

# BEP

## Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume

### Inhaltsverzeichnis

#### Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

1. Übergabe .....	2
2. Schlüssel .....	2
3. Gebrauch .....	2
4. Unterhalt .....	2
5. Private Apparate .....	3
6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Vermieterin .....	3
7. Änderungen am Mietobjekt durch Mietende .....	3

#### Finanzielles

8. Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen .....	4
9. Nebenkosten .....	4
10. Verrechnung mit dem Genossenschaftsanteil .....	4
11. Erhöhung der Nebenkosten .....	5
12. Mahngebühren .....	5
13. Mietkaution .....	5

#### Übrige Rechte und Pflichten

14. Meldepflicht und Zustellung .....	5
15. Untermiete .....	5
16. Zutrittsrecht .....	6

#### Beendigung des Mietverhältnisses

17. Kündigung .....	6
18. Vorzeitiger Auszug .....	6
19. Rückgabe des Mietobjektes .....	6

#### Schlussbestimmungen

20. Besondere Vereinbarungen .....	7
21. Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	7
22. Inkraftsetzung .....	7

# Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

## 1. Übergabe

Die Vermieterin übergibt den Mietenden zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjekts und dessen Mieteinrichtung besteht nicht. Bei Schlüsselübergabe müssen das Anteilscheinkapital sowie die erste Miete einbezahlt sein. Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Kleinere Instandstellungsarbeiten müssen geduldet werden.

Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

2

Die Mietenden übernehmen die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Klingel, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre und so weiter. Das Anbringen von eigenen oder zusätzlichen Beschriftungen ist zu unterlassen.

## 2. Schlüssel

Bei der Übergabe werden die Schlüssel auf dem Abnahmeprotokoll aufgeführt. Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mietenden zu ersetzen.

Zusätzliche Schlüssel können durch die Mietenden bei der Geschäftsstelle schriftlich und unter Angabe der korrekten Schlüsselnummer bestellt werden. Solche Schlüssel werden in Rechnung gestellt und sind der Vermieterin beim Auszug kostenlos zu überlassen.

## 3. Gebrauch

Die Mietenden verpflichten sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt. Dieselbe Sorgfaltpflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sonnenstoren bei schlechtem Wetter nicht ausgefahren sind. Sturm-, Hagel- und Wasserschäden, welche zu vermeiden gewesen wären, werden zu Lasten der Mietenden behoben. Nasse Sonnenstoren müssen (ausser bei Sturm) nach Möglichkeit solange offen bleiben, bis sie vollständig trocken sind, da sich sonst Schimmel bildet.

Das Mietobjekt darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden und muss von den Mietenden selbst genutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete bleiben vorbehalten.

Für die Nutzung der Wohnung für Heimarbeit mit erhöhtem Publikumsverkehr muss eine Bewilligung bei der Geschäftsstelle eingeholt werden. Das Erteilen von Musikunterricht ist untersagt.

## 4. Unterhalt

### 4.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Die Mietenden müssen entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, müssen die Mietenden die umgehende Ausführung dulden. Verhindern sie diese, werden sie schadenersatzpflichtig.

### 4.2 Unterhaltungspflicht der Mietenden

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen sowie die kleinen Unterhaltsarbeiten obliegen den Mietenden. Sie sind nach Absprache mit dem Technischen Hauswart fachgerecht und auf eigene Kosten auszuführen.

Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180 nicht übersteigt.

Zum kleinen Unterhalt gehören auch das jährliche Waschen der Fensterläden, die regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen, der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen sowie das richtige Lüften der Wohnung (separates Merkblatt beachten!).

Die Mietenden müssen Mängel am Mietobjekt, die sie nicht selber beheben können, der Vermieterin wenn möglich schriftlich melden. Unterlassen sie die Meldung, haften sie für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen sind die Mietenden verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen, mit denen ein Schaden vermieden oder verringert werden kann, selber zu treffen oder treffen zu lassen.

Kommen die Mietenden ihren Pflichten im Rahmen des kleinen Unterhalts auch 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 in der Wohnung 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 angeschlossen werden.

## 6. *Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Vermieterin*

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten der Vermieterin, die den Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben, werden unter frühzeitiger Information an die Mieterschaft geplant und rechtzeitig angekündigt.

## 7. *Änderungen am Mietobjekt durch Mietende*

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 den Mietenden getätigten Veränderungen liegt bei ihnen. Haben Mietende Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjektes zur Folge haben, können sie dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, diese sei vorher schriftlich vereinbart worden.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt. Die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mietenden verlangen. Nachmieterinnen oder Nachmieter können nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

Werden bei Wohnungswechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf die neuen Mietenden über.

