

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

1. Anfangsmietzins

Sofern beim Abschluss des Mietvertrages kein entsprechender Vorbehalt des Vermieters erfolgt, entspricht der Mietzins sämtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

2. Mietzins und Nebenleistungen

Im Mietzins sind alle Nebenleistungen inbegriffen, soweit sie im Vertrag nicht ausdrücklich separat aufgeführt werden. Wird im Vertrag unter der Rubrik „Mietzins“ für die Nebenkosten eine Pauschale vereinbart, ohne dass eine Differenzierung nach der Art der Nebenkosten erfolgt, so umfasst diese Pauschale die Kosten für die Heizung sowie alle weiteren Nebenkosten. Die Höhe dieser Pauschale ist nach einem 3-jährigen Durchschnittswert zu berechnen.

Als Heizkosten gelten Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie, Strom für den Betrieb von Pumpen und Brenner, alle Kosten für Betrieb, periodische Revision und Kontrolle (nicht Reparaturen), Kaminfeger und Bedienung der Zentralheizung und der zentralen Warmwasserversorgung und Tankreinigung, letztere anteilmässig verteilt gemäss Tankreinigungsperiode; allfällige Prämien für sich speziell auf die Heizanlage beziehende Versicherungen sowie ein Verwaltungshonorar von 2 % bis 5 % der Heiz- und Nebenkosten pauschal oder nach Aufwand. Eingeschlossen in die Kosten sind Reinigung der Heizanlage, des Kamins und Service von Wärmezählern.

Werden die Nebenkosten Akonto vereinbart, sind diese alljährlich detailliert abzurechnen. Der Vermieter hat dem Mieter die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach dem auf dem Deckblatt vereinbarten Abrechnungstichtag zuzustellen.

Der Anspruch des Vermieters auf Nachforderungen bei den Nebenkosten ist verwirkt, wenn er diese nicht spätestens ein Jahr nach Ablauf des vertraglich vereinbarten Abrechnungstermins geltend macht.

Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen. Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Der Mieter hat Anspruch auf angemessene Beheizung des Mietobjektes (20° C in allen Wohnräumen).

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung.

Verteilung der Heizkosten bei Mieterwechsel im Laufe der Abrechnungsperiode:

Heizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung (Anteil/Monat)

Jan.	13.6%	Feb.	12.1%	März	11.5 %	April	9.3%
Mai	5.6%	Juni	3.7%	Juli	3.7%	Aug.	3.6%
Sept.	3.7%	Okt.	9.5%	Nov.	10.7%	Dez.	13.0%

3. Mietzinsanpassung / andere Vertragsänderungen

Die Mitteilung von Mietzinspassungen, Nebenkostenhöhungen und anderen Vertragsänderungen muss der anderen Vertragspartei mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt werden. Will der Vermieter nicht die gesamte zulässige Mietzinserhöhung ausschöpfen, so hat er einen entsprechenden Vorbehalt anzubringen.

4. Sicherheitsleistungen

Der Vermieter verlangt vom Mieter keine Sicherheitsleistung. Ansprüche gegenüber dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses werden mit dem Genossenschaftsanteil geltend gemacht (s. h. Punkt 5).

5. Genossenschaftsanteile

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft und sehen die Statuten eine Beteiligung am Genossenschaftskapital vor, so ist er verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile einzuzahlen.

Die Rückzahlung bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den Statutenbestimmungen. Der Vermieter ist berechtigt, die ihm gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

6. Mahngebühren

Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Zahlungen des Mietzinses, der Nebenkosten und sonstigen Kontodifferenzen in Rechnung zu stellen. Die Mahngebühr beträgt mindestens Fr. 20.00.

7. Übergabe und Mängel

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag genannten Räumlichkeiten in gutem und sauberem Zustand und hat diese während der Mietzeit in demselben zu erhalten. Soweit Mängel nicht innert 14 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass das Mietobjekt in ordnungsgemässem Zustand übergeben worden ist.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder am Haus, an Briefkasten, Lift etc., die dem Vermieter anfallen (Eintrittsgebühr).

Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach Voranzeige des Vermieters zu gestatten.

8. Gebrauch der Mietsache

Änderungen der Benutzungsart des Mietobjektes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, ordnungsgemäss zu lüften, vor

Schaden zu bewahren und auf die Mitbewohner/innen Rücksicht zu nehmen. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Zur Vermeidung von Energieverlust und Schimmel dürfen die Räume nur kurz mit Stoss- oder Querlüftung gelüftet werden. Kippfenster dürfen während der Heizperiode nicht gekippt werden.

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Für den von ihm angerichteten Schaden haftet der Mieter. Die Altersentwertung ist bei der Schadenberechnung zu berücksichtigen.

