Schlussbestimmungen

18. Allgemeine Bestimmungen

Die vorliegenden «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» gelten als integrierender Bestandteil des Mietvertrags.

Diese «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» wurden am 23. Juni 2022 durch den Vorstand der ABAU genehmigt.

Frühere «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» sind unter Berücksichtigung von Ziffer 10 aufgehoben.

19. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

19.1 Anwendbares Recht

Von den vorliegenden «Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag» nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff.

19.2 Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.