



Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Genossenschaftsvertrag

1. Grundlagen

Massgebend für diesen Mietvertrag sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Miete (Art. 253 ff. OR). Der Ortsgebrauch findet Anwendung, soweit in den Statuten der Genossenschaft nichts anderes bestimmt und in diesem Vertrag nichts Besonderes vereinbart ist. Die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten bleiben diesem Vertrag gegenüber unter allen Umständen vorbehalten und gehen den Bestimmungen dieses Vertrages vor.

2. Übergabe des Mietobjektes

Die Vermieterin hat das im Vertrag genannte Mietobjekt dem Mieter/der Mieterin in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietdauer in diesem Zustand zu erhalten.

Der Neumieter/die Neumieter übernimmt das Objekt in gebrauchsfähigem, gereinigtem Zustand.

Bei Mietantritt wird von den Mietvertragsparteien gemeinsam ein Antrittsprotokoll erstellt, das von beiden Mietparteien unterzeichnet wird.

Nach der Übergabe festgestellte Mängel sind der Vermieterin innert 15 Tage ab Mietantritt schriftlich bekanntzugeben. Andernfalls wird angenommen, dass die Übernahme ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

Die Vermieterin bestimmt die Beschriftung der Schilder (Hausglocke, Briefkasten etc.). Andere Beschriftungen, Reklametafeln usw. dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin angebracht werden.

3. Gebrauch des Mietobjekt / Sorgfaltspflicht

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden. Vorbehalten bleibt eine gegenseitige schriftliche Abmachung zwischen den Vertragsparteien.

Mieterinnen/Mieter sind verpflichtet, das Mietobjekt (inklusive Keller und Estrich) sowie darin eingebaute Einrichtungen und Apparate in gutem und sauberem Zustand zu halten. Der Mieter/die Mieterin sind für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

Die Kosten für das periodische Auswechseln von Filtern in Lüftungsabzügen im Bad sowie in der Abzugshaube in der Küche (Aktivkohlefilter) gehen zu Lasten des Mieters/der Mieterin.

Während der Heizperiode darf in keinem Raum die Heizung ganz abgestellt werden. Der richtigen Belüftung der Wohnung ist genügende Beachtung zu schenken (neue Fenster sind sehr dicht). Mehrmals tägliches kurzes Lüften (Querlüften) ist auch für ein angenehmes Raumklima erforderlich und hilft Feuchtigkeitsschäden zu verhindern, für welche der Mieter/die Mieterin haftbar gemacht werden können.

In Notfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmungen durch Rückstau oder ähnliches, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendige Vorkehrung sofort selbst zu treffen, wenn dadurch der Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

4. Haustiere

Das Halten von Hunden ist verboten.

Das Halten von Katzen, Kleinvögeln (Wellensittichen, Kanarienvögeln) und Kleintieren (wie Meerschweinchen, Kaninchen, und Schildkröten) wird ohne anders lautende Regelung geduldet. Es sind jedoch die Bestimmungen der Heimtierordnung einzuhalten.

Die Duldung von Haustieren kann von der Vermieterin jederzeit widerrufen werden, wenn die mit der Duldung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Missstände ergeben, oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

5. Untermiete

Untermiete und Abtretung sind nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Der Mieter/die Mieterin hat vorgängig bei der Vermieterin unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untermiete zu beantragen. Bei Ehepaaren muss das Gesuch um Zustimmung von beiden Ehepartnern unterzeichnet sein. Die Bewilligung kann jeweils auf das nächste Kündigungsziel widerrufen werden.

Kurzfristige Untervermietungen über Buchungsplattformen (z.B. Airbnb) werden nicht toleriert und stellen einen Kündigungsgrund dar.

6. Abwesenheit des Mieters/der Mieterin und Besichtigungsrecht der Vermieterin

Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter/die Mieterin dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr, etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin/der Mieter gegenüber der Vermieterin für entstandenen Schaden.

Die Vermieterin oder deren Vertretung ist berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten.

7. Unterhaltspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemäsem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter/die Mieterin erforderlich werden; Ziff. 8 bleibt vorbehalten.

Sind Schäden durch Verschulden des Mieters/der Mieterin entstanden, so ist dieser/diese schadenersatzpflichtig.

Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Erneuerungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Mieter/die Mieterin deren Ausführung zu dulden.

8. Kleine Reparaturen

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen, Reparaturen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter/der Mieterin. Die Ausbesserungspflicht des Mieters/der Mieterin besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel unabhängig davon, ob sie durch ihn/sie verursacht worden sind.

Als kleine Reparaturen gelten alle Reparaturen, für die pro Einzelfall der Betrag von CHF 150.- inkl. MWST nicht überschritten wird.

