

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

1 Übergabe

Die Vermieterin übergibt der Mietpartei das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

Die Mietpartei übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Klingel, Briefkasten, Wohnungstüre, etc.

2 Schlüssel

Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mietpartei abzuändern oder zu ersetzen. Neue Schlüssel darf die Mietpartei nur mit Erlaubnis der Vermieterin oder durch diese anfertigen lassen. Sie sind der Vermieterin beim Auszug der Mietpartei ohne Entschädigung zu überlassen.

3 Gebrauch

Die Mietpartei verpflichtet sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt und dieses sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss von der Mietpartei selbst benutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete (Art. 13) sind vorbehalten.

4 Unterhalt

4.1 Allgemeines Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Mängel sind von der Mietpartei umgehend und schriftlich der Vermieterin zu melden.

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

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen und in den allgemein zugänglichen Räumen die erforderlichen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten auszuführen. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss die Mietpartei die umgehende Ausführung dulden. Verweigert sie der Vermieterin oder den Handwerker:innen den Zugang zum Mietobjekt, kann 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 der Mietpartei. 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 die Mietpartei 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 im Mietobjekt 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 Garten und Balkone

Alle Veränderungen an gemeinschaftlichen Gartenanlagen, wohnungsspezifischen Gärten und Sitzplätzen sowie auf Terrassen und Balkonen dürfen nicht ohne Rücksprache mit der Vermieterin vorgenommen werden. Dies gilt auch für Zäune, Lauben, Pergolen, Trampoline, Bädcken oder Kleintierställe.

Aus Gründen der Sicherheit dürfen Blumenkisten und -töpfe nicht ausserhalb des Balkongeländers oder auf dem Fenstersims installiert werden. Ausnahme: von der Vermieterin festinstallierte Vorrichtungen am Balkongeländer.

7 Vertragsänderung, 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 Mietparteien geplant und rechtzeitig angekündigt.

8 Änderungen am Mietobjekt durch Mietpartei

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 von der Mietpartei getätigten Veränderungen liegt bei ihr. Hat die Mietpartei Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjektes zur Folge haben, kann sie dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, diese ist vorher schriftlich vereinbart worden.

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

Finanzielles

9 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 die Mietpartei an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt der Mietpartei bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in ihrem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

10 Nebenkosten

10.1 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, soweit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

10.2 Akontobeiträge Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist der Mietpartei bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Mietpartei 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.

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

10.4 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.

11 Verrechnung mit dem Anteilkapital

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

Übrige Rechte und Pflichten

12 Meldepflicht und Zustellung

Die Mietpartei ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des:der Partner:in 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.

Die Mietpartei haftet gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben.

Die Einhaltung der Belegungsbestimmungen gemäss geltendem Vermietungsreglement wird von der Vermieterin regelmässig überprüft. Mit Abschluss des Mietvertrages ermächtigt die Mietpartei die Vermieterin, bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Auskünfte und Daten betreffend Wohnsitz einzuholen.

Bei subventionierten Wohnungen ist die Mietpartei 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 die Mietpartei der Vermieterin den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung), der auch rückwirkend an 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.

13 Untermiete

Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermietet werden. Die Mietpartei muss der Vermieterin rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des:der Untermieter:in bekannt geben. Die Vermieterin kann die Zustimmung laut Art. 262 Abs. 2 OR nur verweigern oder aufheben, wenn

- die Mietpartei 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 zweckfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.

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

15 Siedlungsbeitrag

Für Aktivitäten und Anlässe in den Siedlungen wird ein Beitrag erhoben. Die Mietpartei ist verpflichtet, den von den Bewohner:innen an der Jahresversammlung beschlossenen Jahresbeitrag zu bezahlen.

16 Datenschutz

Die Vermieterin bearbeitet die Anmeldedaten, die vertraglichen sowie weitere personenbezogene Daten, die ihr von und über die Mietpartei und allfälligen weiteren im Mietobjekt wohnhaften Personen zur Kenntnis gebracht werden, zum Zweck der Abwicklung des vorliegenden Mietverhältnisses sowie des allfälligen Genossenschaftsverhältnisses. Die Vermieterin bearbeitet die personenbezogenen Daten nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Sie kann die ihr bekannt gegebenen Daten zum Zwecke der Vertragserfüllung an Handwerker:innen bzw. Dienstleistende oder Behörden weitergeben. Die Mietpartei bestätigt, dass die von ihr erteilten Angaben korrekt sind, und sie stimmt der Bearbeitung ihrer Daten durch die Vermieterin sowie der Weitergabe im Rahmen der Vertragserfüllung zu. Die Mietpartei verfügt über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und bei ungerechtfertigter Bearbeitung über ein Recht auf Löschung der betreffenden Daten. Die Kontaktdaten des:der für die Verarbeitung Verantwortlichen befinden sich auf der Website unter www.abz.ch/impressum. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung auf der Webseite der Vermieterin verwiesen.

Beendigung des Mietverhältnisses

17 Kündigung

Der Mietvertrag kann in der dafür vorgeschriebenen Form und unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und -termine gekündigt werden. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Dient die Wohnung als Familienwohnung, so bedarf die Kündigung der ausdrücklichen, per Unterschrift bestätigten Zustimmung beider Ehepartner:innen respektive beider eingetragenen Partner:innen. Für die Kündigung durch die Vermieterin gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten.

18 Vorzeitiger Auszug

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

Von dieser Haftung kann sich die Mietpartei befreien, wenn sie für die Vermieterin eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und 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 die vorgeschlagene Mietpartei die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen nicht rechtzeitig erteilt bzw. einreicht oder wenn die Prüfung ergibt, dass sie den Vermietungsreglement oder den behördlichen Vermietungsvorschriften nicht entspricht, dann ist die nicht frist- oder termingerecht kündigende Mietpartei von ihrer Haftung nicht befreit.

19 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an dem mit der Vermieterin 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 Räumungen, Instandhaltungs und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten der ausziehenden Mietpartei vornehmen lassen, wenn diese 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 Übergabe des Mietobjektes in Anwesenheit der neuen und der alten Mietpartei sowie der Vermieterin durchgeführt und gemeinsam ein Übergabeprotokoll erstellt. Der neuen Mietpartei 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 Mietpartei über.

20 Versicherung

Der Mietpartei wird empfohlen, eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist die Mietpartei verantwortlich. Für eingebrachte Sachen der Mietpartei sowie für Mieterausbauten lehnt die Vermieterin jede Haftung ab. Die Mietpartei ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

Schlussbestimmungen

21 Besondere Vereinbarungen

Besondere Vereinbarungen gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Diese sind schriftlich zu treffen und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

22 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 Mietobjektes als Gerichtsstand.

23 Inkrafttreten

Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume treten mit der Genehmigung durch die Geschäftsleitung am 1. Oktober 2023 in Kraft. Sie ersetzen die Version vom 1. Oktober 2002.