

Allgemeine Bedingungen zu den Mietverträgen der Wohnbaugenossenschaft Wendelsee

1. Nebenkosten

Kosten, welche der Mieterschaft von Dritten in Rechnung gestellt werden (Telefon, Radio, TV etc.), sind im Mietzins nicht enthalten.

Sind Akontozahlungen vereinbart, erstellt die Vermieterin aufgrund der tatsächlichen Kosten eine Abrechnung. Als Abrechnungstermin gilt in der Regel der 30. April. Die Abrechnung ist der Mieterschaft spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Rückerstattungen oder Nachforderungen werden 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung fällig.

Endet das Mietverhältnis ausserhalb vom Abrechnungstermin, sind die Heiz- und Warmwasserkosten laut folgender Tabelle aufzuteilen:

	Heizung ohne Warmwasser-Aufbereitung in Prozent	Heizung mit Warmwasser-Aufbereitung in Prozent
Januar	17.5	13.6
Februar	14.5	12.1
März	13.5	11.5
April	9.5	9.3
Mai	3.5	5.6
Juni	0	3.7
Juli	0	3.7
August	0	3.6
September	1	3.7
Oktober	10	9.5
November	13.5	10.7
Dezember	17	13

Die Mieterschaft hat bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf vorzeitige Abrechnung.

2. Übergabe der Mietsache

Die Vermieterin übergibt das Mietobjekt in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand. Die Mieterschaft hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit.

Bei der Übergabe der Mietsache ist für jede Partei ein Zustandsprotokoll zu erstellen und zu unterzeichnen. Fehlt ein solches Protokoll oder werden nachträglich Mängel festgestellt, können diese Mängel von der Mieterschaft innert 10 Tagen schriftlich gerügt werden. Werden die gerügten Mängel nicht innert 10 Tagen bestritten, gelten sie als von der Vermieterin anerkannt.

3. Gebrauch der Mietsache

Die Mieterschaft verpflichtet sich, die Mietsache einzig zum vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen, mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten, vor Beschädigungen zu schützen und auf die übrigen Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Jede Änderung im vereinbarten Zweck, insbesondere die Veränderung der im Mietvertrag erwähnten Personenzahl, hat die Mieterschaft der Vermieterin innert 14 Tagen schriftlich anzuzeigen. Im Unterlassungsfall haftet die bisherige Mieterschaft. Die Vermieterin kann zustimmen, die neue Mieterschaft in das bisherige Mietverhältnis eintreten zu lassen, einen neuen Mietvertrag ausstellen oder der bisherigen Mieterschaft kündigen.

Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften, auch wenn einzelne Räume nicht benutzt werden. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden. Bei schweren Möbelstücken sind die Böden durch zweckdienliche Unterlagen zu schützen. Bei unsorgfältiger oder vertragswidriger Nutzung wird die Mieterschaft schadenersatzpflichtig.

4. Untermiete

Die Untermiete erfordert die Zustimmung der Vermieterin. Die Mieterschaft hat die Vermieterin über die Vertragsmodalitäten zwischen Mieterschaft und Untermieter zu dokumentieren. Die Mieterschaft haftet dem Vermieter für Schäden aus dem Untermietverhältnis sowie dafür, dass der Untermieter das Mietobjekt nicht anders gebraucht, als es der Mieterschaft selbst gestattet ist (Art. 262 OR).

Die Übertragung des Mietvertrages durch die Mieterschaft auf einen Dritten ist ausgeschlossen.

5. Normaler Unterhalt

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt während der Mietdauer angemessen zu erhalten. Mängel sind von der Mieterschaft der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin hat Mängel, welche die Mieterschaft nicht selbst zu verantworten hat, auf eigene Kosten innerhalb angemessener Frist zu beheben (OR Art. 259a).

Die Mieterschaft hat die Arbeiten zur Mängelbehebung oder zu Erneuerungen, welche die

Vermieterin vorzunehmen beabsichtigt, zu dulden. Die Mieterschaft hat, sofern notwendig, dazu den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren.

