

# **ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

## **(Bestandteil des Mietvertrages mit der ABW)**

### **Vorbemerkung**

*In den Unterlagen der ABW wird in der Regel von „Mieter“ gesprochen. Wenn der Mietvertrag mit einer Person weiblichen Geschlechtes abgeschlossen wird, ist dieser Ausdruck als „die Mieterin“, und wenn der Vertrag auf mehr als eine Person lautet, als „die Mieter“, bzw. „die Mieterinnen“ zu lesen. In der ABW sind die Mieter auch Genossenschafter.*

### **1. Auskunfts- und Anzeigepflicht des Mieters; Zustelladresse**

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen des Zivilstandes (Heirat, Scheidung, Trennung, Tod des Ehe- oder Wohnpartners), der Personenzahl, seiner oder des Wohnpartners Zustelladresse, unverzüglich der Vermieterin schriftlich mitzuteilen. Falls er dies unterlässt und der Vermieterin daraus ein Schaden entsteht, haftet der Mieter für diesen.

Mitteilungen der Vermieterin an den Mieter, welche das Mietverhältnis betreffen – einschliesslich der Kündigung – gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

### **2. Kündigung durch den Mieter**

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und des vereinbarten Kündigungstermins eingeschrieben zu erfolgen. Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Vermieterin zugeht.

Dient die Wohnung als Familienwohnung, so muss die Kündigung von beiden Partnern unterschrieben werden (Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung siehe Statuten ABW, Art. 36)

### **3. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages**

Will der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung des vertraglichen Kündigungstermins auflösen, gilt folgendes:

- a) Der Mieter haftet für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen grundsätzlich bis zum vertraglichen Kündigungstermin.
- b) Die vorzeitige Auflösung kann nur auf ein Monatsende erfolgen, ausgenommen per 31.12., und muss der Vermieterin mindestens 3 Monate im Voraus eingeschrieben mitgeteilt werden. Der Mieter muss selber einen Ersatzmieter suchen. Mietinteressente haben ein Anmeldeformular vorzulegen.
- c) der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterin, wobei ein solventer Mieter, der die gleichen objektiven Voraussetzungen wie der bisherige Mieter erfüllt, nicht abgelehnt werden darf.
- d) Anerkennt die Vermietung eine Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.

### **4. Übernahme der Mietsache**

Die Vermieterin ist verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben

Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit Übergabe der Mietsache beim Vermieter, bzw. Mieter, schriftlich gerügt werden. Fehlt ein Protokoll, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und der Vermieterin schriftlich zuzustellen.

Wenn nach Mietantritt Reparaturen durchgeführt werden müssen, so hat der Mieter diese nach Voranzeige durch die Vermieterin ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

## 5. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, ohne anders lautende schriftliche Abmachungen, nur für Wohnzwecke zu gebrauchen. Zur gemieteten Wohnung hat der Mieter gebühren Sorge zu tragen, sie sauber zu halten, regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Die Fenster und Balkontüren sind, abgesehen vom ausreichenden Lüften, geschlossen zu halten.

## 6. Unterhalt des Mietobjektes und Reparaturen

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss den unterstehenden Punkten vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet sie ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an.

Alle kleinen, für den gewöhnliche Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bez. Ausführen zu lassen (OR259). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretende Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.

Als kleine Ausbesserungen im Sinne des zweiten Absatzes gilt – unabhängig vom Rechnungsbetrag – insbesondere die Instandhaltung

- Der Türschlösser, Türgriffe, Schrank- und andere Schlösser
- Der elektrischen Schalter, Steckdosen und der Sicherungen
- Der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
- Der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rollläden und Zugjalousien
- Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
- Zahngläser, Seifenschalen, defekte Lampenabdeckungen in Dusche und Badezimmer
- Der Glasscheiben; bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen
- Von Brauseschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
- Der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstopfen), wenn nicht bauliche Mängel geltend gemacht werden können
- Die Pflege und Reinigung der Fensterläden und Storen (mindestens beim Wegzug)
- Im übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 100.00

Warmwasserboiler werden im Auftrag der Vermieterin alle 5-8 Jahre auf Kosten des Mieters entkalkt. Mit der Nebenkostenabrechnung wird ein Anteil pro Monat erhoben.

Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung der Vermieterin ausführen lassen. ART. OR 259 bb bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.

Der Mieter hat Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Hausverwalter zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haft er für den Schaden, der der Vermieterin daraus entsteht. Der Mieter muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zu Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

## **7. Vorrichtungen des Mieters; Änderungen am Mietobjekt**

Bauliche oder andere Erneuerungen und Änderungen (auch Verbesserungen) irgendwelcher Art

## **8. Untermiete, Haustiere, Erwerbstätigkeiten**

ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin auf Gesuch des Mieters hin sind untersagt:

- a) Die Untervermietung oder die sonstige dauernde Aufnahme von erwachsenen Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören.
- b) Das Halten von Haustieren jeder Art; bei rücksichtsvoller Haltung im Maximum 1 Katze pro Wohnung – Für Hunde und Nutztiere gibt es keine Bewilligung
- c) Die Ausübung einer Erwerbstätigkeit ( z.B. Coiffeur, Musikunterricht etc.) in der Wohnung oder an den dazu gehörenden oder zu Mitbenützung vermieteten Räumen.

