

Wohnbaugenossenschaft zum Chretzer



§ 1 Allgemeines

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung die Beschaffung und die Erstellung von gesunden und preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf. Sie ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig und schliesst jede spekulative Absicht aus. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnraumbeförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Sie kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen. Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt sie dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne WFG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

§ 2 Mietzins

Der monatliche Mietzins ist im Voraus zu zahlen.

§ 3 Nebenkosten

Die Zahlungen für die Heizkosten gelten als Akontozahlungen, über die von der Verwaltung jährlich individuell abzurechnen ist. Nachzahlungen werden innert 30 Tagen zur Zahlung fällig. Überschüsse werden in der Regel auf ein persönliches, auf den Mieter lautendes Heizkostenkonto übertragen. Sie werden jeweils der nachfolgenden Heizabrechnung zusammen mit den Akontozahlungen gutgeschrieben.

§ 4 Genossenschaftsanteile und Depot

Jeder Mieter hat mindestens einen Genossenschaftsanteilschein zu zeichnen.

Überdies ist eine Mieterkaution von einer Monatsmiete (inkl. Akontonebenkosten) geschuldet.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Genossenschaftsstatuten. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus der Mieterkaution zu verrechnen.

§ 5 Kündigung

Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann er durch den Mieter jeweils mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten mit Einschreibebrief und durch die Vermieterin mit amtlichem Formular auf jedes Monatsende - ausgenommen per Ende Dezember - gekündigt werden.

Die Kündigung einer Vertragspartei ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor

Beginn der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingetroffen ist oder bei der Post abholbereit vorliegt. Die Kündigung soll jedoch so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Wird eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie als auf den nächstmöglich zulässigen Termin erfolgt.

§ 6 Übergabe des Mietobjektes

61 Die Vermieterin hat das Mietobjekt in gebrauchsfähigem, gründlich gereinigtem Zustand nach Massgabe des Ortsgebrauchs zu übergeben. Soweit die hiefür allenfalls erforderlichen Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen nicht vor Mietantritt ausgeführt werden können, hat sie der Mieter zu dulden. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Wohnungstüre usw.

62 Der Mieter ist verpflichtet, allfällige Mängel der Vermieterin innert Monatsfrist seit dem Einzug schriftlich anzuzeigen. Er kann der Vermieterin gleichzeitig mitteilen, dass er auf die Behebung bestimmter Mängel bis auf weiteres verzichte. Erfolgt keine Mängelanzeige, so wird angenommen, dass das Mietobjekt in vertragsgemäsem und mängelfreiem Zustand dem Mieter übergeben worden ist. Erfolgt Mängelanzeige, gilt diese als akzeptiert, wenn die Vermieterin nicht innert Monatsfrist Widerspruch erhebt.

Bei Einzug wird ein Uebergabeprotokoll erstellt.

63 Der Mieter ist verpflichtet, den TV-Anschluss der Vermieterin zu benützen. Die Anschlussgebühr ist im Mietzins inbegriffen. Die Einrichtung privater Satellitenschüsseln und Antennen ist nicht gestattet. Das Montieren von Funkantennen ist bewilligungspflichtig. Die jährlichen Betriebskosten gehen zu Lasten der Mieter und werden separat verrechnet.

§ 7 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

71 Die Vermieterin hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemäsem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden. § 9 bleibt vorbehalten.

72 Die Vermieterin ist berechtigt, während der Mietdauer Reparaturen/Renovationen oder Besichtigungen zur Wahrung der Eigentumsrechte unter 48-stündiger Voranzeige durchzuführen, und der Mieter hat sie zu dulden. Dringende, nicht aufschiebbare Arbeiten für die Sacherhaltung bleiben vorbehalten.

73 Die Vermieterin ist berechtigt, - in der Regel alle 2 Jahre - eine Besichtigung der Wohnung durchzuführen (periodische Wohnungsbesichtigung). Die Vermieterin kündigt diese Besichtigung rechtzeitig an.

8 Sorgfaltspflicht des Mieters

81 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Be- der üblichen Service-Verträge für Apparate der Ver- mieterin, die einer regelmässigen Wartung bedürfen, gehen zu Lasten der Mieter (Lift usw.) Verrechnung in den Nebenkosten.