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

## Finanzielles

### 8. *Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen*

Nach Artikel 253b Absatz 3 OR\* und Artikel 2 Absatz 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; die Mietenden können sich jedoch an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt den Mietenden bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in ihrem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

\* OR: Schweizerisches Obligationenrecht

\*\* VMWG: Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

### 9. *Nebenkosten*

#### 9.1 *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, Reinigung der Allgeminräume, Radio-TV-Gebühren). Nebenkosten sind nur geschuldet, so weit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

#### 9.2 *Akontobeiträge*

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 31.12. abgerechnet. Die Abrechnung ist den Mietenden bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Mietenden können Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen.

#### 9.3 *Pauschalbeiträge*

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

#### 9.4 *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.

### 10. *Verrechnung mit dem Genossenschaftsanteil*

Die Vermieterin ist berechtigt, Forderungen mit dem Genossenschaftsanteil wie auch mit einem allfälligen Guthaben auf dem Depositenkonto zu verrechnen.

## 11. Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist und verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

## 12. Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietenden Aufwendungen im Zusammenhang mit wiederkehrend verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von je CHF 20 pro Mahnung.

## 13. Mietkaution

### 13.1 Vereinbarung einer Mietkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mietkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die Vermieterin muss die Mietkaution bei einer Bank auf einem Sparkonto hinterlegen, das auf den Namen der Mietpartei lautet.

### 13.2 Herausgabe der Mietkaution

Die Bank darf die Kautions nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat die Vermieterin innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber der Mietpartei rechtlich geltend gemacht, so kann diese von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

## Übrige Rechte und Pflichten

### 14. Meldepflicht und Zustellung

Die Mietenden sind verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners oder der Partnerin, Geburt 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 Mietenden haften gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben.

Für die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen gelten die massgebenden behördlichen Bestimmungen. Bei subventionierten Wohnungen sind die Mietenden verpflichtet, der Vermieterin sämtliche gemäss den Subventionsbestimmungen erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Ändern sich die Voraussetzungen nach Abschluss des Mietvertrags, ist die Vermieterin unverzüglich darüber zu informieren. Entfällt die Subvention, schulden die Mietenden der Vermieterin den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung).

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

### 15. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Artikel 262 Absatz 2 OR genannten Gründen verweigern. Als

wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere eine mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, eine Verletzung der Belegungsvorschriften sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Auch bei der Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft ein wesentlicher Nachteil, wenn die Belegungsvorschriften verletzt werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

## **16. 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 zur Wohnung zu verschaffen.

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen sind die Mietenden verpflichtet, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

## **Beendigung des Mietverhältnisses**

### **17. Kündigung**

#### **17.1 Kündigung durch die Mietenden**

Die Kündigung muss schriftlich und eingeschrieben erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintrifft oder zur Abholung gemeldet wird. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietenden muss sie von beiden Personen unterschrieben sein.

#### **17.2 Kündigung durch die Vermieterin**

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit dem amtlich genehmigten Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei den Mietenden eintreffen oder zur Abholung gemeldet sein. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietenden ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Personen zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

### **18. Vorzeitiger Auszug**

Wollen Mietende das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haften sie bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Ausserdem haben sie die mit der Wiedervermietung verbundenen besonderen Insetatekosten zu übernehmen. Von dieser Haftung können sich die Mietenden befreien, wenn sie der Vermieterin eine zumutbare Person für die Nachmiete vorschlagen. Eine solche Person muss zahlungsfähig sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernehmen und den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen der Vermieterin entsprechen.

Ferner muss sich die nachmietende Person bereit erklären, Mitglied der Genossenschaft zu werden, falls die vormietende Person Mitglied war.

### **19. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an dem mit der Geschäftsstelle 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 Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten der ausziehenden Person vornehmen lassen, wenn diese der kleinen Unterhaltspflicht nach Artikel 4.2 nicht oder ungenügend nachgekommen ist, wenn Reinigungsarbeiten mangelhaft ausgeführt wurden oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässe Benützung der Mietsache Schaden entstanden ist.

In der Regel wird die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und der alten Mieterschaft sowie der Vermieterin vorgenommen und gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Den neuen Mietenden wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Das Abnahmeprotokoll wird von allen Parteien unterzeichnet. Weigern sich die ausziehenden Mietenden, das Protokoll zu unterzeichnen, muss es ihnen die Vermieterin innerhalb von drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist auch dieser den abwesenden Mietenden per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befundes tragen die Mietenden.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrags die Schlussabrechnung. Waren die Mietenden Mitglied der Baugenossenschaft, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.

## **Schlussbestimmungen**

### **20. Besondere Vereinbarungen**

Besondere Vereinbarungen gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Diese sind schriftlich zu treffen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzins- und anderen Vertragsänderungen zulasten der Mietenden sowie über das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

### **21. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

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

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

### **22. Inkraftsetzung**

Diese Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume wurden an der Sitzung vom 20. Januar 2015 vom Vorstand genehmigt und treten auf den 1. Juli 2015 in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom August 2006 und bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags.

