

Allgemeine Bestimmungen zum

Mietvertrag

für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern

I 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, allfällige Baurechtszinsen, 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 Verwaltung 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 werden und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

1.2 Staatlich geförderte Mietobjekte

Für Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 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 Behörde vorgesehenen Form mitgeteilt. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, innert welcher Frist sie bei welcher Behörde angefochten werden können. Der Mieter/die Mieterin hat ein umfassendes Recht, in die Unterlagen und Verfügungen der kontrollierenden Behörde Einsicht zu nehmen.

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 Heizkos-

ten, Antennengebühr usw.) sowie 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 (Art. 4 ff. VMWG und Art. 257a Abs. 2 OR). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2.2 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen (vgl. Art. 4 Abs. 2 VMWG). Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem Mieter/der Mieterin steht das Recht zu, in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

2.3 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. Die Abrechnung erfolgt jährlich per 30. Juni, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin nach Möglichkeit bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen 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 oder nach der Fläche.

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 gelangt er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.4 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 (siehe Ziff. 2.3). Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.5 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 Wohnbaugenossenschaft 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 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/der Mieterin Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von CHF 20.– für die 1. Mahnung und CHF 50.– für jedes zusätzliche Schreiben.

5. Mieterkaution

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

II 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 Wohnungsabnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

6.3 Schlüssel

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

Die Vermieterin ist berechtigt, über einen Passepartout zu den Mietobjekten zu verfügen, der unter Verschluss aufzubewahren ist und nur im ausgewiesenen Notfall benützt werden darf. Über eine erfolgte Benützung ist der Mieter/die Mieterin unverzüglich zu orientieren.

7. Gebrauch des Mietobjekts

7.1 Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter/von der Mieterin dauernd selbst benützt und für Wohnzwecke 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, Reglementen oder Wohnbauförderungsvorschriften 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 vertraglicher 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 benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z. B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehen-



der 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

Die kleinen, 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 übersteigt.

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.

10. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Tumbler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Der Mieter/die Mieterin haftet der Vermieterin für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

III Übrige Rechte und Pflichten

11. 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.

12. 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, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin und

allenfalls der Einwohnerkontrolle 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.

Bei staatlich geförderten Wohnungen orientiert die Vermieterin über die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die Art der Förderung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Die Vermieterin orientiert den Mieter/die Mieterin über seine/ihre Meldepflichten. Allfällige finanzielle Nachteile, die entstehen, weil der Mieter/die Mieterin den Meldepflichten nicht nachkommt, sind vom Mieter/von der Mieterin zu tragen.

13. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter/die Mieterin

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

14. 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 ausdrücklichen Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und 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.



IV Beendigung des Mietverhältnisses

15. Kündigung

15.1 Kündigung durch den Mieter/die Mieterin

Der Mieter/die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen 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 Mietern/Mieterinnen 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 Wohnbaugenossenschaft.

15.2 Kündigung durch die Vermieterin

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

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 vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

15.3 Anfechtung der Kündigung

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

16. Vorzeitiger Auszug

16.1 Grundsatz

Will der Mieter/die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselerückgabe 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.

16.2 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. Ferner muss sich der Nachmieter/die Nachmieterin bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden, wenn der Mieter/die Mie-

terin Mitglied war. Für die Prüfung eines Nachmieters/einer Nachmieterin hat die Vermieterin 15 Tage Zeit. Der Mieter/die Mieterin haftet auf jeden Fall bis zum Monatsende nach Ablauf der Prüfungsfrist.

17. 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 und angibt, für welche Mängel der Mieter /die Mieterin einzustehen hat. 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 Wohnbaugenossenschaft, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.3 und 2.4 vorbehalten.

V Schlussbestimmungen

18. Änderungen, anwendbares Recht

18.1 Änderungen

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

18.2 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.

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich
Telefon 044 360 28 40
Telefax 044 360 28 41
www.wbg-schweiz.ch

Ausgabe September 2017