

BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT THUN

Übrige Bestimmungen als integrierender Bestandteil zum Mietvertrag

1. Einleitung

Mieter einer Genossenschaftswohnung sind nicht nur Mieter, sondern auch Mitglieder der Bau- und Wohngenossenschaft Thun (BWG Thun). Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Mitwirkungsrechte in der Generalversammlung (GV) die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben, sowie der Weiterentwicklung der BWG Thun teilzunehmen. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der BWG Thun, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der BWG Thun ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

2. Mietzins / Berechnungsgrundsatz

- a) Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten des Vermieters berechnet (**reine Kostenmiete**). Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die von Gesetz vorgeschriebenen sowie von der GV beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude, Wohnungen und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Baurechtszins, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. **Der Referenzzinssatz spielt in dem Fall keine Rolle.**
- b) Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass die Mietzinserhöhungen innerhalb von 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde Berner Oberland angefochten werden können.

3. Nebenkosten

- a) Diese Kosten bilden einen Bestandteil des Mietpreises und werden in diesem Sinne vom Mieter ausdrücklich anerkannt. Die BWG Thun erstellt jährlich eine detaillierte Gesamtabrechnung, wobei Unterschiede zugunsten

oder zulasten des Mieters innert 30 Tagen nach Vorlage der Abrechnung ausgeglichen werden. Der Mieter kann innert 30 Tagen beim Finanzchef Einsicht in die Rechnungsbelege verlangen.

Die Strom- resp. Gaskosten trägt der Mieter.

- b) Als Abrechnungstermin gilt der 30. April. Die Abrechnung wird dem Mieter innert 6 Monaten seit dem Abrechnungstermin zugestellt. Allfällige Nachforderungen des Vermieters verfallen, wenn die Abrechnung nicht spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungstermin zugestellt wird.
- c) Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Die übrigen Nebenkosten werden mit 1/12 Monat berechnet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

4. Anteilscheine

Der Mieter ist verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglemente für das Mietobjekt zu zeichnenden Anteilscheinen (inkl. Eintrittsgebühr und Umtriebskosten) vor dem Mietantritt zu bezahlen.

Die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals (abzügl. Austrittsgebühr) bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Der Vermieter ist berechtigt, die ihm gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Anteilscheinkapital zu verrechnen.

5. Übernahme der Mietsache / Protokoll

- a) Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Ein Anrecht auf Neuwertigkeit besteht indes nicht. Der Vermieter übernimmt beim Wohnungsbezug die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Briefkasten und Sonnerie.
- b) Bei der Übergabe der Mietsache wird ein Zustandsprotokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit Übergabe der Mietsache bei der Geschäftsstelle des Vermieters schriftlich gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen. Fehlt ein Protokoll, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen

und der Geschäftsstelle des Vermieters zuzustellen.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll vom Vermieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt schriftlich bestritten, gelten sie als anerkannt.

6. Gebrauch der Mietsache

a) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, ob sie benützt wird oder nicht. Das Mietobjekt darf nur vertragsgemäss gebraucht werden. Die Hausordnung ist zu beachten.

b) Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts

Fehlt eine anderslautende schriftliche Vereinbarung, so darf der Mieter die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen politischer Botschaften, Vorrichtungen und Installationen an Fassaden und Balkone, sowie Änderung an bestehenden Einrichtungen sind nicht gestattet.

c) Exotische Tiere / Aquarien

Das Halten von exotischen Tieren (z.B. Papageien, Reptilien usw.), sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

d) Untermiete, Konkubinat, Airbnb Vermietung

Einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf:

- die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören;
- die Untermiete.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn

- der Mieter sich weigert, der Geschäftsstelle des Vermieters die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmieters missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinat) ist gestattet, sofern der Mieter die **Personalien des Konkubinatspartners schriftlich anzeigt** und dieser auf Verlangen des Vermieters in das Mietverhältnis eintritt. Die Person hat einen Betreuungsauszug zu erbringen.

Die Abtretung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

Die Vermietung der Wohnung oder Teile davon via Airbnb ist nicht gestattet.

e) 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- resp. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl in der Wohnung lebenden Personen der Geschäftsstelle des Vermieters innert 30 Tagen zu melden.

Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der dem Vermieter aus der Missachtung der Meldepflicht erwächst.

Der Ehepartner des Mieters ist berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten, sofern keine Betreibungen oder Verlustscheine bestehen und das bisherige Mietverhältnis zu keinen bedeutenden Klagen Anlass gegeben hat. Eine entsprechende Erklärung, von beiden Mietern unterzeichnet, ist der Geschäftsstelle des Vermieters schriftlich abzugeben, damit der Mietvertrag geändert werden kann. Bei Todesfällen ist dem Begehren eine Erbbescheinigung beizulegen.

7. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Vermieter

a) Beabsichtigt der Vermieter bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat sie dies dem Mieter so rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.

b) Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann der Vermieter auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen.

c) Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.

d) Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich machen, haften für daraus entstehende Schäden.

8. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

a) **Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.** Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind.

