

Wohngenossenschaft Thierstein

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

§ 1 Mietzins

- 1.1 Miete siehe Deckblatt
- 1.2 Die verrechnungsweise Geltendmachung von Gegenforderungen ist ausgeschlossen, soweit diese nicht aus dem Mietverhältnis herrühren.
- 1.3 Der Vorstand ist berechtigt, Mietzinsaufschläge, welche auf einer Erhöhung der Hypothekarzinsätze beruhen, unter Ausschaltung der gesetzlichen oder ortsüblichen Kündigungsfrist auf den Zeitpunkt der Erhöhung in Kraft zu setzen und eine entsprechende Aenderung der Mietverträge zu verfügen. Andererseits ist er verpflichtet, eine allfällige Herabsetzung des Hypothekarzinsatzes ebenfalls auf den Zeitpunkt deren Inkrafttretens den Genossenschaftlern zugute kommen zu lassen und die Mietzinse entsprechend zu reduzieren. Mietzinsänderungen, die auf anderen Ursachen beruhen, können unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. ortsüblichen Kündigungsfrist vorgenommen werden.

§ 2 Kündigung

- 2.1 Der Mietvertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils per Ende Monat mit eingeschriebenem Brief gekündigt werden. Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tage vor Beginn der Kündigungsfrist einer schweizerischen Poststelle übergeben wurde.
- 2.2 Wird eine Kündigung nicht fristgerecht eingereicht, so gilt sie auf den nächsten Termin.
- 2.3 Bei in Ehegemeinschaft lebenden Mietern hat die Kündigung durch beide Ehegatten zu erfolgen.
- 2.4 Bei Todesfall gilt für die Erben ebenfalls die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten.

§ 3 Heizung, Warmwasser, Elektrizität

- 3.1 Der Stromverbrauch der Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen (im folgenden Genossenschaftler genannt), welcher durch Zentralzähler gemessen wird, deckt die Genossenschaft aus den von den Genossenschaftlern erhobenen Pauschalen. Die Kosten für Elektrizitätsverbrauch der Wohnung nebst Zählermiete fallen zu Lasten des Genossenschaftlers.
- 3.2 Die Kosten für Heizung, Warmwasser, trägt der Genossenschaftler unter Verrechnung der mit den Nebenkosten monatlich geleisteten Akontozahlungen. Die Genossenschaft verpflichtet sich, den Genossenschaftlern einmal jährlich eine genaue Abrechnung (Periode 1. Juni - 31. Mai) über die effektiven Kosten zukommen zu lassen. Beträgt der Ueberschuss mehr als 10%, so sind die Akontozahlungen im folgenden Jahr anzupassen oder dem Mieter auszuführen. Bei höheren Kosten kann eine Nachbelastung erfolgen.

§ 4 Uebergabe des Mietobjektes

- 4.1 Der Vermieter übergibt die Mieträume in gebrauchsfähigem, sauberen Zustand. Wenn Mängel nicht beidseitig schriftlich festgehalten oder vom Genossenschaftler innert Monatsfrist seit Mietantritt dem Vermieter nicht schriftlich angezeigt werden, gelten die Mieträume als mängelfrei angetreten.
- 4.2 Der Vermieter lässt Instandstellungsarbeiten nach Möglichkeit vor dem Mietbeginn ausführen. Wenn solche Renovationen umständehalber nach Mietbeginn vorgenommen werden müssen, ist auf die Interessen des Genossenschaftlers Rücksicht zu nehmen. Der Genossenschaftler verzichtet im voraus auf die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruches.

- 4.3 Der Vermieter bestimmt die Beschriftung der Schilder (Hausglocke, Briefkasten usw.). Die Kosten sind vom Genossenschafter zu tragen.

§ 5 Schliessanlage

- 5.1 Die Wohnungstüren sind mit einem Sicherheitszylinder gemäss Schliessplan ausgerüstet. Es ist daher nicht gestattet, Änderungen an der Schliessanlage (Auswechseln von Zylindern) vorzunehmen. Verlustig gegangene Schlüssel sind dem Vorstand sofort zu melden. Für die daraus entstandenen Folgekosten haftet der Mieter. Werden mehr als die abgegebenen Schlüssel benötigt, sind diese ebenfalls beim Vorstand zu bestellen, jedoch zu Lasten des Mieters.

§ 6 Sorgfaltspflicht des Genossenschafters

- 6.1 Der Genossenschafter ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatzpflichtig.
- 6.2 Der Genossenschafter hat alle auftretenden Mängel oder Schäden mittels Schadenmeldung sofort dem zuständigen Vorstandsmitglied anzuzeigen. Die Aufträge zur Behebung erfolgen durch die Genossenschaft.
- 6.3 An die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reparaturen beteiligt sich der Genossenschafter mit min. Fr. 100.-- max. 2% des Jahresmietzinses im einzelnen Fall.
- 6.4 Alle anderen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten übernimmt die Genossenschaft unter Vorbehalt ihrer Schadenersatzforderungen. Diese Arbeiten dürfen nur von der Genossenschaft in Auftrag gegeben werden.
- 6.5 Die Erneuerung von Sonnenstoren geht zu Lasten des Mieters. Es dürfen nur die vorgeschriebenen Storen montiert werden.
- 6.6 Der Vorstand ist befugt, periodische Besichtigungen in den Liegenschaften, vorzunehmen.

