



# Allgemeine Bedingungen zum **Mietvertrag** für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern

(Ausgabe 2019-02)

Der Einfachheit halber wird in diesem Dokument auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

## **Präambel**

Mieter einer Genossenschaftswohnung sind nicht einfach Mieter, sondern in der Regel auch Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Dies garantiert ihnen einen weit gehenden 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 steht 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 Wohnbaugenossenschaft ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

## **1 Mietzins**

Mehrere Mieter haften für die Forderungen aus dem Mietvertrag solidarisch.

### **1.1 Nicht staatlich geförderte Mietobjekte**

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten der Genossenschaft berechnet (reine Kostenmiete).

Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt von Gebäuden und Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung abgedeckt werden.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt und auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden. Mietzinserhöhungen können innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsstelle angefochten werden.

### **1.2 Staatlich geförderte Mietobjekte**

Für Wohnungen, die mit Hilfe öffentlicher Finanzierung bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Artikel 253b Absatz 3 OR), gelten die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

Diese können Höchstgrenzen für Einkommen bzw. Vermögen, Mindest- und andere Belegungsvorschriften sowie Anforderungen bezüglich der Dauer der Wohnsitznahme enthalten.

Mietzinserhöhungen werden mit einfachem Brief oder in der von der zuständigen Behörde vorgesehenen Form mitgeteilt. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine, unter Einhaltung der im Vertrag festgehaltenen Kündigungsfrist vorgenommen werden. Die Erhöhungen sind zu begründen und mit dem notwendigen Rechtsmittel zu versehen.

Die Mietzinserhöhungen können innert 30 Tagen beim Bundesamt für Wohnungswesen in Grenchen angefochten werden.

## **2 Genossenschaftliche Beiträge**

### **2.1 Genossenschaftsanteile**

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

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den Statuten. Die Genossenschaft hat die Möglichkeit, die sich ergebenden Kosten aus der Abrechnung mit dem Genossenschaftskapital des Mieters zu verrechnen.

### **2.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge**

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten und Reglementen.

## **3 Mietzinsdepot**

Vereinbaren die Parteien ein Mietzinsdepot, darf dieses höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Der Vermieter muss für das Mietzinsdepot ein Sparkonto auf den Namen des Mieters bei einer Bank errichten.

## **4 Heiz- und Nebenkosten**

### **4.1 Allgemeines**

Als Heiz- und Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und



Heizkosten, Treppenhausreinigung u.a.). Heiz- und Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistung zum Nettomietzins vereinbart sind. Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Heiz- und Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlichen Bestimmungen.

#### 4.2 Akontobeiträge und Abrechnung

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Heiz- und Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs 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 innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

#### 4.3 Pauschalbeträge

Zusätzlich zu Akontobeiträgen können Heiz- und Nebenkosten als Pauschalbeträge definiert werden. Diese sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters. Die gewählte Pauschale bestimmt sich grundsätzlich nach den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

#### 4.4 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 vorzeitige Abrechnung der Akontobeiträge.

#### 4.5 Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden. Sie können innert 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle angefochten werden.

### 5 Mahngebühren

Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen.

### 6 Übernahme des Mietobjekts

#### 6.1 Allgemeines

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

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten usw.

#### 6.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt sowie eine Kopie des vom Vormieter unterzeichneten Abnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Objekts schriftlich beim Vermieter gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

#### 6.3 Schlüssel

Bei der Übergabe des Mietobjekts wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

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

Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine Kosten zu ersetzen. Bei Verschulden des Mieters ist der Vermieter berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel zu 100 Prozent auf Kosten des Mieters zu ändern oder zu ersetzen.

Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.

### 7 Gebrauch des Mietobjekts

#### 7.1 Benutzung

Der Mieter ist verpflichtet, in der von ihm gemieteten Wohnung dauerhaft selber zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen (gemäss Statuten Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen). Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung zu kündigen. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin erfolgen.

#### 7.2 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters untervermietet werden. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen des Untermietvertrages im Vergleich zum Mietvertrag missbräuchlich sind oder wenn wesentliche Nachteile für den Vermieter entstehen. Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen usw.

Unbefristete Untermiete: Wohnen ein oder mehrere Hauptmieter in der Wohnung fest und dauernd, so ist eine unbefristete Untermiete einzelner Zimmer unter Einhaltung des Mietrechts und der Statuten der bgnzwo zulässig.

Befristete Untermiete: Bei einer längeren Abwesenheit des Hauptmieters ist eine Untermiete bis zu maximal einem Jahr zulässig. Der Mieter ist verpflichtet, während der Untermiete eine Vertrauensperson zu bezeichnen, welche als bevollmächtigte Ansprechperson für den Vermieter gilt. Nach Ablauf dieses Jahres ist der Hauptmieter verpflichtet, die Wohnung wieder selbst dauernd zu bewohnen oder sonst den Mietvertrag zu



kündigen. Unterlässt der Mieter die Kündigung, kann der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin erfolgen.

#### 7.3 Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts

Mangels anders lautender Vereinbarung darf der Mieter die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

### 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-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Bei unaufschiebbaren Arbeiten muss der Mieter eine sofortige Intervention des Vermieters dulden.