83 Der Mieter hat auftretende Mängel oder Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegt, unter Scha- denersatzfolge im Unterlassungsfalle sofort der Ver- mieterin zu melden und diese zur Abhilfe aufzufor- dern.

84 Ermächtigt die Vermieterin den Mieter schriftlich, Mängel selber beheben zu lassen, so ist die Vermie- terin verpflichtet, dem Mieter die dadurch entstande- nen Kosten zu erstatten.

9 Kleine Reparaturen

91 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Aus- besserungen obliegen dem Mieter. Die Ausbesse- rungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht wor- den sind.

92 Als kleine Ausbesserungen im Sinne von Abs. 91 gelten - unabhängig von der genauen Höhe des ge- mäss Abs. 93 pro Einzelfall geltenden Franken- Betrages - insbesondere

das Ersetzen von defekten

- Glühlampen und Leuchtröhren in der-Wohnung
- Sicherungen
- Kochplatten
- Scheiben, Gläsern und Spiegeln, (ausser Spannungsrisse)
- Brausegriffen und -schläuchen
- Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasser- hähnen usw.),

das Reparieren oder Ersetzen von defekten

- Aufzugsgurten von Rollläden und Storen,
- elektrischen Steckdosen und Schaltern,
- Telefon-, TV- und Radio-Anschlüssen,
- Türschlössern, Türklinken und Schlüsseln,
- Wasserhähnen,
- Fettfiltern in Küchenventilatoren,

das Reparieren von kleinen Defekten an

- Herden, Kühlschränken,
- Ableitungen von Spültrögen, Lavabos, Closets, sowie weiterer Abläufe (beziehungsweise Entstopfen oder Entkalken), die dem Mieter zur Verfügung stehen.

93 Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Re- paraturen, für die pro Einzelfall nicht mehr als Fr. 150.- aufgewendet werden müssen.

§ 10 Veränderungen und Verbesserungen

101 Bei Vornahme durch den Mieter:

Änderungen und Verbesserungen am Mietobjekt sind nur mit vorgängiger schriftlicher Einwilligung der Vermieterin gestattet. Fehlt diese Einwilligung, so kann die Vermieterin jederzeit verlangen, dass der

schädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.

82 Die Kosten

Mieter das Mietobjekt ohne Entschädigungsanspruch auf seine Kosten in den früheren Zustand zurück ver- setzt. Vor der Vornahme einer von der Vermieterin bewilligten Änderung/Verbesserung sollen die Partei- en den derzeitigen Zustand des Mietobjektes sowie Art und Umfang der Änderung/Verbesserung schrift- lich festhalten und vereinbaren, wie diese bei Mie- tende zu behandeln ist und ob sich die Vermieterin an den Kosten beteiligt. Mangels solcher Vereinba- rung steht der Vermieterin bei Mietende die Wahl zu, entweder die Änderung/Verbesserung ohne Ent- schädigungsanspruch zu übernehmen oder den Mie- ter anzuhalten, auf seine Kosten den früheren Zu- stand wiederherzustellen.

Übernimmt der Mieter von seinem Vorgänger unent- geltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsge- genstände, welche dieser mit oder ohne Zustimmung der Vermieterin auf eigene Rechnung und Gefahr in- stalliert hat (z.B. Textilbeläge), so haftet der über- nehmende Mieter für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

102 Bei Vornahme durch die Vermieterin:

Beabsichtigt die Vermieterin Veränderungen oder Verbesserungen, die über § 7 hinausgehen, so ist dem Mieter vorher schriftlich mitzuteilen:

- Art und Umfang der geplanten Änderung/ Verbesserung,
- den Beginn und die voraussichtliche Dauer der entsprechenden Arbeiten,
- deren Auswirkungen auf die Benützung des Mietobjektes. Rechtsverbindliche Beschlüsse der Genossenschaftsorgane (Verwaltung, Generalver- sammlung, usw.) bleiben in jedem Falle vorbehalten.

103 Die Installation privater Waschmaschinen und Tumbler in der Wohnung sind gestattet. Die nötigen Anschlüsse sind bereits vorhanden. Die Kosten der Apparate gehen zu Lasten des Mieters.