Der Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung mit Deckung von Mieterschäden ist obligatorisch.

9. Unterhalt Mietobjekt und bauliche Änderungen

Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort mittels des Formulars „Reparaturmeldung“ schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für entstehenden Schaden, ebenso wie der Vermieter haftbar wird, wenn er in der Ausführung der Reparaturen säumig ist.

In Notfällen, z. B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

Untergeordnete Mängel, soweit diese nicht zu Lasten des Mieters fallen, darf der Mieter erst nach erfolgloser schriftlicher Reklamation auf Kosten des Vermieters beheben lassen.

Schäden, die durch einen ordnungsgemässen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter entstehen, gehen zu Lasten des Vermieters.

Kleinere Ausbesserungen und Reparaturen, wie Instandstellung der in ordnungsgemässen Zustand übernommenen Kochplatten, Schalter und Steckdosen, Türschlösser, Aufzugsgurten der Roll-Laden und Sonnenstoren, Ersatz der Packungen bei Wasserhähnen und dergleichen, gehen zu Lasten des Mieters. Dies unabhängig davon, ob sie durch ordnungsgemässen Gebrauch des Mietobjektes durch den Mieter entstanden sind oder nicht.

In der Regel gelten als „kleinere Ausbesserungen und Reparaturen“ pro Schadenfall bis max. Fr. 150.00.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für Geräte, die ausserhalb der Wohnung installiert werden (Tiefkühlschränke, Tumbler usw.). Die Installation ist durch einen Fachmann auszuführen.

10. Hinterlegung des Mietzinses

Der Mietzins kann vom Mieter bei Vorliegen eines Mangels, den er nicht selbst zu beseitigen hat, nur unter folgenden Voraussetzungen (bei der Volkswirtschafts-direktion, Abteilung Mietwesen) hinterlegt werden:

- a) dem Vermieter ist eine im Verhältnis zum Umfang der auszuführenden Reparatur angemessene Frist zur Behebung des Mangels schriftlich anzusetzen;
- b) mit dieser Fristansetzung ist die Androhung der Hinterlegung der Mietzins zu verbinden;
- c) die eigentliche Hinterlegung des Mietzinses ist dem Vermieter vom Mieter erneut schriftlich anzukündigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend macht. Der Vermieter seinerseits kann bei der Schlichtungsstelle die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

11. Vorrichtungen des Mieters; Verbesserungen oder Veränderungen am Mietobjekt

Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Arbeiten sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Dies gilt auch für das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen sowie für Änderungen bestehender Einrichtungen.

In der Wohnung sind Anschlüsse für das Telefonfestnetz von Swisscom sowie für das Kabelfernsehen von Sunrise GmbH (ehemals UPC) vorhanden. Das Montieren von Parabolantennen ist grundsätzlich untersagt. Blumenkistchen sind innerhalb des Balkons solide zu befestigen. Ausnahmen müssen von der Verwaltung bewilligt werden. Falls der Mieter solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters trifft, hat er dem Vermieter gegenüber keine Entschädigungsansprüche. Auch das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen, steht dem Vermieter ohne Kostenfolge zu.

Für Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die der Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten vorgenommen hat, jedoch ohne Wertverminderung nicht entfernt werden können und eine nützliche Wertvermehrung darstellen, wird dem Mieter keine Entschädigung geschuldet.

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter auf den neuen Mieter über.

12. Untermiete, Abtretung des Mietvertrages, Tierhaltung

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden. Der Mieter kann die Sache jedoch mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten und muss eine Person bezeichnen, die ihn während der Dauer der Untermiete gegenüber dem Vermieter vertritt, oder eine Zustelladresse nennen.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben,
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind,
- die Untermieter die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen,
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

- längere Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft ist gestattet. Dem Vermieter ist aber in diesem Falle die Aufnahme unter Angabe der Personalien der aufzunehmenden Person vorgängig anzuzeigen.
- das Halten von Tieren
- die Erteilung von Musikunterricht

Geschieht das eine oder andere ohne Zustimmung des Vermieters, so kann er dies jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf ein Monatsende untersagen.

13. Rücksichtnahme und Hausordnung

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner gebührende Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Verhalten, das die übrigen Mitbewohner erheblich stört, sowie Verursachung von übermäßigem Lärm sind verboten. Von 22.00 h bis 07.00 h soll Ruhe herrschen. Die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen sind zu beachten.

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher eingeschriebener Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

14. Zutrittsrecht

Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt in begründeten Fällen wie Kontrollzwecke, den Unterhalt sowie die Weitervermietung betreffend, zu besichtigen.

In Notfällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters möglich. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter die Besichtigung des Mietobjektes durch Mietinteressenten, mit oder ohne Begleitung des Vermieters, zu ermöglichen. Über den Termin hat der Vermieter sich mit dem Mieter zu verständigen.

15. Beendigung Mietverhältnis durch den Vermieter

Die Kündigung seitens des Vermieters muss auf dem dafür vorgesehenen amtlichen Formular erfolgen und ist auf Verlangen zu begründen. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken, gesondert an den Mieter und dessen Ehegatte/in bzw. Partner/in zu richten.

Ist der Mieter Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung gültig, wenn das Mitglied auch aus der Wohnbaugenossenschaft ausgeschlossen wird. Ausschlussgründe richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

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

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

16. Beendigung Mietverhältnis durch Mieter

Dient das Mietobjekt dem Mieter als Familienwohnung, kann er das Mietverhältnis nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten beenden.

Ist der Mietvertrag mit bestimmter Laufzeit abgeschlossen worden, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine lösen, so wird er aus dem Vertrag entlassen, wenn er einen solventen und für den Vermieter zumutbaren Ersatzmieter stellt und dieser tatsächlich zu den gleichen Bedingungen in das Mietverhältnis eintritt.

Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden. Andernfalls haftet er bis zur Weitervermietung, spätestens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten.

Der Nachmieter hat der Genossenschaft das Bewerbungsformular, einen Steuerausweis, einen Auszug aus dem Betriebsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen.

Die Genossenschaft hat vom Vorliegen dieser Dokumente 15 Werktag Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der Nachmieter zumutbar ist, haftet der ausziehende Mieter für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt. Dies gilt auch, wenn dieser zumutbare Mieter vom Vermieter die Wohnung nicht erhält.

Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein vorgeschlagener Nachmieter abgelehnt, muss der Vermieter dies dem ausziehenden Mieter unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen besonderen Kosten, insbesondere Inseratekosten, haftet der ausziehende Mieter.

Führt der Vermieter eine Warteliste, ist er verpflichtet, die dortigen Interessenten anzufragen. Entscheidet er sich für eine Person auf der Warteliste, haftet der ausziehende Mieter bis zu dessen Einzug, spätestens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

17. Mitteilungen: Zustellung, Ort, Form und Zeitpunkt

Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten sowie umgekehrt, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen. Sie erfolgen per Einschreiben. Die eingeschriebene Sendung gilt dann als zugestellt, wenn sie der Mieter in Empfang nimmt oder wenn sie auf der Post abgeholt wird, spätestens am letzten Tag der gesetzten Abholfrist (7 Tage). Bei einer Mehrzahl von Mietern gilt als Zustelladresse das Mietobjekt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (Nebenkostenerhöhungen und Kündigung durch den Vermieter) sind die amtlichen Formulare zu verwenden. Mitteilungen gelten als rechtsgültig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der gesetzlichen oder vertraglichen Frist bei der Gegenpartei eingetroffen sind.

18. Änderungen der Verhältnisse seitens Mieter

Bei folgenden Veränderungen ist der Mieter zur schriftlichen Meldung innert 14 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung/Partnerschaft, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten oder Mitmieters
- eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten/Partner mit Namens- und Adressangabe des zu- oder wegziehenden Ehegatten/Partners.

Der Vermieter ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen.

19. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, wie der im Zustandsprotokoll vermerkten bzw. bei Mietantritt vorhandenen Mängel, vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt, mit allen Schlüsseln bis spätestens 17.00 h am letzten Tag des Mietverhältnisses zurückzugeben. Fällt der Termin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 h zu erfolgen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig zu beginnen, sodass sie auf Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Andernfalls kann der Vermieter die Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten auf Kosten der Mieter in Auftrag geben.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss der Vermieter das Protokoll innerhalb von 5 Arbeitstagen per Einschreiben zustellen.

20. Schlüssel

Bei der Übergabe der Wohnung wird das Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

Bei Schliessanlagen ist notfalls die ganze Anlage auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abzuändern. Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

21. Spezialbestimmungen Weltgasse 10 / 12

Die Reinigung der Lichtschächte in den persönlichen Kellern ist Sache des Mieters/der Mieterin.

Ebenfalls sind die Filteranlagen zur kontrollierten Lüftung in den Wohnungen durch die Mieterschaft zu reinigen.

22. Spezialbestimmungen Magigen

Aus Sicherheitsgründen dürfen zusätzliche Elektrogeräte nur durch den Fachmann montiert werden. Die elektrischen Installationen müssen nachgerüstet werden.

Allgemeines

Die Bestimmungen sind aus Gründen der Lesbarkeit in männlicher Form gehalten.