§ 7 Weitere Pflichten des Genossenschafters

- 7.1 Der Genossenschafter verpflichtet sich, den Anordnungen des Vorstandes Folge zu leisten. Die Haus- und Gartenordnung, welche integrierende Bestandteile dieser Bestimmungen sind, sowie das Reglement betreffend Hausreinigung, bzw. Treppenhausreinigung (Eingangstreppe), die Benützung der Waschküchen, der Trockenräume, das Wäschehängen im Freien und der Münzapparat (sofern vorhanden), müssen strikt eingehalten werden.
- 7.2 Der Genossenschafter hat dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschäden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfalle haftet der Genossenschafter gegenüber der Genossenschaft für entstandenen Schaden.
- 7.3 Der Genossenschafter wird zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.
- 7.4 Der Genossenschafter verpflichtet sich zu dulden, dass der Vorstand zwecks Wahrung der Eigentümerrechte, sowie bei Vermietungsverhandlungen die Wohnung an Werktagen nach Vereinbarung betreten darf.
- 7.5 Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, dem Vorstand Heirat, Eheauffösung, Wegzug eines Ehegatten etc. ungesäumt anzuzeigen. (Art. 169, Abs. 1 ZGB)

§ 8 Veränderungen des Mietobjektes durch den Genossenschafter

- 8.1 Der Genossenschafter muss den Vorstand über Einrichtungen und Installationen, die er auszuführen beabsichtigt (z.B. Küche), vorgängig schriftlich orientieren.
- 8.2 Der Genossenschafter muss dafür sorgen, dass für Installationen und Einrichtungen, die er selbst ausführt, oder von seinem Vorgänger übernommen hat, der nötige Versicherungsschutz vorhanden ist.

- 8.3 Für Einrichtungen und Installationen, die der Genossenschafter selbst veranlasst oder von seinem Vorgänger übernommen hat, übernimmt der Vermieter keine Reparatur- und Unterhaltskosten.
- 8.4 Der Genossenschafter muss Einrichtungen und Installationen, die er selbst angebracht hat oder von seinem Vorgänger übernommen hat, bei Mietbeendigung auf Verlangen des Vermieters bzw. neuen Mieters wieder entfernen. Die zu verbleibende Einrichtung hat der beim Auszug gültigen Genossenschaftsnorm zu entsprechen. Verbleiben Installationen und Einrichtungen, wie vorstehend erwähnt, in den Mieträumen, stehen dem Ausziehenden keine Entschädigungen zu.
- 8.5 Der neue Mieter muss keine Einrichtungen oder Installationen von seinem Vorgänger übernehmen.
- 8.6 Der Mieter ist verpflichtet, für UKW- und TV-Empfang die genossenschaftlichen Antennenanlagen zu benutzen. Private Antennen oder Parabolspiegel sind nicht gestattet.

§ 9 Untermiete

- 9.1 Ohne schriftliche Zustimmung des Vorstandes ist die Untervermietung nicht gestattet. Eine erteilte Zustimmung kann vom Vorstand jederzeit unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist widerrufen werden.

§ 10 Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

- 10.1 Der Genossenschafter hat das Mietobjekt bis 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt worden ist, mit allen Schlüsseln der Genossenschaft zu übergeben.
- 10.2 Bei vorzeitigem Auszug ist die Genossenschaft berechtigt, die Mieträume für Instandstellungsarbeiten entschädigungslos zu beanspruchen.
- 10.3 Der Genossenschafter hat das Mietobjekt in besenreinem Zustand zurückzugeben. Die Genossenschaft veranlasst die gründliche Reinigung des Mietobjektes und verrechnet sie dem Auszöger zu den Selbstkosten. Die Reinigungskosten werden bei Auszug zur Zahlung fällig.
- 10.4 Die Anteilscheine sind bei Abgabe der Wohnung gegen Quittung auszuhändigen. Der Kassier veranlasst die Auszahlung bzw. die Verrechnung von allfälligen offenen Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft.

§ 11 Gesetzliche und statutarische Bestimmungen

- 11.1 Die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts und der Ortsgebrauch finden Anwendung, soweit vertraglich nichts Besonderes vereinbart ist. Die Statuten der Genossenschaft bleiben gegenüber diesem Vertrag vorbehalten und gehen den Bestimmungen desselben vor.

§ 12 Streitigkeiten und Gerichtsstand

- 12.1 Bei Mieter-Streitigkeiten versucht der Vorstand als erste Instanz eine Schlichtung herbeizuführen. Sollte dies nicht möglich sein, wird die Angelegenheit an die Rekurskommission, welche von der Generalversammlung gewählt wurde, übermittelt. Sollte dieses Verfahren ebenfalls ergebnislos verlaufen, dann ist der Weg von Punkt 2 zu beschreiten.
- 12.2 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung des Gerichtes der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mieterstreitigkeiten zu unterbreiten.

§ 13 Bemerkungen

Allgemeine Bestimmungen der Wohngenossenschaft Thierstein