

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

Vorbemerkung: Im Mietvertrag sowie in den vorliegenden Bestimmungen wird durchwegs die männliche Form, beispielsweise „der Mieter“, verwendet. Wenn darin eine Person weiblichen Geschlechts angesprochen wird, ist dieser Ausdruck als beispielsweise „die Mieterin“ zu lesen; falls mehrere Personen gemeint sind, als „die Mieter“ oder „die Mieterinnen“.

Präambel

Mieter einer Genossenschaftswohnung sind nicht nur Mieter, sondern in der Regel auch Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Dies garantiert ihnen einen weitgehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Mitwirkungsrechte in der Generalversammlung, die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben sowie der Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft teilzunehmen. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der Wohnbaugenossenschaft, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der GEWOBAG ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

I. Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Nicht staatlich geförderte Mietobjekte

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten des Vermieters berechnet (reine Kostenmiete). Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 14.1) verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass sie innerhalb von 30 Tagen bei der bezeichneten Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

1.2 Staatlich geförderte Mietobjekte

Für Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR), gelten die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Diese können Höchstgrenzen für Einkommen bzw. Vermögen, Mindest- und andere Belegungsvorschriften sowie Anforderungen bezüglich Dauer der Wohnsitznahme enthalten.

Mietzinserhöhungen werden mit einfachem Brief oder in der von der Behörde vorgesehenen Form mitgeteilt. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 14.1) verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, innerhalb von welcher Frist sie bei welcher Behörde angefochten werden können. Der Mieter hat ein umfassendes Recht, in die Unterlagen und Verfügungen der kontrollierenden Behörde Einsicht zu nehmen.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z. B. Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2.2 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

2.3 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteiler für die Heizkosten oder nach den Messungen der Geräte für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Der Mieter kann innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen.

2.4 Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

3. Genossenschaftliche Beiträge

3.1 Genossenschaftsanteil (Anteilkapital)

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

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

3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

4. Mahngebühren

Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen. Die Mahngebühren betragen Fr. 20.00.

II. Gebrauch und Unterhalt

5. Übernahme des Mietobjekts

5.1 Allgemeines

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der Vermieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Sonnerien usw. Änderungen werden dem Mieter verrechnet.

5.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel können innerhalb von zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich beim Vermieter angezeigt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

6. Gebrauch des Mietobjekts

6.1 Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen, sauber zu halten sowie regelmässig und fachgerecht zu lüften. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen.

Der Mieter muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen beachten.

6.2 Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

6.3 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung der GEWOBAG untervermietet werden. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen oder Wohnbauförderungsvorschriften sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsrichtlinien umgangen werden.

Der Mieter muss eine Person bezeichnen, die ihn während der Dauer der Untermiete gegenüber der GEWOBAG vertritt, oder eine Zustelladresse nennen. Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

7. Haustiere

Einzelheiten zur Haltung von Haustieren wurden durch die GEWOBAG in einem Reglement über die Haustierhaltung in den Siedlungen der GEWOBAG festgehalten.

8. Unterhalt

8.1 Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig bekannt zu geben. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

8.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall Fr. 180.00 nicht übersteigt.

8.3 Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden, nach Möglichkeit schriftlich. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher der GEWOBAG daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen selber zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

III. Übrige Rechte und Pflichten

9. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehe- bzw. eingetragenen Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe- bzw. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl in der Wohnung lebenden Personen dem Vermieter schriftlich zu melden. Die GEWOBAG ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen.

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

10. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch den Vermieter

Die GEWOBAG plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieter über die Planung und die getroffenen Entscheide.

11. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter

11.1 Zustimmung der GEWOBAG

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen:

- Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler etc.).
- Anschlussinstallationen für private Apparate (z. B. Tiefkühltruhen, Kühlschränke), die ausserhalb der Wohnung und/oder am Allgemeinstrom angeschlossen werden (z. B. im Keller oder im Estrich).

11.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung des Vermieters vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der GEWOBAG gehen beim Auszug in das Eigentum des Vermieters über und werden nicht entschädigt; der Vermieter kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

11.3 Übernahme durch den nachfolgenden Mieter

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

12. Zutrittsrecht

Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Er hat dies dem Mieter mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

In Notfällen hat die GEWOBAG das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

13. Schlüssel

Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung dem Vermieter zu überlassen.

Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine Kosten zu ersetzen. Bei Verschulden des Mieters ist die GEWOBAG in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ändern oder zu ersetzen.

IV. Beendigung des Mietverhältnisses

14. Kündigung

14.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der GEWOBAG eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der GEWOBAG.

14.2 Kündigung durch den Vermieter

Ist der Mieter zugleich Genossenschafter der GEWOBAG, ist die Kündigung durch die GEWOBAG nur gültig, wenn das Mitglied ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und Verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der GEWOBAG.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

14.3 Anfechtung durch den Mieter

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der bezeichneten Schlichtungsbehörde angefochten werden.

14.4 Anfechtung des Ausschlusses

Ist der Mieter zugleich Genossenschafter der GEWOBAG, richten sich die Anfechtung des Ausschlusses aus der GEWOBAG und ihre Auswirkungen auf die Kündigung des Mietvertrages nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der GEWOBAG.

15. Vorzeitiger Auszug

15.1 Grundsatz

Will der Mieter das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

15.2 Ausnahme

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich der Nachmieter bereiterklären, Mitglied der GEWOBAG zu werden, wenn der Mieter Mitglied war.

Der Nachmieter hat der GEWOBAG das Bewerbungsformular, einen Steuerausweis, einen Auszug aus dem Betreibungsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen. Die GEWOBAG hat vom Vorliegen der Dokumente an 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der Nachmieter zumutbar ist, haftet der ausziehende Mieter nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn dieser zumutbare Nachmieter vom Vermieter die Wohnung nicht erhält. Stellt der ausziehende Mieter keinen oder keine zumutbaren Nachmieter, haftet er bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

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

16. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch bzw. spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die GEWOBAG das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem abwesenden Mieter per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befundes trägt der Mieter.

Der Vermieter erstellt innerhalb von 60 Tage nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War der Mieter Mitglied der GEWOBAG, erfolgt die Schlussabrechnung innerhalb von 60 Tagen nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.3 und 2.4 vorbehalten.

V. Schlussbestimmungen

17. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

17.1 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages und dieser Allgemeinen Bestimmungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

17.2 Anwendbares Recht

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff. resp. bei staatlich geförderten Wohnungen den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

17.3 Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjektes als Gerichtsstand.