§ 11 Verwendungszweck, Untermiete, Haustiere

111 Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist eine Änderung des (bei Mietantritt vereinbarten) Ver- wendungszweckes nicht gestattet.

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

113 Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustim- mung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Unter- miete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Haupt- mietverhältnisses missbräuchlich sind oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachtei- le entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen oder Wohnbauförderungsvor- schriften 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 Belegungsvorschriften umgangen werden.

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

114 Die Tierhaltung ist prinzipiell erlaubt. Einzelheiten der Haltung von Haustieren wird die Vermieterin wenn nötig in einem Reglement festhalten.

115 Eine erteilte Zustimmung zur Untermiete oder zur Tierhaltung kann von der Vermieterin jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Übelstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

12 Abwesenheit des Mieters, Besichtigungsrecht der Vermieterin

121 Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter der Vermieterin für entstandene Schäden.

122 Die Vermieterin, resp. ihre Vertreter sind berechtigt, das Mietobjekt zwecks Wahrung der Eigentümerrechte sowie bei Vermietungsverhandlungen an Werktagen nach Vereinbarung zu betreten (z.B. Wohnungskontrollen zur Vornahme von Reparaturen und Renovationen).

§ 13 Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

131 Die Miete endet mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, endet die Miete mittags 12.00 Uhr des darauffolgenden lokalen Werktages.

132 Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. allfällige Balkone, Kellerräume) vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

133 Die Behebung allfälliger durch den Mieter verursachter Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (§ 8 Absatz 81) ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstag vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterin für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen. Die Feststellung allfälliger Mängel, für die der Mieter verantwortlich gemacht wird, soll bei der Wohnungsabgabe, spätes-

tens aber innert Monatsfrist nach Schlüsselrückgabe erfolgen (vgl. Formular „Abnahme-Protokoll“).

§ 14 Vorzeitiger Auszug

141 Der Mieter kann die Sache auf ein Monatsende zurückgeben („vorzeitiger Auszug“), ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinsbezahlung jedoch nur dann befreit, wenn er der Vermieterin einen zumutbaren neuen Mieter (Nachmieter) vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen und der Nachmieter die sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsvoraussetzungen erfüllt. Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft Chretzer zu werden.

Der Vermieterin steht eine Frist von 30 Tagen ab Bekanntgabe der Personalien und der Übergabe der üblichen Bewerbungsunterlagen (namentlich Bewerbungsschreiben, Kopie eines amtlichen Ausweises, aktueller Betreuungsauszug) zu, für die üblichen Abklärungen (Prüfungsfrist).

142 Zieht der Mieter vorzeitig aus, ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens bei seinem Auszug - mithin vor Beendigung des Mietvertrages - der Vermieterin auszuhändigen. Nach Rückgabe der Schlüssel ist die Vermieterin ermächtigt, Instandstellungsarbeiten in der Wohnung des Mieters vorzunehmen. Weder die Schlüsselrückgabe bei vorzeitigem Auszug, noch die Vornahme von Instandstellungsarbeiten entbinden den Mieter von der vollständigen Mietzinsbezahlung (inkl. Nebenkosten).

15 Versicherungen

151 Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zu Lasten der Vermieterin bei der Staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Die Vermieterin übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer allfälligen Haushaftpflicht- und Gebäude-Wasserschaden-Versicherung.

152 Der Mieter ist ab Mietbeginn auf seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

16 Motorfahrzeuge

Der Mieter ist verpflichtet, für jedes auf den eigenen Namen oder auf den Namen einer in seinem Haushalt lebenden Person eingelöste Motorfahrzeug einen entsprechenden Einstellplatz in den Autoeinstellhallen, resp. den Mofa-Abstellräumen zu mieten, soweit Plätze vorhanden sind. Sind für Autos keine Hallenplätze verfügbar, so sind oberirdische Abstellplätze zu mieten.

§ 17 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung einer Partnerschaft, Scheidung, Tod des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden. Die

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

18 Änderungen

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

19 Streitigkeiten und Gerichtsstand

191 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mieterstreitigkeiten zu unterbreiten.

192 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.