

# Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Ausgabe Januar 2015

Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weibliche Form „Mieterin“ verzichtet und stattdessen „Mieter“ als Oberbegriff verwendet.

## Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

### 1. Übergabe und Mängel

Die gemieteten Räume werden dem Mieter gereinigt, die Türen mit Schlüsseln versehen (Schlüsselverzeichnis gemäss Übergabeprotokoll), die Fenster, Fensterläden und Storen vollzählig und intakt, übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieneinrichtungen besteht nicht.

Es wird ein schriftliches Übergabeprotokoll erstellt, das von Vermieterin und Mieter zu unterzeichnen ist. Allenfalls nachher festgestellte Mängel müssen vom Mieter innerhalb von vierzehn Tagen nach Mietantritt der Vermieterin schriftlich mitgeteilt und im Protokoll, wenn nötig entsprechend ergänzt werden.

Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Voranzeige der Vermieterin ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

### 2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter sofort auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Falle berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

### 3. Gebrauch

Der Mieter verpflichtet sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt. Insbesondere müssen die verschiedenen Gebrauchs-, Pflege- und Bedienungsanleitungen befolgt werden. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.

Wegen der von uns verwendeten dichten Fenster (wenig Luftaustausch) ist nach Möglichkeit 2 – 3 Mal täglich während 5-10 Minuten mit weit geöffneten Fenstern quer zu lüften. Ist dies nicht möglich, ist bei Feuchtigkeitserscheinungen an Fenstern/Wänden vom Mieter ein Luftentfeuchter anzuschaffen. Dauerlüften mittels Kippfenster ist untersagt.

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter selbst benutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete (Art. 8) sind vorbehalten.

## 4. Unterhalt

### 4.1 Allgemeines

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Mängel sind im Normalfall mit den vorgedruckten Reparaturkarten vom Mieter der Vermieterin schriftlich zu melden. Erteilt der Mieter eigenmächtig Reparaturaufträge an Handwerker, muss er diese Rechnungen selber bezahlen.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) trifft der Mieter - soweit möglich und zumutbar - die unbedingt notwendigen Vorkehrungen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen und in den allgemein zugänglichen Räumen die erforderlichen Reparatur-/Unterhaltsarbeiten auszuführen. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

### 4.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und die kleinen Unterhaltsarbeiten obliegen dem Mieter. Diese sind fachgerecht auszuführen.

Zum kleinen Unterhalt gehören auch das jährliche Waschen der Fensterläden und die regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen, ebenso der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen.

Kommt der Mieter seinen Pflichten im Rahmen des kleinen Unterhaltes nach entsprechender Aufforderung durch die Vermieterin nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der säumigen Mietpartei vornehmen zu lassen.

### 5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Vermieterin

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten der Vermieterin, die den Gebrauch des Mietobjektes beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben, werden unter frühzeitiger Information an die Mieterschaft geplant und rechtzeitig angekündigt.

## **6. Änderungen am Mietobjekt durch Mieter/in**

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Hat die Vermieterin einer Änderung zugestimmt, so kann sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Gegenüber Mietern, die Veränderungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters am Mietobjekt/an der Mietsache getroffen haben, bleibt das Recht des Vermieters gewahrt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Rechnung des Mieters zu verlangen und durchführen zu lassen.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Hat der Mieter Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjektes zur Folge haben, kann er dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, diese sei vorher schriftlich vereinbart worden.

Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt vom Nachmieter übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf die neue Mieterschaft über.

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (Aushängeschild, Plakat, Storen, Schaukasten, Werbebeschriftung, Satelliten-Empfangs-Anlagen, Antennen usw.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

## **7. Private Apparate**

Private Apparate in der Wohnung wie beispielsweise Waschmaschinen, Tumbler und Geschirrspüler sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate wie beispielsweise Tiefkühlschränke und Kühltruhen, die im Keller- oder Estrichabteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind. Dem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen (Wasserschäden!).

## **Übrige Rechte und Pflichten**

### **8. Untermiete**

Gemäss Statuten Art. 3, Abs. 4 sind die Mitglieder der Genossenschaft verpflichtet, die gemietete Wohnung in der Regel selbst zu bewohnen. Die Wohnung muss als Hauptwohnung am Ort des tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung der Vermieterin/des Vorstandes ganz oder teilweise unterver-

mietet werden (Statuten Art. 35, Abs. 2). Der Mieter muss der Vermieterin rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des Untermieters bekannt geben.

Die Vermieterin kann die Zustimmung laut Art. 262 Abs. 2 OR nur verweigern oder aufheben, wenn

- der Mieter sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.

### **9. Abtretung**

Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

### **10. Vertragsänderungen**

Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntätige Anzeigefrist, und der vertraglichen Kündigungstermine mit amtlich genehmigtem Formular angezeigt werden.

Von der Formularpflicht sind einzig Erhöhungen des Nettomietzinses für behördlich kontrollierte Mietzinse ausgenommen. Siehe auch 16.

