

Allgemeine Bestimmungen

zum Mietvertrag der
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, Am Stausee 1, 4127 Birsfelden
Telefon 061 311 24 73, E-Mail: info@ebg.ch
www.ebg.ch

Ausgabe 2023

1. MIETZINS

- 1.1. Der Mietzins (Bruttomietzins) ist im Voraus spätestens am Monatsersten (als Verfallstag) zahlbar.
- 1.2. Die Zahlung für die Heiz-, Warmwasser- und die Betriebskosten gelten, wenn nicht anders vereinbart, als Akontozahlungen, über die von der Vermieterin jährlich abzurechnen ist. Die Vermieterin ist berechtigt, der Mieterschaft ein Honorar für das Erstellen der Heiz- und Betriebskostenabrechnung zu verrechnen, welches auf der gesamten Heiz- und Betriebskostensumme des branchenüblichen Prozentsatzes abzurechnen ist. Die Heizperiode beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni. Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung gilt als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Empfang schriftlich beanstandet wird. Bei einem zwischenzeitlichen Auszug wird vor dem Abrechnungstichtag keine ausserordentliche Heiz- und Betriebskostenabrechnung erstellt.

2. KÜNDIGUNG, MELDEPFLICHT

- 2.1. Ist der Mietvertrag unbefristet und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie von der Mieterschaft oder von der Vermieterin unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende, ausgenommen auf den 31. Dezember, gekündigt werden. Die Mieterschaft muss die Kündigung schriftlich, die Vermieterin mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Verwaltung EBG eingetroffen ist.
- 2.2. Bei Familienwohnungen ist die Kündigung nur rechtmässig:
 - **Vermieterseits:** wenn sie an beide Ehegatten/Partnerin und Partner gesondert zugestellt wird.
 - **Mieterseits:** wenn sie von beiden Ehegatten/Partnerin und Partner unterzeichnet ist.
- 2.3. Stellt der Empfänger der Kündigung fest, dass diese den vorstehenden Bestimmungen nicht entspricht, so ist er gehalten, die Gegenpartei innert 5 Tagen nach deren Erhalt, auf den Mangel aufmerksam zu machen.
- 2.4. Die Mieterschaft ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehepartners (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist der Vermieterin mitzuteilen.

3 ÜBERGABE UND MÄNGEL

Die gemieteten Räume werden von der Mieterschaft gebrauchsfähig und unbeschädigt, die Türen mit Schlüsseln versehen (Schlüsselverzeichnis gemäss Übergabeprotokoll), die Fenster, Fensterläden und Storen vollzählig und intakt, übergeben. Es wird ein schriftliches Übergabeprotokoll erstellt, das von der Vermieterin und von der Mieterschaft zu unterzeichnen ist. Allenfalls nachher festgestellte Mängel müssen von der Mieterschaft innert Monatsfrist nach Mietantritt der Vermieterin schriftlich mitgeteilt und im Protokoll entsprechend ergänzt werden. Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat die Mieterschaft, nach schriftlicher Voranzeige der Vermieterin, ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

4 GEBRAUCH DER MIETSACHE

- 4.1. Die Mieterschaft ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Wohnung mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benutzung sind, schadenersatzpflichtig. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum abgestellt werden.
- 4.2. Die Vermieterin macht die Mieterschaft darauf aufmerksam, beim Rauchen in der Wohnung Rücksicht gegenüber den Nachbarn zu nehmen und die Sorgfaltspflicht zu beachten. Missachtet die Mieterschaft die Rücksichtnahme, so kann dies schlimmstenfalls zu einer Kündigung gemäss Art. 257f OR führen. Schäden die durch das Rauchen entstehen, gelten als übermässige Abnutzung und sind schadenersatzpflichtig. Die Vermieterin behält sich vor, nach Auszug der Mieterschaft, neben der anteilmässigen Altersentwertung der Einrichtungsteile, die durch Raucherschäden zusätzlich notwendigen Sanierungen vorzunehmen und diese vollumfänglich in Rechnung zu stellen.
- 4.3. Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Die Mieterschaft haftet für allfällige Beschädigungen der Bodenbeläge. Das Aufhängen von Bildern, Spiegeln, usw. an den Decken und Wänden ist nur mit X-Haken oder Dübeln zulässig, welche bei Ablauf der Mietzeit, unter gleichzeitiger Ausbesserung der schadhaft gewordenen Stellen, zu entfernen sind. Den gemeinsamen Räumen und Einrichtungen und dem Vermieter eigenen Inventar ist grösste Sorgfalt angedeihen zu lassen. Insbesondere müssen die verschiedenen Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen befolgt werden.
- 4.4. Die Mieterschaft verpflichtet sich, die Mietsache nur für Wohnzwecke zu gebrauchen.
- 4.5. Die Mieterschaft, die ein Motorfahrzeug besitzen, sind verpflichtet, dieses in der zugehörigen Einstellhalle unterzubringen, sofern ein freier Platz vorhanden ist. Hierüber wird ein besonderer Mietvertrag abgeschlossen.