Es steht im Ermessen der Vermieterin zu entscheiden, ob für die Behebung des (kleinen) Mangels ein Fachmann beigezogen werden muss. Der Mieter/die Mieterin ist nicht berechtigt, von sich aus einen Fachmann zur

Behebung des Mangels anzubieten. Für Reparaturen, die der Mieter/die Mieterin ohne vorherige schriftliche Meldung an die Vermieterin veranlasst, übernimmt die Vermieterin keine Kosten.

Für die aus einer unsachgemässen Behandlung, eigener Reparatur des Mietobjektes oder Nichtbeachtung der vertraglichen Vereinbarungen entstehenden Schäden ist der Mieter/die Mieterin haftbar.

9. Schlüssel

Neue Schlüssel und Zylinder (Schliessanlage) dürfen und können nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter/der Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist berechtigt, Schlosszylinder und Schlüssel, oder nötigenfalls die ganze Schliessanlage, auf Kosten des Mieters/der Mieterin ersetzen oder abändern zu lassen.

10. Wasser und Elektrizität

Die Kosten des Elektrizitätsverbrauchs nebst allfälligen Zählermieten fallen zu Lasten des Mieters/der Mieterin.

Die Kosten der automatischen Treppenhausbeleuchtung, der Pauschalbeleuchtung in Keller, Waschhaus und Estrich trägt die Vermieterin

11. Nebenkosten

Stichtag für die nach Aufwand abgerechneten Nebenkosten ist der 30. September. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin in der Regel jeweils innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters/der Mieterin sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung von der Vermieterin zurückzubezahlen. Ein Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert dieser Frist vom Mieter/von der Mieterin zu überweisen.

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach anerkannten Schlüsseln und, sofern vorhanden, nach dem Ergebnis von Messgeräten (Radiatoren).

Auch bei pauschalen Abrechnungen steht dem Mieter/der Mieterin das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird von diesem Recht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung Gebrauch gemacht oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, so gilt die Abrechnung als anerkannt.

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung. Die Abrechnung wird nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt.

12. Trottoir-Reinigung bei Schneefall

Der Mieter/die Mieterin eines Hauses sind verpflichtet, die Zugänge/Eingänge zu den Häusern von Schnee und Eis frei zu machen. Bei Abwesenheit ist eine Stellvertretung zu organisieren. Die Trottoirs und Wege werden vom Hauswart gereinigt.

13. Veränderung am Mietobjekt

Änderungen (bauliche und andere) an und in den Mieträumen, der Einbau irgendwelcher Anlagen, das Anbringen von Storen, Windschützen, Fernseh- oder Radio- und Parabolantennen usw. brauchen eine **schriftliche** Zustimmung der Vermieterin. Mit dieser wird auch geregelt, was mit der Veränderung bei Mietbeendigung zu geschehen hat: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (dieser muss in der Zustimmung definiert werden), oder unentgeltliche Überlassung.

Übernimmt der Mieter/die Mieterin von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich Einrichtungsgegenstände, welche er/sie mit oder ohne Zustimmung der Vermieterin auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet er/sie für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

Für selber erstellte/montierte Einrichtungen (z.B. Estrichtreppen, etc.) oder Geräte/Apparate (z.B. Geschirrspüler, Waschmaschinen, etc.), die nicht von der Genossenschaft installiert worden sind, hat der Mieter/die Mieterin für Wartung, Unterhalt und Ersatz auf eigene Kosten zu sorgen.

14. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, eingetragene Partnerschaft, Trennung, Scheidung, Tod des Ehepartners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehepartners, innert nützlicher Frist schriftlich zu melden. Kommt der Mieter /die Mieterin dieser Meldepflicht nicht nach, haftet er/sie für den der Vermieterin entstandenen Schaden.

15. Versicherung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, ab Mietbeginn eine Mieterhaftpflichtversicherung auf seine/ihre Kosten abzuschliessen.

16. Heizung / Warmwasser

Die monatlichen Akonto-Zahlungen sind mit dem Mietzins zu überweisen. Die Differenz zwischen den bezahlten und den effektiven Kosten wird jährlich nach Abschluss der Heizperiode in Rechnung gestellt bzw. zurück vergütet. Bei Aus- bzw. Einzug vor oder nach der Erstellung der Heizkostenabrechnung werden diese Kosten pro rata verrechnet.

Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich, den beauftragten Personen periodisch für die Ablesung der Wärmemessgeräte Zutritt in das Mietobjekt zu gewähren. Im Weiteren sind erkennbare Mängel an den Wärmemessgeräten und Heizventilen sowie defekten Plomben zur raschen Behebung dem Hauswart zu melden. Im Unterlassungsfall kann dem Mieter ein theoretischer Höchstwert in Rechnung gestellt werden.

