

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermassen auf weibliche und männliche und diverse Personen. Auf eine Doppelnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen Sie über Mitwirkungsrechte in der Generalversammlung. Jedes Mitglied hat auch bestimmte Pflichten, so insbesondere die Pflicht, unsere Interessen zu wahren. Die Rechte und Pflichten sind in den Statuten und Reglementen definiert.

I. Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Mietobjekte

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere 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 guten Genossenschaftsführung gedeckt sein.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Nebenkosten werden einmal pro Jahr abgerechnet.

2.2 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

2.3 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich eine Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen. Der Mieter 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 keine Einsicht, oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegt haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.4 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 eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.5 Anpassung der Nebenkosten

Anpassungen der Nebenkosten werden schriftlich angezeigt.

3. Genossenschaftliche Beiträge

3.1 Genossenschaftsanteile

Ist der Mieter Mitglied der Genossenschaft 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 entsprechenden Statutenbestimmungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

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 Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinsezahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren.

5. Mieterkaution

5.1 Vereinbarung einer Mieterkaution

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

5.2 Herausgabe der Mieterkaution

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 dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

II. Gebrauch und Unterhalt

6. Übernahme des Mietobjektes

6.1 Allgemeines

Die Vermieterin übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Die Vermieterin übernimmt die erstmaligen Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw. Die Kosten späterer Änderungen übernimmt der Mieter. Sämtliche Beschriftungen müssen über den Hausmeister bestellt werden.

6.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt bzw. eine Kopie des vom Vermieter unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert zehn Arbeitstagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich der Vermieterin mitgeteilt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

7. Gebrauch des Mietobjektes

7.1 Sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen und sauber zu halten. Entsprechendes gilt auch für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen. Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung und allfällige Spezialordnungen zu beachten. Entstandene Schäden infolge Missachtung werden dem Mieter vollständig verrechnet.

7.2 Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter dauernd selbst bewohnt werden. Jegliche Art von gewerblicher Nutzung ist untersagt (Homeoffice und Briefkastenanschrift für Geschäft erlaubt).

7.3 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder Nebenräume, ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche das Vermietungsreglement nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat im Vermietungsreglement.

8. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes, dazugehörige Umgebung

Ohne anders lautende Vereinbarung darf der Mieter Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine Zwecke nicht benutzen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z. B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie Änderungen bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Bei Einfamilienhäusern oder Erdgeschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern muss die dazugehörige Umgebung gepflegt und unterhalten werden gemäss Gartenreglement (wenn ein Gartenreglement vorhanden ist).

9. Unterhalt

9.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

9.2 Kleiner Unterhalt

Kleine Ausbesserungen (unter Ausschluss von Erneuerungen) dienen der Behebung von Defekten oder dem sorgfältigen Unterhalt und gehen gemäss Art. 259 OR zu Lasten des Mieters, sofern sie von geringer Bedeutung sind und im Zusammenhang mit dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache stehen. Dies ist der Fall bei Reparaturen oder sonstigen Verrichtungen, welche ein durchschnittlicher Mieter ohne übermässigen Aufwand und ohne besonderes Fachwissen selber ausführen kann und die ihn nur mit geringen Kosten (maximal 150 Franken pro Reparatur) belasten.

9.3 Meldepflicht

Der Mieter muss Mängel des Mietobjektes, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem zuständigen Hauswart mit einem Reparaturschein melden. Dieser entscheidet über den Beizug von Handwerkern. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, über die Geschäftsstelle unter 044 317 20 20 die 24-Stunden Notrufzentrale zu informieren und in Absprache mit diesen zumutbaren Vorkehrungen selber zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

10. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und Installation durch einen Fachmann gestattet.

III. Übrige Rechte und Pflichten

11. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen werden schriftlich mitgeteilt.

12. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehe- bzw. eingetragenen Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe- bzw. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich innert 30 Tagen zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters als ordnungsgemäss zugestellt.

13. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch die Vermieterin

13.1 Planung

Die Vermieterin plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieter über die Planung und die getroffenen Entscheide.

13.2 Ausführung

Erneuerungen und Änderungen sind ohne Zustimmung des Mieters zulässig. Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung muss Grobtermine sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die Vermieterin bietet Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an. Bei den Arbeiten ist auf die Mieter im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

14. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter

14.1 Zustimmung der Vermieterin

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

14.2 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 verlangen. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

14.3 Übernahme durch nachfolgenden Mieter

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

15. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, die Garantiekontrolle, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen. In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

16. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüssellverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ändern oder zu ersetzen.

IV. Beendigung des Mietverhältnisses

17. Kündigung

17.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen, ausser auf den 31. Dezember. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Genossenschaft.

17.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist der Mieter Mitglied der Genossenschaft, ist die Kündigung durch die Genossenschaft nur gültig, wenn das Mitglied vorher vom Verwaltungsrat aus der Genossenschaft ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten. Ein Rekurs gegen den Ausschluss hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit dem amtlich genehmigten Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen.

18. Vorzeitiger Auszug

18.1 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, sofern er sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

18.2 Ausnahme

Der Mieter kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er einen für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen und Vermietungsgrundsätzen zu übernehmen. Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der Genossenschaft zu werden, wenn der Mieter Mitglied war. Der Nachmieter hat der Genossenschaft das Bewerbungsformular, einen Steuerausweis, einen Auszug aus dem Betreibungsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen. Die Genossenschaft hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktagen Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der Nachmieter zumutbar ist, haftet der ausziehende Mieter bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt, sofern der Nachmieter bereit ist, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt zu mieten. Dies gilt auch, wenn dieser zumutbare Nachmieter von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt der ausziehende Mieter keinen oder keine zumutbaren Nachmieter, haftet er bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

19. Rückgabe des Mietobjektes

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. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche, die durch den Mieter verlegt wurden, müssen entfernt werden.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem abwesenden Mieter per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der Mieter. Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War der Mieter Mitglied der Genossenschaft, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.3 und 2.4 vorbehalten.

V. Schlussbestimmungen

20. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

20.1 Änderungen

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

20.2 Anwendbares Recht

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

20.3 Gerichtsstand

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

20.4 Inkraftsetzung

Diese Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag wurden durch den Vorstand genehmigt und treten per 07.04.2025 in Kraft.