### **11. Nutzungsänderungen**

Die gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht sind untersagt.

### **12. Zutrittsrecht**

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

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

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist berechtigt, für Wiedervermietungshandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten wöchentlich an vier vom Mieter zu bestimmenden Tagen je während drei vom Mieter festgesetzten Stunden innerhalb der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr zu besichtigen.

### **13. Meldepflicht und Zustellung**

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners sowie Änderung der Zustelladresse der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Ändert sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, ist dies der Vermieterin ebenfalls unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter haftet gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben.

Für die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen gelten die massgebenden behördlichen Bestimmungen. Bei subventionierten Wohnungen ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin sämtliche gemäss den Subventionsbestimmungen erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Ändern sich die Voraussetzungen nach Abschluss des Mietvertrages, ist die Vermieterin unverzüglich darüber zu informieren.

Entfällt die Subvention, schuldet der Mieter der Vermieterin den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung), der auch rückwirkend auf den Zeitpunkt des Wegfalles der Subvention zu bezahlen ist.

Mitteilungen der Vermieterin gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters als ordnungsgemäss zugestellt.

#### **14. Haustiere**

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Hasen, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Wohnungskatzen, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung. In Erdgeschosswohnungen und Einfamilienhäusern werden Katzen nicht bewilligt. Das Halten von Hunden ist grundsätzlich verboten.

#### **15. Bewilligungen**

Eine Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

#### **Finanzielles**

#### **16. Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen**

Nach Art. 253b Abs.3 OR und Art. 2 Abs. 2 VWMG gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Die von einer zu-ständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligten Mietzinse können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden; jedoch kann sich der Mieter an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt dem Mieter bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

#### **17. Nebenkosten**

##### **17.1. Allgemeines**

Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Heizkosten, Treppenhausreinigung, Kabelgebühr). Nebenkosten sind nur geschuldet, so weit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

##### **17.2 Akontobeiträge**

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

##### **17.3 Pauschalbeiträge**

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen Jahre entsprechen. Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

##### **17.4 Auszug während einer Rechnungsperiode**

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode werden die Nebenkosten anteilmässig belastet. Die Kosten werden nach anerkannten Abrechnungskriterien verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeiträge.

#### **18. Verrechnung mit dem Anteilscheinkapital**

Die Vermieterin ist berechtigt, Forderungen mit dem Anteilscheinkapital zu verrechnen.

#### **Beendigung des Mietverhältnisses**

##### **19. Kündigung**

###### **19.1 Kündigung durch den Mieter**

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Arbeitstag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintrifft. Dient die Wohnung als Familienwohnung, so bedarf die Kündigung der ausdrücklichen Zustimmung beider Ehepartner/innen. Diese Zustimmung ist im Kündigungsschreiben unterschrieben zu bestätigen.

###### **19.2. Kündigung durch die Vermieterin**

Es gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten und die geltenden gesetzlichen Vorschriften gemäss Mietrecht.

## **20. Vorzeitiger Auszug**

Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Ausserdem hat er die mit der Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten zu übernehmen.

Von dieser Haltung kann sich der Mieter befreien, wenn er für die Vermieterin einen zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und der den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen der Vermieterin entspricht.

Vorschläge von Nachmietern müssen mindestens einen Monat vor dem beabsichtigten Kündigungstermin schriftlich bei der Vermieterin eingehen und vollständige Personalien sowie alle weiteren zur Beurteilung nötigen Angaben enthalten. Wenn der vorgeschlagene Mieter die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen nicht rechtzeitig erteilt bzw. einreicht oder wenn die Prüfung ergibt, dass er den Vermietungsrichtlinien oder den behördlichen Vermietungsvorschriften nicht entspricht, dann ist die Kündigung nicht fristgerecht und die kündigende Mietpartei von ihrer Haftung nicht befreit.

## **21. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an dem mit der Liegenschaftsverwaltung vereinbarten Zeitpunkt zurückzugeben, spätestens jedoch am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des ausziehenden Mieters vornehmen lassen, wenn dieser der Klein- und Unterhaltspflicht nach Art. 4.2 nicht oder ungenügend nachgekommen ist, bei mangelhaft ausgeführten Reinigungsarbeiten oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässe Benützung der Mietsache Schaden entstanden ist.

In der Regel wird die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und der alten Mieterschaft sowie der Vermieterin durchgeführt und gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Allen Beteiligten wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Werden bei einem Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf die neue Mieterschaft über.

## **22. Schlussabrechnung**

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt

werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Statuten bezüglich Anteilscheinkapitalauszahlung (Vgl. Art. 18).

## **Schlussbestimmungen**

### **23. Besondere Vereinbarungen**

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen, von beiden Parteien zu unterzeichnen und gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen des Mietrechts und über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters sowie das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

### **24. Anwendbares Recht/Gerichtsstand**

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 257ff. OR). Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.

### **25. Inkrafttreten**

Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume treten am 1. Mai 2015 in Kraft, sie ersetzen die bisherigen Allgemeinen Bedingungen.