17. Einstellen von Motorrollern

Das Einstellen von Motorrollern/Mopeds/Mofas in den Kellerräumlichkeiten oder Wohnungen ist nicht gestattet.

18. Kündigung

Der Mieter/die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, kündigen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingetroffen ist. Bei verheirateten Mietern und bei eingetragener Partnerschaft muss das Kündigungsschreiben von beiden Ehegatten/Partnerinnen und Partner unterschrieben sein.

Fehlt die Unterschrift eines Ehegatten/Partners, so hat die Vermieterin eine angemessene Nachfrist anzusetzen, um den Mangel beheben zu lassen.

Die Kündigung durch die Vermieterin muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter/der Mieterin eintreffen. Bei verheirateten Mietern muss die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehegatten/Partnern gesondert zugestellt werden.

Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie auf den nächstmöglich zulässigen Termin. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächstmöglich zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.

Verlässt der Mieter/die Mieterin die Mieträume vorzeitig, so haftet er für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens jedoch bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. In diesem Falle hat der Mieter die Schlüssel dem Hauswart abzugeben, damit der Zutritt zur Wohnung für Mietinteressenten gewährleistet bleibt. In diesem Falle ist die Vermieterin ermächtigt, während dieser Zeit die notwendigen Instandstellungen vorzunehmen. Der Mieter muss bei der Suche eines geeigneten und zumutbaren Ersatzmieters

mitwirken. Insertionskosten für die Weitervermietung des vorzeitig abgegebenen Objektes gehen zulasten des Mieters.

Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen der Vermieterin an den Mieter und dessen Ehegatten gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an die zuletzt gemeldete Adresse zugehen.

19. Mietbeendigung / Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietverhältnis endet mittags um 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt worden ist. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, so endet das Mietverhältnis am nächstfolgenden Werktag (auch Samstag).

Bei Beendigung der Miete hat der Mieter/die Mieterin die Mieträume (inkl. allfällige Balkon, Keller- und Estrich-Räume) in besenrein gereinigtem Zustand zurückzugeben.

Die Vermieterin übernimmt die gründliche Reinigung. Dafür bezahlt der Mieter eine Reinigungspauschale nach ortsüblichen, gesetzlich festgehaltenen, zur Zeit der Kündigung geltenden Ansätzen*. Ohne gegenteilige Vereinbarung kann die Reinigungspauschale nach Bekanntwerden der Kündigung eingefordert werden.

*Ansätze: CHF 6.- pro m² Mietfläche, CHF 1.50 pro m² für Keller, Estrich und Terrassen.

Die Behebung allfälliger durch den Mieter/die Mieterin verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstermin vorzunehmen. Kommt der Mieter/die Mieterin der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters/der Mieterin beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterin für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, ebenso für allfällige Nachreinigung, eine Entschädigung beanspruchen.

Der Mieter/die Mieterin hat die Mietsache **persönlich** oder durch eine schriftlich bevollmächtigte Person spätestens am letzten Tage der Mietdauer bis 12.00 Uhr der Vermieterin besenrein gereinigt und in gutem Zustand zu übergeben.

Dem Mieter/der Mieterin obliegende Reparaturen- und Mängelbehebung sind durch ihn **vor** dem Auszug fachgerecht ausführen zu lassen. Im Zweifelsfalle ist mit der Vermieterin Kontakt aufzunehmen. Kommt der Mieter/die Mieterin der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigung auf Kosten des Mieters/der Mieterin vorzunehmen.

Tritt die Situation ein, dass ein Mieter/eine Mieterin die Wohnung nicht fristgerecht zurückgibt, kann die Vermieterin zur Wahrung der beidseitigen Interessen die Schlösser des Mietobjektes austauschen und die Räumung auf Kosten der Mieterin/des Mieters in die Wege leiten. Es besteht in diesem Fall keine Verpflichtung der Vermieterin, die Gegenstände des Mieters/der Mieterin aufzubewahren.

Der Zustand der Mietsache wird bei der Rückgabe in einem Protokoll festgehalten, welches von der Vermieterin und dem Mieter zu unterzeichnen ist.

Ist bei der Wohnungsabnahme nur ein Ehegatte zugegen, so gilt seine Unterschrift auch stellvertretend für den Ehepartner. Zeigen sich verdeckte Mängel, die bei der Rückgabe der Mietsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet der Mieter/die Mieterin auch für diese. Diese Mängel sind dem Mieter sofort nach Bekanntwerden durch die Vermieterin anzuzeigen.