

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM MIETVERTRAG

Präambel

Mieterinnen und Mieter einer Genossenschaftswohnung sind nicht einfach Mieter, sondern auch Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Dies garantiert ihnen einen weit gehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Mitwirkungsrechte in der Generalversammlung, die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben sowie der Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft teilzuhaben. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der Wohnbaugenossenschaft, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der Wohnbaugenossenschaft ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

I. Finanzielles

1. Mietzins- und andere Vertragsänderungen

1.1 Mietzins- sowie alle anderen Vertragsänderungen können von der Vermieterin entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist zuzüglich 10 Tagen vorgenommen werden. Entsprechende Mitteilungen sind dem Mieter ohne Kündigungsandrohung schriftlich anzuzeigen. Sie sind mit dem amtlichen Formular vorzunehmen und haben mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters zu sein. Die Änderungsanzeige ist dem Mieter und einem allfälligen Solidarpartner **nicht** getrennt zuzustellen.

1.2 Mietzinserhöhungen für **wertvermehrende Aufwendungen** können - auch während der festen Mietdauer - **nach vorheriger schriftlicher Mitteilung auf dem amtlichen Formular** auf den Termin der Fertigstellung der Arbeiten in Kraft treten. Die Vermieterin hat dem Mieter - sofern er dies wünscht - Einsicht in die Belege für die Berechnung der Mietzinserhöhung aus wertvermehrenden Aufwendungen zu gewähren.

1.3 **Pro Kalenderjahr dürfen höchstens drei Mietzinsanpassungen vorgenommen werden.**

1.4 Indexierte Miete

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex für Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Haben die Parteien für die Miete einer Wohnung einen indexierten Mietzins **mit separatem Nachtrag** vereinbart, darf die jeweilige Mietzinserhöhung vier Fünftel der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen.

1.5 Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a) der Mietvertrag für **mindestens drei Jahre** abgeschlossen wird;
- b) der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c) der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

1.6 **Unvollständige Mietzinsanpassung/Mietzinsvorbehalt** Macht die Vermieterin die ihr zustehende Mietzinsanpassung nicht vollständig geltend, hat sie diesen **Vorbehalt in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festzulegen.**

2. Heiz- und Betriebskosten

2.1 Als Stichtag für die **Heiz- und Betriebskostenabrechnung** gilt der 30. Juni. Die vom Mieter geleisteten Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet.

2.2 Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat die Vermieterin zurückzuerstatten. 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 vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

- 2.3 Ist der Mieter während eines Teils der Heizperiode abwesend, hat er kein Recht, hierfür Kostenrückerstattung zu verlangen.
- 2.4 Sind für die **Heiz- bzw. Betriebskosten Pauschalzahlungen** vereinbart, wird keine Abrechnung erstellt, so dass Rück- oder Nachzahlungen entfallen. Dem Mieter stehen auch dann keine Ansprüche auf Rückvergütung zu, wenn der Mietvertrag ausserhalb der Abrechnungsperiode aufgelöst wird.
- 2.5 Unabhängig von vereinbarten Pauschalzahlungen für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten, können im Falle einer festen Dauer des Mietvertrages, wenn nachweisbar erforderlich, die Pauschalen unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen neu festgelegt werden.
- 2.6 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.
- 2.7 Für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar erhoben.

3. Genossenschaftliche Beiträge

- 3.1 Der Mieter ist verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.
- 3.2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

4. Verrechnung

Hinsichtlich allfälliger Mieteransprüche infolge von Mängeln an der Mietsache wird die Verrechnung ausdrücklich wegbedungen. Erhebt der Mieter solche Ansprüche, hat er den fälligen Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen oder kann von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzins hinterlegung bei der Bezirksgerichtskasse am Ort der gelegenen Sache Gebrauch machen (Art. 259g OR).

II. Gebrauch und Unterhalt

5. Übernahme des Mietobjektes

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 und an der Wohnungstüre.

5.2 Übergabeprotokoll

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

6. Gebrauch des Mietobjektes

6.1 Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu nützen, sauber zu halten sowie regelmässig und fachgerecht zu lüften. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen.

Hauskehricht, Papier, Küchenabfälle, Grüngut usw. sind entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde zu entsorgen. Wo vorhanden, sind die entsprechenden Container zu benützen.

Der Mieter muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen beachten.

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.

7. Haustiere

7.1 Kleintiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter heimgärtnergerecht gehalten werden.

7.2 Grössere Haustiere

Das Halten von Hunden und Katzen ist nicht erlaubt.

8. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Wenn nicht anders vereinbart, darf der Mieter Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes 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.

9. Unterhalt

9.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

9.2 Kleiner Unterhalt

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

9.3 Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterin melden, nach Möglichkeit schriftlich. 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 oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann. Das eigene Aufbieten von Handwerkern für Reparaturarbeiten ist untersagt. Zuwiderhandlungen werden dem Mieter weiterverrechnet.

10. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Geschirrspüler) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Zustimmung ist auch erforderlich für private Apparate (Tiefkühlschränke, -truhen, Tumbler usw.) die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

III. Übrige Rechte und Pflichten

11. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 1.1) verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters sind per Brief mitzuteilen.

12. 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

13. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch die Vermieterin

13.1 Planung

Die Vermieterin plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieter über die Planung und die getroffenen Entscheide.

13.2 Ausführung

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt müssen vom zuständigen Organ genehmigt werden. Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung muss einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die Vermieterin bietet Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung dem Mieter zugestellt. Bei den Arbeiten ist auf die Mieter im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

14. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter

14.1 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.

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.

14.2 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.

15. 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.

16. 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 spä-

testens 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 / Kündigung

17. Kündigung

17.1 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 Mieter muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

17.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung durch die Wohnbaugenossenschaft nur gültig, wenn das Mitglied aus der Wohnbaugenossenschaft ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und Ausschlussverfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

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.

17.3 Anfechtung der Kündigung

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

17.4 Anfechtung des Ausschlusses

Die Anfechtung des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und ihre Auswirkung auf die Kündigung des Mietvertrages richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

18. Vorzeitiger Auszug

18.1 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.

18.2 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, wenn der Mieter Mitglied war. Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein vorgeschlagener Nachmieter abgelehnt, muss die Vermieterin dies dem ausziehenden Mieter unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen besonderen Kosten, insbesondere für zusätzliche Inseratekosten, haftet der ausziehende Mieter.

19. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch bzw. 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. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem Mieter per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der Mieter. Die Vermieterin erstellt innerhalb von drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussrechnung. Für die Nebenkostenabrechnung bleibt Ziff. 2 vorbehalten.

V. Schlussbestimmungen

20. Allgemeine Bestimmungen

Die vorliegenden „Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag“ gelten als **integrierender Bestandteil** dieses Mietvertrages.

Diese „Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag“ wurden am 23. Oktober 2017 durch den Vorstand der ABAU genehmigt. Allfällige frühere Bestimmungen zum Mietvertrag sind damit aufgehoben.

21. Gerichtsstand

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