

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

Die Mieterschaft (männlich und weiblich) wird hier mit „Mieter“ bezeichnet und vertritt so auch die „Mieterin“

1 Mietzins

1.1 Berechnungsgrundsätze

Der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet. Zur Bildung von angemessenen Rückstellungen und zur Äufnung statutarischer Fonds kann die Teuerung im mietrechtlich zulässigen Ausmass überwältzt werden.

1.2 Mietzinsanpassungen

Mietzinsanpassungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, innert welcher Frist eine Anfechtung erfolgen kann und an welche Behörde sie zu richten ist. Die Anzeige der Mietzinsanpassung erfolgt mit amtlich genehmigtem Formular.

2 Nebenkosten

2.1 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, Antennengebühr etc.). Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

2.2 Akontobeiträge

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird Einsicht in die Belege verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege

2.3 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.

3 Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

3.1 Das Mietobjekt ist dem Mieter durch den Vermieter oder durch eine von ihm bevollmächtigte Person zu übergeben. Gleichzeitig ist ein Übernahmeprotokoll zu erstellen, das einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildet.

3.2 Zusätzliche Schlüssel zu den allgemein benützten Hauseingängen und zur Wohnungsabschlusstüre hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.

3.3 Die Übergabe der Mietsache hat in einem guten Zustand und nach der Ortsgebräuchlichkeit zu erfolgen. Beim Einzug vorhandene Mängel hat der Mieter innerhalb von zehn Tagen seit dem Empfang schriftlich zu rügen. Erfolgt keine Mängelrüge, so wird angenommen, dass das Mietobjekt in vertragsgemäsem Zustand übergeben worden ist. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übergebenen Mietobjekte bzw. Einrichtungen besteht nicht.

3.4 Allfällige Reparaturen, Renovationen oder Instandsetzungen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach angemessener Voranzeige des Vermieters zu gestatten. Der Vermieter entscheidet über den Zeitpunkt dieser Arbeiten.

4 Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, und der vertraglichen Kündigungstermine mit amtlich genehmigtem Formular angezeigt werden.

5 Meldepflicht und Zustellung

- 5.1 Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehepartners sowie eine Veränderung der Zahl in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden.
- 5.2 Er hat ferner den Vermieter umgehend davon in Kenntnis zu setzen, wenn im Mietobjekt Schäden auftreten, deren Behebung nicht zu seinen Lasten fällt.
- 5.3 Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

6 Gebrauch des Mietobjekts

- 6.1 Das Mietobjekt darf gemäss Art. 3 Abs. 4 der Statuten nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter selbst benutzt werden. Vorbehalten bleiben abweichende schriftliche Abmachungen der Vertragsparteien und die Bestimmungen über die Untermiete gemäss Art. 8 des Vermietungsreglements.
- 6.2 Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.
- 6.3 Stellt der Mieter Ansprüche infolge Mängel der Mietsache, so kann er diese nicht mit dem Mietzins frei verrechnen. Er hat jedoch das Recht den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle zu hinterlegen.

7 Haustiere

Haustierhaltung bedarf gemäss Art. 10 des Vermietungsreglements einer ausdrücklichen Halteerlaubnis der Vermieterin.

8 Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

- 8.1 Fehlt eine anderslautende Vereinbarung, so darf der Mieter die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine/ihre Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.
- 8.2 Der Mieter ist verpflichtet, den Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes Sorge zu tragen, sie sauber zu halten und nicht zu beschädigen. Das Wegwerfen und die Deponie von Abfällen (Littering) ist verboten.

9 Unterhalt

9.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden.

9.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache in Laufe des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Als kleiner Unterhalt gelten Arbeiten, die im Einzelfall den Betrag von Fr. 130.- nicht übersteigen.

9.3 Haftung

Der Mieter haftet für Schäden, die in Folge nicht sachgemässen Gebrauchs entstanden sind.

9.4 Versicherung

Dem Mieter wird der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden und der Abschluss einer Hausratversicherung empfohlen.

10 Lasten und Abgaben

10.1 Der Vermieter übernimmt die auf der vermieteten Sache haftenden Lasten und Abgaben (Wasserszins, Stromkosten für die Beleuchtung allgemein benützter Räume und für den Betrieb des Personalaufzuges, die Kosten der Kehrrichtabfuhr und dergleichen), sofern diese gemäss Vertrag nicht als vom Mieter zu bezahlende Nebenkosten beziffert sind.

10.2 Treten gegenüber dem Stand bei Mietbeginn Kostenerhöhungen ein, so ist der Vermieter berechtigt, sie auf die Mieter abzuwälzen. Die Berechnung des Aufschlages hat nach dem Verhältnis des Mietzinses der einzelnen Mietobjekte zum Gesamtmietzins der Liegenschaft zu erfolgen.

11 Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

11.1 Zustimmung der Vermieterin

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden.

11.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses einen erheblichen Mehrwert auf, steht dem Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung zu.

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

11.3 Übernahme durch Nachmieter

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

12 Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.), die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

13 Zutrittsrecht

- 13.1 Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten.
- 13.2 Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter 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 bekanntzugeben.
- 13.3 In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.
- 13.4 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter das Mietobjekt Mietinteressenten mit oder ohne Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten an Werktagen zwischen 10.00 und 19.00 Uhr zur Besichtigung offen zu halten.

14 Schlüssel

Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

15 Rückgabe der Mietsache

- 15.1 Für die Rückgabe der Wohnung gelten die Richtlinien über die Wohnungsrückgabe, welche einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bilden.
- 15.2 An der Mietsache hinterlassene, ersichtliche Mängel hat der Vermieter dem Mieter bei der Rückgabe der Mietsache sofort zu melden, wenn er beabsichtigt, ihn für die Kosten der Behebung zu belangen. Entdeckt der Vermieter weitere Mängel später, so muss er sie dem Mieter ebenfalls umgehend melden.

16 Hausordnung

Die Hausordnung und die Richtlinien zur Benützung der Waschküche bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Der Vorstand