- b) Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. **Kleinwaschmaschinen werden mit Auflagen nur bewilligt, wenn ein ärztliches Zeugnis wegen gesundheitlichen Problemen oder Behinderungen dem Gesuch beiliegt.** Die Kleinwaschmaschine muss zwingend über ein **Aquastop-Ventil** verfügen. Die Installation hat ausschliesslich durch einen konzessionierten Installateur auf Kosten des Mieters zu erfolgen.
Das Anschliessen von Tiefkühlschränken, Kühltruhen im Keller oder anderen Nebenräumen ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Sofern diese über den Allgemeinstrom laufen, ist für die Benützung eine jährlich Pauschalgebühr gemäss Gebührenordnung erhoben.
- c) Fehlt die schriftliche Zustimmung des Vermieters, kann dieser beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen.
- d) Ist in der schriftlichen Zustimmung über die Wiederherstellung oder die Entschädigungspflicht nichts erwähnt und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder baulichen Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen, sofern sie eine erhebliche Wertvermehrung darstellen.
- 9. Unterhalt und Reparaturen**
- a) Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zu vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss lit. b) bis h) hiernach vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet sie ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 259a ff OR zu.
- b) Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR 259). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretende Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.
- c) Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen, Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen.
- d) Als **kleine Ausbesserungen** und **kleiner Unterhalt** im Sinne von lit b) gelten - **unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag** - insbesondere die Instandhaltung:
- der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank und anderer Schlösser, abgebrochene Schlüsselbärte, Scharniere (durch Überdrehen verursacht);
 - der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen;
 - der Glühlampen, Leuchtstoffröhren, Telefon, Radio- und Fernsehanschlüsse;
 - der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rollladen und Zugalousien;
 - Ersetzen von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen (**Ersatz Mischdüsen obligatorisch bei Wegzug**);
 - von Brause- und Brauseschläuchen (**Ersatz Brausemischdüse bei Wegzug obligatorisch**), WC-Deckel und -Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussapparaturen und ähnliche Vorrichtungen (z.B. Kette, Rohrsieb Badewanne usw.);
 - der Glasscheiben (bloss gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Miete zu ersetzen);
 - der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigung und Entstopfen), Ersatz Ausziehschlauch und Brause beim Spülbecken;
 - der Fettfilter Dampfabzug (Reinigung + Ersatz bei Wegzug obligatorisch), Ersatz der Brennteile beim Kochherd, Kühlschrank alles (Aggregat, wenn verstochen).
- e) Unterhalt und Reparaturen an Waschmaschinen, Glätte- und Trocknungseinrichtungen (z.B. Tumbler) fallen zu gleichen Teilen zulasten der Mieter, gleichgültig ob sie die Anlagen benützen oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt der Vermieter.
- f) **Reparaturen an Mietobjekten, die im Einzelfall den Kostenbetrag von 150 Franken nicht übersteigen, gehen zulasten des Mieters.** Ebenso grössere Reparaturen, sofern diese durch den Mieter oder dessen Hausgenossen verschuldet werden.
- g) Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b Bst. b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung des Vermieters untersagt. **Alle daraus entstehende Kosten gehen zulasten des Mieters.**
- h) Der Mieter hat Mängel, die er nicht selbst zu beseitigen hat, dem Vermieter mittels Reparaturblatts zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

10. Besichtigungsrecht

- a) Der Vermieter behält sich zur Ausübung ihres Eigentums- und Aufsichtsrechtes den Zutritt zur Mietsache in Anwesenheit des Mieters vor. Ist der Mietvertrag gekündigt, so besteht für den Mieter die Pflicht, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung des Vermieters zugänglich zu machen. Über den Termin hat sich der Vermieter mit dem Mieter rechtzeitig zu verständigen.

11. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

- a) Will der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen, gilt Folgendes:

Der Mieter haftet grundsätzlich für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bis zum vertraglichen Kündigungstermin.

Die vorzeitige Auflösung kann nur auf Monatsende erfolgen und muss dem Vermieter mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden. Der 31.12. ist kein Kündigungstermin.

- b) Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, selbst einen geeigneten Mietnachfolger zu suchen. Dieser muss den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernehmen. Dabei sind die aus den Statuten und Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen zu beachten und der Nachmieter muss zahlungsfähig sein. Ferner muss sich der Nachmieter bereiterklären, Mitglied der BWG Thun zu werden.

Bei vorhandenen Mietinteressenten, kann ihn der Vermieter von dieser Verpflichtung befreien.

Will sich der Mieter nicht um einen Mietnachfolger bemühen, so hat er dies im Wohnungskündigungsschreiben ausdrücklich zu erwähnen.

Die Mietinteressenten haben dem Vermieter ein unterzeichnetes Mietgesuch (Anmeldeformular) zuzustellen, das mindestens ihre Personalien, das Datum des gewünschten Mietantritts sowie ein Betreuungsauszug enthält.

- c) Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters.
- d) Anerkennt der Vermieter einen Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.
- e) Will der Vermieter einen Mietinteressenten nicht anerkennen, hat sie dies dem ausziehenden Mieter innert 30 Tagen seit Empfang des Mietgesuches schriftlich und unter Angabe der Gründe mitzuteilen. Nimmt der Vermieter zu den Mietgesuchen nicht fristgerecht Stellung oder lehnt er Mietinteressenten ohne triftigen Grund ab, so gilt der vorzeitig auszie-

hende Mieter auf den Zeitpunkt als aus dem Mietvertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte. Triftiger Grund ist, wenn ein Interessent auf der Warteliste gewillt ist die Wohnung zu übernehmen.

12. Rückgabe des Mietgegenstandes

- a) Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- b) Die Rückgabe hat spätestens bis 12.00 Uhr des ersten auf die Auflösung des Mietverhältnisses folgenden Werktages zu erfolgen.
- c) Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter zurückzugeben. Die zulasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten gemäss Ziffer 8 und 9 b-h. Diese müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.
- d) Verdeckte Mängel hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 14 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom Mieter nicht innert 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.
- e) Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor dem Kündigungstermin, so ist der Vermieter berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktion einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.
- f) Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan werden Schloss (Zylinder) und Schlüssel der Haustüre auf Kosten des Mieters ersetzt.

© BWG-Thun im April 2020

E:\Daten\BWG\MIETERWESEN\Übrige Bestimmungen zum Mietvertrag\Übrige Bestimmungen als integrierender Bestandteil zum Mietvertrag - April 2020.doc