

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen

der Wohnbaugenossenschaft GALLUS, Rapperswil-Jona



Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Nicht staatlich geförderte Mietobjekte

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten der Vermieterin berechnet (reine Kostenmiete). Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltungs- und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und können bei der Schlichtungsstelle BWO Bundesamt für Wohnungswesen Grenchen innert 30 Tagen angefochten werden.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder Leistungen eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Umgebung, Strom, usw.) sowie die Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind, sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

2.2 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird vom Mieter/von der Mieterin für die Nebenkosten monatlich ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode aufgrund der tatsächlichen Kosten abgerechnet wird, jeweils halbjährlich. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin nach Möglichkeit bis spätestens drei Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu zustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tage nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteiler bzw. für die Heizkosten nach den Messungen der Geräte für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Der Mieter/die Mieterin kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt der Mieter/die Mieterin keine Einsicht oder verlangt er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.3 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 eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.4 Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

3. Genossenschaftliche Beiträge

3.1 Genossenschaftsanteile

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

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei der Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen.

3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

4. Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter oder der Mieterin Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von je CHF 25.- für Mahnungen bzw. jedes zusätzliche Schreiben.

5. Mieterkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Nettomietzinse betragen. Die Mietkaution kann bei der Post, Bank, Versicherung oder Swiscaution mit einem Sperrkonto, das auf den Namen des Mieters/der Mieterin lautet, hinterlegen. Eine Bestätigung der Mietkaution ist vor Mietbeginn der WBG GALLUS zu zustellen.

Gebrauch und Unterhalt

6. Übernahme des Mietobjekts

6.1 Allgemeines

Die Vermieterin übergibt dem Mieter/der Mieterin das Mietobjekt im vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der Mieter/die Mieterin übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

6.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt bzw. eine Kopie des vom Vormieter/von der Vermieterin unterzeichneten Wohnungsannahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 15 Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

6.3 Schlüssel

Bei Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind bei Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Für abhanden gekommene Schlüssel haftet der Mieter/die Mieterin.

7. Gebrauch des Mietobjekts

7.1 Benützung

Das Mietobjekt muss vom Mieter/von der Mieterin dauernd selbst benutzt und für Wohnungszwecke verwendet werden.

7.2 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter/die Mieterin sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten und Reglementen, 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/die Mieterin muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden.

Der Mieter/die Mieterin muss eine Person bezeichnen, die ihn/sie während der Dauer der Untermiete gegenüber der Vermieterin vertritt, oder eine Zustelladresse nennen. Der Mieter/die Mieterin haftet auch während seiner/ihrer Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglichen Pflichten.

8. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anders lautender Vereinbarung darf der Mieter/die Mieterin Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine/ihre Zwecke nicht benutzen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

9. Unterhalt

9.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter/die Mieterin muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss der Mieter/die Mieterin die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er/sie diese, wird er/sie schadenersatzpflichtig. Soweit Arbeiten trotz Verbleib des Mieters/der Mieterin in der Wohnung als zumutbar gelten, übernimmt die Vermieterin keine Kosten für Hotel bzw. Ersatzwohnung.

9.2 Kleiner Unterhalt

Der kleine, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter/die Mieterin auf seine/ihre Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.- nicht übersteigen.

9.3 Meldepflicht

Der Mieter/die Mieterin muss Mängel des Mietobjektes, die er/sie nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterin umgehend schriftlich melden. Unterlässt er/sie die Meldung, haftet er/sie für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen selber zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

Übrige Rechte und Pflichten

10. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters/der Mieterin müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters/der Mieterin sind per Brief mitzuteilen.

11. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin, Änderungen 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/der Mieterin zu verlangen. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters/der Mieterin als ordnungsgemäss zugestellt.

12. Erneuerungen und Änderung durch den Mieter/die Mieterin

12.1 Zustimmung der Vermieterin

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

12.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

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 des Mieters/der Mieterin verlangen. Der/die nachfolgende Mieter/Mieterin kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

12.3 Übernahme durch den/die nachfolgende/n Mieter/Mieterin

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf den/die neue/n Mieter/Mieterin über.

13. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter/der Mieterin mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

Bei längerer Abwesenheit ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Der Name und die Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Beendigung des Mietverhältnisses

14. Kündigung

14.1 Kündigung durch den Mieter/die Mieterin

Der Mieter/die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mieter/Mieterinnen muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnerschaft unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der WBG GALLUS.

14.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist der Mieter/die Mieterin Mitglied der WBG GALLUS, ist die Kündigung durch die Vermieterin nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der WBG GALLUS.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter/bei der Mieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglich bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

14.3 Anfechtung der Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

15. Vorzeitiger Auszug

15.1 Grundsatz

Will der Mieter/die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselübergabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann. Für die Kosten im Zusammenhang mit der Nachmietersuche haftet der Mieter/die Mieterin.

15.2 Ausnahme

Der Mieter/die Mieterin kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie einen/eine für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter/zumutbare Nachmieterin vorschlägt, der/die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Für die Prüfung eines Nachmieters/einer Nachbeterin hat die Vermieterin 15 Tage Zeit. Der Mieter/die Mieterin haftet auf jeden Fall bis zum Monatsende nach Ablauf der Prüfungsfrist.

16. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter/die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von höchstens drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird zudem ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem/der abwesenden Mieter/Mieterin per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der Mieter/die Mieterin.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War der Mieter/die Mieterin Mitglied der WBG GALLUS, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziffer 2.2 und 2.3 vorbehalten.

Schlussbestimmungen

17. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

17.1 Änderungen

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

17.2 Anwendbares Recht

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts.

17.3 Gerichtsstand

Für die Anfechtung von Mietzins ist die Schlichtungsstelle BWO Bundesamt für Wohnungswesen in Grenchen, für alle übrigen Anfechtungen und Streitigkeiten ist die örtliche Schlichtungsbehörde zuständig.

Gültigkeit ab August 2020