Kann ein Verbleiben des Mieters im Mietobjekt während den Arbeiten nicht zugemutet werden, muss der Vermieter entsprechenden Ersatz anbieten und die Kosten dafür selber tragen.

#### 8.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Laufe des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen.

#### 8.3 Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjekts, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter umgehend schriftlich mitteilen. Unterlässt der Mieter die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher daraus entsteht.

#### 8.4 Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler, usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung ist auch erforderlich für private Apparate (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.) die ausserhalb der Wohnung installiert werden. Der Mieter haftet für Schäden, die aus dem Gebrauch solcher Geräte entstehen.

### 9 Erneuerung/Änderung/Wiederherstellung der Mietsache

#### 9.1 Zustimmung des Vermieters

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

#### 9.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Beim Auszug kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt werden. Eine Entschädigung ist nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen der Mietersache ohne Zustimmung des Vermieters gehen beim Auszug ohne Abgeltung in den Besitz der Genossenschaft über oder müssen durch den Mieter in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

#### 9.3 Übernahme durch den nachfolgenden Mieter

Übernimmt der Nachfolgemmieter Änderungen seines Vorgängers, gehen Rechte und Pflichten auf ihn über.

### 10 Tierhaltung

Für das Halten von Tieren benötigt der Mieter eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen des Tierhaltungsreglements.

### 11 Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung einer Partnerschaft, Scheidung, Tod, Wegzug von Kindern usw. dem Vermieter sowie allenfalls der Einwohnerkontrolle schriftlich innert 30 Tagen zu melden.

Eine Mitteilung des Vermieters an die zuletzt gemeldete Adresse gilt ordnungsgemäss als zugestellt.

Bei staatlich geförderten Wohnungen orientiert sich die Genossenschaft über die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die Art der Förderung und die damit verbundenen Vorschriften. Kommt der Mieter seiner Meldepflicht nicht nach, sind daraus anfallende finanzielle Nachteile für die Genossenschaft vom Mieter zu tragen.

### 12 Zutrittsrecht

Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit es für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter mindestens 48 Stunden im Voraus anzuzeigen.

Bei längerer Abwesenheit ist der Mieter verpflichtet, den Schlüssel zum Objekt einer Vertrauensperson zu übergeben und diese dem Vermieter zu nennen.

### 13 Kündigung

#### 13.1 Kündigung durch den Mieter

Der vorliegende Mietvertrag kann unter Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben ist von allen im Mietvertrag aufgeführten Personen zu unterzeichnen und muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern sowie bei als Familienwohnung genutzten Objekten muss die Kündigung von beiden Partnern unterzeichnet werden.



Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft der Genossenschaft richtet sich nach den entsprechenden Statuten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach entsprechender Vorankündigung allfälligen Interessenten zu zeigen bzw. den Schlüssel dazu zur Verfügung zu stellen.

#### 13.2 Kündigung durch den Vermieter

Der Vermieter muss den Mietvertrag mit dem amtlichen Formular kündigen, wenn das Mietobjekt im Zusammenhang mit einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume steht. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern sowie bei als Familienwohnung genutzten Objekten ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Partnern zuzustellen.

Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft der Genossenschaft richtet sich nach den entsprechenden Statuten.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach entsprechender Vorankündigung allfälligen Interessenten zu zeigen bzw. den Schlüssel dazu zur Verfügung zu stellen.

### 14 Vorzeitiger Auszug

#### 14.1 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. Für die Kosten im Zusammenhang mit der Nachfolge haftet der Mieter.

#### 14.2 Ausnahme

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende nach Prüfungsfrist befreien, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu gleichen Bedingungen zu übernehmen, die sich aus Statuten und Reglementen ergeben, und sich als zahlungsfähig erweist.

Stellt der Mieter bei vorzeitigem Auszug einen zumutbaren Ersatzmieter, haftet der ausziehende Mieter für den Mietzins bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt. Dies gilt auch, wenn dieser zumutbare Nachmieter vom Vermieter nicht berücksichtigt wird.

Der Nachfolger muss sich bereit erklären, Mitglied der Genossenschaft zu werden.

Für die Prüfung der Nachfolge hat die Genossenschaft 30 Tage Zeit.

### 15 Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach der Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Termin auf ein Wochenende oder einen allgemeinen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei Abnahme des Mietobjekts wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und angibt, für welche Mängel der Mieter einzustehen hat. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, hat der Vermieter das Protokoll innert 3 Tagen seit der Abnahme schriftlich per Einschreiben dem Mieter zuzustellen. Wird zudem ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser dem Mieter ebenfalls zuzustellen.

Der Vermieter erstellt innert 6 Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War der Mieter gleichzeitig Mitglied der Genossenschaft, erfolgt die Abrechnung innert 6 Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Der Vermieter hat die Möglichkeit, die sich ergebenden Kosten aus der Abrechnung mit dem Genossenschaftskapital des Mieters zu verrechnen.

### 16 Änderungen und anwendbares Recht

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

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere Artikel 253 ff, bzw. bei staatlich geförderten Mietobjekten den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

### 17 Besondere Abmachungen

Besondere Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, was auch für die allfällige Abänderung dieser Regelung gilt. Besondere Vereinbarungen sind als nummerierter Nachtrag zum Mietvertrag beizulegen und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

### 18 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist am Ort der gelegenen Liegenschaft.