## **9. Rücksichtnahme; Hausordnung**

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter gebühren Rücksicht auf die übrigen Hausbewohner zu nehmen. Das Verursachen von übermäßigem Lärm soweit jedes andere Verhalten, das die übrigen Hausbewohner erheblich stört, sind verboten. Die ABW-Hausordnung ist ein integrierter Bestandteil des Mietvertrages. Im Übrigen gilt das Polizeireglement der Stadt Biel, insbesondere Art. 26, 31, 33, 36, 41 und 42.

## **10. Besichtigungsrecht**

Die Vermieterin oder der Hausverwalter sind berechtigt, im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen oder im Zusammenhang mit der Wiedervermietung der Mietsache unter Voranzeige von mindestens 48 Stunden an den <Mieter zu betreten. In dringenden Fällen auch in dessen Abwesenheit. Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für mehr als einen Monat unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, dem Hausverwalter eine Person zu benennen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch im Verschluss Briefumschlag dem Hausverwalter übergeben werden.

## **11. Schlüssel**

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter diese auf eigenen Kosten zu ersetzen, bzw. Von der Vermieterin ersetzen zu lassen. Je nach den Umständen ist die Vermieterin in einem solchen berechtigt, Schlosszylinder und Schlüssel, nötigenfalls die ganze Schliessanlage, auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel darf der Mieter nur mit Erlaubnis der Vermieterin oder durch diese anfertigen lassen. Beim Auszug sind sie der Vermieterin ohne Entschädigung zu überlassen.

## **12. Gartenanteil / Dachterrasse**

Der Mieter ist verpflichtet, den Garten/die Dachterrasse auf eigene Kosten regelmässig und fachgerecht zu pflegen oder pflegen zu lassen. Ins besonderes sind Bäume und Sträucher jährlich und zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden /auch auf die Grenze). Bleibende Veränderungen des Garten; wie Betoniere, Verlegen von Steinplatten und/oder Bäume pflanzen oder entfernen dürfen nur nach Bewilligung eines schriftlichen Gesuchs an die Vermieterin ausgeführt werden.

## **13. Verrechnung von Genossenschaftsanteilscheinen und Garantiesumme**

Die Vermieterin ist berechtigt, Mietzins- oder andere Forderungen mit dem Anteilschein und der Garantiesumme zu verrechnen.

## **14. Heiz- und Nebenkosten**

Die Heiz- und Nebenkosten werden mit monatlichen Akontozahlungen erhoben. Die Vermieterin erstellt per Ende Kalenderjahr eine Abrechnung. Wenn diese einen höheren Betrag ergibt als die Summe der Akontozahlungen, hat der Mieter die Differenz nachzuzahlen; im umgekehrten Fall wird sie ihm von der Vermieterin zurück vergütet. Eine Verrechnung mit dem Mietzins ist nicht möglich.

## **15. Recht auf Vertragsauflösung durch die Vermieterin**

Verletzungen des Mietvertrages, der Allgemeinen Bestimmungen, der Hausordnung, der Statuen, sowie die unpünktliche Bezahlung des Mietzinses berechtigen die Vermieterin zu Kündigung des Mietvertrages. Bei einer Kündigung hat die Vermieterin die vertraglichen Fristen und Termine einzuhalten, ausser bei Zahlungsrückstand des Meters oder wenn der Mieter die Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme erheblich verletzt. In diesen Fällen kann die Vermietung gemäss OR Art. 257d bzw. 257f vorgehen. Vorbehalten bleiben ferner die gesetzlichen Bestimmungen über die ausserordentliche Kündigung gemäss OR Art 266g.

## **16. Rückgabe der Mietsache; Übernahmetermin**

Die Mietsache ist nach fachgemässer Behebung allfälliger Schäden in gutem Zustand, einwandfrei gereinigt, vollständig geräumt und mit allen Schlüsseln spätestens am Tag der Beendigung der Miete um 12.00 Uhr Mittag zurückzugeben. Mit den für die Wohnungsübergabe vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten ist so frühzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit hat der Mieter kein Recht mehr zum Aufenthalt in den Mieträumen oder zu Verfügung über diese. Erfolgt die Rückgabe des Mietobjekts vor dem Kündigungstermin, so ist die Vermieterin berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Eine Mietzinsreduktion steht dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden. Bei ungenügender Reinigung der Mietsache wird der Aufwand für die Nachreinigung dem Mieter in Rechnung gestellt.

## **17. Haftpflichtversicherung**

Der Mieter ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft und er Police-Nummer vor dem Bezug der Mietsache der Vermieterin schriftlich mitzuteilen. Mieter der ABW können eine solche Versicherung beim Mieterverband zu günstigen Konditionen abschliessen.

## **18. Gesetzliche Bestimmungen**

Die Allgemeinen Bestimmungen bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag im schweizerischen Obligationenrecht (OR), bezüglich des Eherechts Art. 36 in den ABW-Statuten und Art. 162 und 169 des Zivilgesetzbuches (ZGB). Gerichtstand Biel.