

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Ausgabe 2002

Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

1 Übergabe

Die Vermieterin übergibt dem Mieter/der Mieterin zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjekts und dessen Mieteinrichtung besteht nicht. Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter/die Mieterin übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Klingel, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre und so weiter.

2 Schlüssel

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters/der Mieterin abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel werden nicht entschädigt und sind beim Auszug der Vermieterin zu überlassen.

3 Gebrauch

Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter/von der Mieterin selbst benutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete (Art.12) sind vorbehalten.

Dem Mieter/der Mieterin sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt.

4 Unterhalt

4.1 Allgemeines Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Mängel sind vom Mieter/von der Mieterin der Vermieterin zu melden.

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

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen und in den allgemein zugänglichen Räumen die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter/der Mieterin abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter/die Mieterin die umgehende Ausführung dulden. Verweigert er/sie den Handwerkern/innen den Zugang zum Mietobjekt, kann er/sie 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/der Mieterin. 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/die Mieterin seinen/ihren 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 Private Apparate

Private Apparate mit Wasseranschluss 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.

6 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.

7 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.

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

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (Storen, Aushängeschild, Plakat, Schaukasten, Werbebeschriftung, Katzenleiter, Satellitenempfangsanlage, Antenne usw.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

Finanzielles

8 Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Nach Art. 253b Abs. 3 OR und Art. 2 Abs. 2 VMWG 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 zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligten Mietzinse können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden; jedoch kann sich der Mieter/die Mieterin an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt dem Mieter/der Mieterin bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem/ihrer Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

9 Nebenkosten

9.1 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. Warmwasser- und Heizkosten, Treppenhausreinigung, Antennengebühr). Nebenkosten sind nur geschuldet, so weit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

9.2 Akontobeiträge Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter/die Mieterin 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 offen gelegt wurden.

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

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

10 Verrechnung mit dem Anteilkapital

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

Übrige Rechte und Pflichten

11 Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners/der Partnerin 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/die Mieterin 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/die Mieterin 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/die Mieterin der Vermieterin den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung), der auch rückwirkend auf den Zeitpunkt des Wegfalles der Subvention zu bezahlen ist.

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

12 Untermiete

Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermietet werden. Der Mieter/die Mieterin muss der Vermieterin rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des Untermieters/der Untermieterin bekannt geben.

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

- der Mieter/die Mieterin 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.

13 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/die Mieterin 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.

14 Siedlungsbeitrag

Für Aktivitäten und Anlässe in den Siedlungen wird ein Beitrag erhoben. Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, den von den Bewohnern/innen an der Jahresversammlung beschlossenen Jahresbeitrag zu bezahlen.

Beendigung des Mietverhältnisses

15 Kündigung

15.1 Kündigung durch den Mieter/die Mieterin Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintrifft oder zur Abholung gemeldet wird. Dient die Wohnung als Familienwohnung, so bedarf die

Kündigung der ausdrücklichen Zustimmung beider Ehepartner/innen. Diese Zustimmung ist im Kündigungsschreiben unterschriftlich zu bestätigen.

15.2 Kündigung durch die Vermieterin Es gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten.

16 Vorzeitiger Auszug

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

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

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

17 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an dem mit der Liegenschaftenverwaltung vereinbarten Zeitpunkt zurückzugeben, spätestens jedoch am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen.

Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des ausziehenden Mieters/der ausziehenden Mieterin vornehmen lassen, wenn diese/r der kleinen 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. Dem Neumieter/der Neumieterin wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

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

Schlussbestimmungen

18 Besondere Vereinbarungen

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

19 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.

20 Inkrafttreten

Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume treten am 1. Oktober 2002 in Kraft, sie ersetzen die bisherigen Allgemeinen Bestimmungen.