Die Mieterschaft darf ohne Zustimmung der Vermieterin keine Reparaturen auf Rechnung der Vermieterin ausführen lassen.

In Notfällen ist die Mieterschaft jedoch gehalten, dringende Reparaturen, Massnahmen oder die unbedingt notwendigen Vorkehren zu treffen oder treffen zu lassen, um Folgeschäden zu vermeiden. Die Vermieterin ist unverzüglich zu informieren. Im Unterlassungsfall kann die Mieterschaft für allfällige Mehrkosten oder Folgeschäden haftbar gemacht werden.

6. Kleiner Unterhalt

Die Mieterschaft muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen (OR Art. 259). Nicht als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall den Betrag von CHF 200.00 übersteigt oder von einer handwerklich durchschnittlich begabten Mieterschaft, mit Unterstützung eines Hauswartes, nicht selber vorgenommen werden kann.

Übernimmt die Mieterschaft Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen, Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, hat diese die Wartungskosten zu übernehmen.

Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere: der Ersatz und die Instandhaltung von Schlössern, Scharnieren und Griffen von Türen und Schränken, von elektrischen Schaltern, Steckdosen, Glühlampen, Sicherungen, Leuchtröhren, von Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüssen, von Gurten, Seilen, Kurbeln von Storen, Rollläden oder Jalousien, von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Einrichtungen, von WC-Brillen, WC-Deckeln oder Brause-schläuchen, die Abflussreinigung und Entstopfung (inkl. Siphons) bis zum Anschluss an die Hauptleitung, das Anziehen von lockeren Schrauben.

Zum kleinen Unterhalt gehören auch das jährliche Reinigen von Fensterläden, der Balkone oder Terrassen samt Abläufen, das Entlüften der Heizkörper, das Reinigen und Entkalken der Hähnen und Anlagen in Küche und WC/Bad/Dusche (z.B. Kühlschranktablare- und Schubladen, Besteckkörbe, Gitter für Dampf-abzug und Backofen, Backbleche, Zahngläser, Seifenschalen, WC, WC-Schwimmer Ventile, WC-Brillen und Deckel) sowie der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen.

7. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Solche sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. Dabei ist festzulegen, ob beim Auszug der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen, oder ob und zu welchen Bedingungen die Mieterschaft allenfalls zu entschädigen ist.

8. Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses

Möchte die Mieterschaft das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist auflösen, haftet sie der Vermieterin bis zum vertraglichen Kündigungstermin, es sei denn, die Mieterschaft schlägt der Vermieterin eine Mietnachfolgerin oder einen Mietnachfolger vor. Diese Person muss für die Vermieterin zumutbar, zahlungsfähig und bereit sein, einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen einzugehen (OR Art. 264 Abs. 1).

Die Vermieterin kann die Mieterschaft von der Pflicht, eine Ersatz-Mieterschaft zu suchen, schriftlich entbinden, verzichtet damit aber auf die Erfüllung des Mietverhältnisses bis zum vertraglichen Kündigungstermin.

9. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist einwandfrei gereinigt und vollständig geräumt der Vermieterin im zum Gebrauch tauglichen Zustand mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen zurückzugeben. Bei der Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll mit einer Liste aller Mängel aufzunehmen, für welche die Mieterschaft einzustehen hat. Das Protokoll ist von allen Parteien zu unterzeichnen.

Hat die Mieterschaft während der Mietdauer am Mietobjekt Veränderungen vorgenommen, ist die Vermieterin berechtigt, per Mietende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu Lasten der Mieterschaft zu verlangen.

10. Haftpflichtversicherung

Die Mieterschaft ist verpflichtet, per Mietbeginn eine Mieterhaftpflicht-Versicherung abgeschlossen zu haben, eine solche während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten sowie den jeweiligen Namen der Gesellschaft mit Police-Nummer der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

11. Gerichtsstand

Zuständig für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis ist die Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache (OR Art. 274b), Schlichtungsstelle Oberland, Scheibenstrasse 11 B, 3600 Thun.