

In der WG Solidar sind die allgemeinen Vertragsbestimmungen (AGB) direkt im Mietvertrag integriert. Diese Version ist dementsprechend ein Auszug der AGB's aus dem Mietvertrag der WG Solidar.

Allgemeine Vertragsbestimmungen

1. Grundlagen

Massgebend für diesen Mietvertrag sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Miete (Art. 253 ff. OR). Der Ortsgebrauch findet Anwendung, soweit in den Statuten der Genossenschaft nichts anderes bestimmt und in diesem Verträge nichts Besonderes vereinbart ist. Die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten bleiben diesem Verträge gegenüber unter allen Umständen vorbehalten und gehen den Bestimmungen dieses Vertrages vor.

2. Mietzins, Anteilscheine

Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag) zahlbar.

Vor dem Bezug des Mietobjekts muss die Hälfte des Anteilscheinkapitals einbezahlt sein. Der restliche Betrag innerhalb einem Jahr.

3. Übergabe des Mietobjektes

Die Vermieterin hat das im Vertrag genannte Mietobjekt dem Mieter/der Mieterin in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustand zu übergeben und während der Mietdauer in diesem Zustande zu erhalten. Bei Mietantritt wird über die gemietete Wohnung ein Zustandsprotokoll erstellt. Der Mieter/die Mieterin hat der Protokollaufnahme beizuwohnen. Der/die NeumieterIn übernimmt das Objekt in gebrauchsfähigem (sog. besenreinem) Zustand. Er/sie verpflichtet sich, die gründliche Reinigung bei Antritt auf eigene Rechnung vorzunehmen. Nach der Übergabe festgestellte Mängel sind der Vermieterin innert 15 Tage ab Mietantritt schriftlich bekanntzugeben. Andernfalls wird angenommen, dass die Übernahme ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

Die Vermieterin bestimmt die Beschriftung der Schilder (Hausglocke, Briefkasten etc.). Die Kosten dafür sind vom Mieter /von Mieterin zu tragen.

4. Gebrauch des Mietobjekt

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden. Vorbehalten bleibt eine gegenseitige schriftliche Abmachung zwischen den Vertragsparteien.

Während der Heizperiode darf in keinem Raum die Heizung ganz abgestellt werden. Die Wohnung ist während dieser Zeit regelmässig, aber kurz zu lüften.

5. Sorgfaltspflicht

Sache des Mieters/der Mieterin ist die Reinigung und Sauberhaltung von Waschküche und Trockenraum gemäss Wasch- und Hausordnung während der Dauer der Miete.

6. Untermiete, Haustiere

Untermiete und Abtretung sind nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin gestattet. Bei Ehepaaren muss das Gesuch um Zustimmung von beiden Ehepartnern unterzeichnet sein. Die Bewilligung kann jeweilen auf das nächste Kündigungsziel widerrufen werden.

Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sind eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszwecks, die Abtretung der Miete sowie das Halten von Haustieren nicht gestattet. Wird das Halten von Haustieren gestattet, so sind die Bestimmungen der „Heimtierordnung“ einzuhalten.

Keine Zustimmung bedarf das Halten weniger Wellensittiche, Kanarienvögel, anderer Kleinvögel, Schildkröten, kleinerer Echsen, Amphibien.

Eine erteilte Zustimmung kann vom Vermieter jederzeit unter Einhaltung einer den Umständen entsprechenden Voranzeigefrist widerrufen werden, wenn die mit der Zustimmung verbundenen Auflagen verletzt werden, sich Missstände ergeben oder begründete Reklamationen von Mitbewohnern vorliegen.

7. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehepartners (z.b. bei Trennung) innert 20 Tagen dem Vermieter mitzuteilen.

8. Unterhaltspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemässem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung entstanden sind. Sind Schäden durch Verschulden des Mieters/der Mieterin entstanden, so ist dieser schadenersatzpflichtig.

Die Vermieterin lässt das Mietobjekt sporadisch durch ihre Organe besichtigen. Bei solchen Besichtigungen sind alle Mängel und Schäden zu melden.

9. Kleine Reparaturen

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter/der Mieterin.

Die Ausbesserungspflicht des Mieters/der Mieterin besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretende kleine Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn/sie verursacht worden sind.

Als kleine Ausbesserung gelten - unabhängig von der genauen Höhe des nach stehenden Frankenbetrages - insbesondere

das Ersetzen von defekten

-Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in Wohnungen

-Scheiben, Gläsern und Spiegeln

-Brausegriffen und -schläuchen

-Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhähnen, Badebatterien, etc.)

das Reparieren oder Ersetzen von defekten

-Aufzugsgurten von Rollläden und Storen

-elektrische Schalter und Steckdosen

-Glocken, Gegensprechanlage, Telefon-, Radio- und TV - Anschlüssen

-Türschlossern, Türklinken und Schlüsseln

- Wasserhähnen

das Reparieren von kleinen Defekten an:

-Herd, Kühlschränken, Ventilatoren und weiteren dem Mieter/der Mieterin zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten.