5 UNTERHALT DES MIETOBJEKTES

- 5.1 Die Vermieterin obliegende dringende Reparaturen hat die Mieterschaft sofort schriftlich zu verlangen; im Unterlassungsfalle haftet er für den entstehenden Schaden, ebenso wie die Vermieterin haftbar wird, wenn sie in den Ausführungen der Reparaturen säumig ist. In Notfällen, z.B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist die Mieterschaft verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.
- 5.2 Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benutzung und Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten der Mieterschaft.
- 5.3 Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt an den dazugehörenden Einrichtungen, Reparaturen und Neuinstallationen nach Voranzeige, ungehindert und ohne Umtriebsentschädigung, auszuführen. Wird bei grösseren Erneuerungsarbeiten der vertragsgemässe Gebrauch des Mietobjektes während einer längeren Zeitspanne wesentlich beeinträchtigt, leistet die Vermieterin dem Mieter eine angemessene Entschädigung.
- 5.4 Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache vorzunehmenden Reinigungen und Ausbesserungen gehen zu Lasten der Mieterschaft. Die Ausbesserungspflicht der Mieterschaft besteht für alle, während der Dauer der Miete, zu Tage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind oder nicht.

Als kleine Ausbesserungen in diesem Sinne gelten insbesondere:

- a) das **Ersetzen** von defekten:
- Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in den Wohnungen;
 - Kochplatten und Brennerpilzen;
 - Scheiben, Gläsern und Spiegeln;
 - Brausegriffen und -schläuchen;
 - Dichtungen an sanitären Armaturen
 - (wie Wasserhähnen, Badebatterien, etc.).
- b) das **Reparieren und Ersetzen** von defekten
- Aufzuggurten von Rollläden und Storen;
 - elektrischen Schaltern und Steckern;
 - Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen;
 - Türschlössern; Türklinken und Schlüsseln;
 - Gas- und Wasserhähnen;
 - Fettfiltern in Küchenventilatoren.
- c) **das Reparieren** von kleinen Defekten an:
- Herden, Kühlschränken und weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten.

Als kleiner Ausbesserungen gelten alle Reparaturen oder Arbeiten, der Kosten pro Einzelfall den Betrag von CHF 250.00 exkl. MWST nicht überschreiten.

6 VORRICHTUNGEN DES MIETERS BAULICHE ÄNDERUNGEN

Bauliche oder andere Änderungen (auch Verbesserungen) irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen von der Mieterschaft ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht vorgenommen werden. Als Vorkehrungen, die der Zustimmung der Vermieterin bedürfen, sind unter anderem zu verstehen:

- a) Das Anbringen und Ändern von Storen, Antennen, Satellitenschüsseln, Photovoltaik-Panels, Firmentafeln, Sicherheitsschlössern. Bewilligte Sicherheitsschlösser verfallen bei Wegzug der Vermieterin unentgeltlich zum Eigentum.
- b) Das Aufstellen und Benützen von einer Waschmaschine in der Wohnung ist ohne anderslautende Vereinbarung nicht gestattet.
- c) Das Anbringen und Ändern von elektrischen und sanitären Installationen. Bewilligte elektrische Zusatzinstallationen oder Änderungen sind auf Kosten der Mieterschaft durch einen konzessionierten Installateur erstellen zu lassen; diese dürfen nicht mehr entfernt werden und verfallen bei Wegzug der Vermieterin unentgeltlich zum Eigentum.
- d) Das Anbringen oder Ändern von Sichtblenden oder Windschutzvorrichtungen auf Balkons und Attikaterassen.
- e) Das Ändern von Gartenanlagen sowie das Anbringen von künstlichen Abschränkungen bei den Gartenaustritten von Parterrewohnungen.
- f) Das Aufkleben von Linoleum auf Parkett (Spannteppiche dürfen nur mit Klebebändern dem Rande entlang festgemacht werden).
- g) Für die Benützung der Gemeinschaftsantenne ist das passende Anschlusskabel zu verwenden. Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die die Mieterschaft auf eigene Kosten vorgenommen hat, verfallen bei Wegzug der Vermieterin unentgeltlich zum Eigentum, sofern in der schriftlichen Bewilligung nicht anderes vereinbart worden ist. Gegenüber der Mieterschaft, die solchen Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmungen der Vermieterin getroffen haben, bleibt der Vermieterin auch das Recht gewahrt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Rechnung der Mieterschaft zu verlangen und durchführen zu lassen. Übernimmt die Mieterschaft von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche dieser mit oder ohne Zustimmung der Vermieterin auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet die übernehmende Mieterschaft für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

7 SCHÄDEN AN GEMEINSAMEN HAUSTEILEN

Werden an gemeinsam benützten Hausteilen oder allen Hausbewohnern dienenden Einrichtungen, wie Waschküche, Treppenhaus, Lift oder Leitungen aller Art, Beschädigungen verursacht, deren Urheberschaft nicht zu ermitteln sind, werden die Kosten für die Instandstellungsarbeiten unter den betreffenden Mieterschaften verteilt. Die Kostenverteilung erfolgt nach Massgabe der gemieteten Räume. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass der Schaden nicht von der Mieterschaft oder seinen Angehörigen verursacht, worden sein kann.

8 UNTERMIETE, HAUSTIERE

Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin sind untersagt:

- a) Untermiete oder die Aufnahme einer nicht zur Familiengemeinschaft gehörenden erwachsenen Person. Die Vermieterin muss innert 14 Tagen ab Kenntnisnahme der Absicht, die Wohnung oder Teile davon in Untermiete abzugeben resp. eine erwachsene Person aufzunehmen, ihre Zustimmung oder allfällige Ablehnung schriftlich bekannt geben. Bei Ehepaaren muss das Gesuch um Zustimmung von beiden Ehepartnern unterzeichnet sein. Die Mieterschaft ist verpflichtet, der Vermieterin sämtliche für die Beurteilung notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zu geben. Die Vermieterin kann die Zustimmung u.a. verweigern, wenn ihr ein wesentlicher Nachteil durch die Untervermietung entsteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn ohne Untervermietung Belegungsvorschriften und andere Subventionsbestimmungen verletzt oder die vertraglich resp. statuarisch festgelegte Zweckbestimmung des Mietobjekts verändert würde. Der Untermieter/ die Untermieterin einer ganzen Wohnung, deren Mieterschaft Empfänger/in einer Zusatzverbilligung ist, muss in der Regel den vollen Mietzins entrichten. Ausgenommen ist der Fall, da er oder sie selbst Anspruch auf eine Zusatzverbilligung erheben kann.
- b) das Halten von Haustieren.
- c) Einrichtungen und Tätigkeiten zu Erwerbszwecken.

Ausdrücklich oder stillschweigend bewilligte Untermiete kann mit vorausgehender Voranzeige widerrufen werden.

9 RÜCKSICHTNAHME UND HAUSORDNUNG

Die Mieterschaft hat bei der Benutzung der Mietsache auf die die übrigen Hausbewohner gebührend Rücksicht zu nehmen. Jedes Verhalten, das die übrigen Hausbewohner erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm, sind verboten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Hausordnung. Die Mieterschaft verpflichtet sich zur Befolgung der jeweils gültigen Hausordnung sowie allfälliger Spezialordnungen (z.B. Gartenordnung, Waschordnung).

10 BESICHTIGUNGSRECHT

- 10.1 Die Vermieterin oder deren Stellvertreter ist berechtigt, die Mietsache unter Voranzeige, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit der Mieterschaft, im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen, zu betreten.

- 10.2 Bei Ortsabwesenheit hat die Mieterschaft dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (z.B. Wasserschäden, Brandgefahr, etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterschaft gegenüber der Vermieterin für entstandenen Schaden.