-Entstopfen der Ableitungen von Waschbecken, Lavabos, Klosett und Badewannen.

Als kleine Ausbesserungen gelten ferner alle Reparaturen, welche im Einzelfall den aktuellen Ansatz der Staatlichen Stelle für Mietstreitigkeiten Basel Stadt nicht übersteigen.

10. Schlüssel

Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter/von Mieterin auf eigene Kosten zu ersetzen.

Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel behält sich die WGS eine Auswechslung von Schlössern und Abänderung von Zylindern aus Sicherheitsgründen vor. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

11. Nebenkosten

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der WG Solidar oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (Mietvertrag Seite 1 Nebenkosten), 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. 257a Abs. 2 OR).

11.1 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten des Heiz-, Kalt und Warmwasserverbrauchs, sowie der übrigen Nebenkosten jährlich per 30. Juni abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart worden ist und die zur Verrechnung notwendigen Rechnungen vorliegen. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin in der Regel jeweils innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters/der Mieterin sind innert 30 Tage nach Zustellung der Abrechnung von der Vermieterin zurückzubezahlen. Ein Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert dieser Frist vom Mieter/von der Mieterin zu überweisen. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach anerkannten Schlüsseln und, sofern vorhanden, nach dem Ergebnis von Messgeräten.

Dem Mieter/der Mieterin das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird von diesem Recht nicht innert 30 Tage nach Zustellung der Abrechnung Gebrauch gemacht oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, so gilt die Abrechnung als anerkannt.

11.2 Beendigung Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung. Die Abrechnung wird nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt.

11.3 Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Für die Verwaltung ist ein angemessenes Honorar zuzüglich MwSt abzurechnen.

12. Versicherung

Der Mieter/die Mieterin ist ab Mietbeginn auf seine/ihre Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

13. Einstellen von Motorrädern und Motorrollern

Für das Einstellen von Motorrädern und anderen Motorrollern ist eine monatliche Entschädigung zu leisten, die von der Vermieterin festgelegt wird.

Diese Transportmittel in der Rollergarage, Felsplattenstrasse Nr. 43, einzustellen. Das Einstellen in den Kellerräumlichkeiten ist nicht gestattet.

14. Kündigung

Die Miete ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Mieter oder Vermieter unter Einhaltung einer drei-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden.

Der Mieter/die Mieterin muss den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten Mietern muss es von beiden Ehepartnern unterschrieben sein. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat die Vermieterin eine angemessene Nachfrist anzusetzen, um den Mangel beheben zu lassen.

Die Kündigung durch die Vermieterin muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter /der Mieterin eintreffen. Bei verheirateten Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehepartnern zuzustellen.

19. Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjekts

Bei Beendigung der Miete hat der Mieter/die Mieterin die Mieträume (inkl. allfällige Balkon, Keller- und Estrichräume) in gereinigtem Zustand zurückzugeben. Die Küchen- und Badezimmerkombination, Fensterrahmen und Heizkörper müssen in sauberem Zustand abgegeben werden.

Die Behebung allfälliger durch den Mieter/die Mieterin verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstermin vorzunehmen. Kommt der Mieter/die Mieterin der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters/der Mieterin beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterin für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, ebenso für allfällige Nachreinigung, eine Entschädigung beanspruchen.

20. Vorzeitige Rückgabe

Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht, ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens bei Auszug dem Vermieter auszuhändigen. Der Vermieter ist ermächtigt, im Fall des Leerstehens des Mietobjekts die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder –termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter und Genossenschafter vorschlägt. Dieser muss dem Vermieter genehm und zahlungsfähig sei.

Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

21. Heimlicher Auszug

Ist der Mieter mit dem Mietzins in Verzug und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung beim Kontrollbüro, wegschaffen von Möbeln etc. geschlossen werden, dass der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimliche verlassen hat, so kann der Vermieter über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung, Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

22. Streitigkeiten und Gerichtsstand

Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind "die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten" vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten. Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache.

23. Besondere Bedingungen

Der Mieter übernimmt das Objekt in gebrauchsfähigem (sog. besenreinen) Zustand. Er verpflichtet sich, die gründliche Reinigung bei Antritt auf eigene Rechnung vorzunehmen. Demzufolge entfällt die Reinigungspauschale bei Auszug.