- 10.3 Die Vermieterin oder deren Vertreter ist berechtigt, für Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten Räumlichkeiten wöchentlich an vier von der Mieterschaft festgesetzten Stunden innerhalb der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu besichtigen.

11 SCHLÜSSEL

Fehlende Schlüssel sind von der Mieterschaft auf ihre Kosten zu ersetzen. Bei Verlust von Schlüsseln ist die Vermieterin je nach Umstand berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel darf der Mieterschaft nur mit Erlaubnis der Vermieterin anfertigen lassen. Sie sind der Vermieterin beim Auszug der Mieterschaft ohne Entschädigung zu überlassen.

12 VERSICHERUNG

Der Mieterschaft wird der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung empfohlen. Er wird auf die Verpflichtung zum Abschluss einer Mobiliarversicherung aufmerksam gemacht.

13 MIETBEENDIGUNG RÜCKGABE DES MIETOBJEKTES

- 13.1 Die Miete endigt mittags 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt ist. Die gesetzliche Notfrist des § 214, Absatz 2 EG zum ZBG bleibt vorbehalten, wenn der Mieter die Inanspruchnahme der Notfrist sofort mitteilt und den Nachweis erbringt, dass er am neuen Wohnort nicht einziehen kann.
- 13.2 Die Schlussreinigung hat durch die Mieterschaft selbst zu erfolgen. Das Mietobjekt ist in einwandfrei gereinigten Zustand zurückzugeben, d.h. die Fenster (innen, aussen, inkl. Fensterrahmen), die Läden (Rollläden, Rafflamellenstoren etc.), das Holzwerk (Türblätter, Türrahmen, Vorhangbretter etc.), die Heizkörper, Stiegleitungen, Steckdosenabdeckungen, die Küche, das Bad inkl. Ersatz des Filters bei mechanischer Lüftung sowie sämtlichen Bodenbelägen müssen tadellos sauber sein. Für nicht einwandfrei gereinigte Wohnungen wird durch die Vermieterin eine Nachreinigung veranlasst, wobei diese Kosten zu Lasten der Mieterschaft gehen.
- 13.3 Die Behebung allfälliger durch die Mieterschaft verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft (Ziff. 4.1) ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt die Mieterschaft der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigung auf Kosten der Mieterschaft beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterin für Umtriebe, die sich die Mieterschaft erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen. Die Feststellung allfälliger Mängel, für die der Mieter verantwortlich gemacht wird, soll bei der Wohnungsübergabe, spätestens aber innert Monatsfrist nach der Schlüsselerückgabe erfolgen.

14 VORZEITIGER AUSZUG

Wenn die Mieterschaft vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht ("vorzeitiger Auszug"), ist sie verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens beim Auszug der Vermieterin auszuhändigen. Die Vermieterin ist ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjekts, die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen. Die Mieterschaft haftet für den Mietzins, die Nebenkosten und die weiteren Mieterpflichten bis zum Vertragsablauf.

15 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Das Genossenschaftskapital / Kautionskapital beträgt mind. 3 Bruttomietzinse. (Statuten Art. 14.3).

16 HEIMLICHER AUSZUG

Ist die Mieterschaft mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus Umständen, wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung beim Kontrollbüro, Wegschaffen von Möbeln etc. daraus geschlossen werden, dass die Mieterschaft vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die Vermieterin über das Mietobjekt verfügen. Die Mieterschaft haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten der Mieterschaft.

17 VORBEHALT

Die Bestimmungen der Genossenschaftsstatuten und das Geschäftsreglements der EBG sowie bleiben vorbehalten und gehen den Bestimmungen dieses Vertrages voraus.

18 STREITIGKEITEN UND GERICHTSSTAND

- 18.1 Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung des Richters der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten.
- 18.2 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gemieteten Sache (Art. 33 ZPO).

19 VERGLASTE BALKONE

Das Beheizen verglaster Balkone ist verboten.

20 VERRECHNUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN

Die Vermieterin ist berechtigt, Mietzins- oder andere Forderungen mit dem Genossenschaftskapital - / Kautionsguthaben der Mieterschaft zu verrechnen.

21 BESONDERE BEDINGUNGEN

Die Mieterschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 und 269 a des Schweizerischen Obligationenrechts) erzielt.