

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume

1. Nettomietzins und Nebenkosten

1.1. Gebühren und Abgaben

Elektrische Beleuchtung ausserhalb der Wohnung, Kehrrichtabfuhr, Wasserzins und Abwassergebühren (Normalverbrauch), streichen der Wände sind im Mietzins inbegriffen. Nebenkosten

Die GBL ist berechtigt, den übermässigen Wasserverbrauch den Mietern zu belasten. Mehrwasserverbrauch

1.2. Heizung und zentrale Warmwasseraufbereitung

Die Heizperiode dauert vom 1. Juli bis 30. Juni des folgenden Jahres. Der Mieter leistet mit dem Mietzins zum Voraus Akontozahlungen. Über die Heizperiode wird bis 31. Dezember eine Abrechnung erstellt (Mischrechnung GV-Beschluss). Ergibt sich aus derselben eine Nachzahlung, so hat der Mieter den Differenzbetrag innert dreissig Tagen an die GBL zu überweisen. Resultiert aus den geleisteten Vorauszahlungen ein Überschuss, so wird dieser von der GBL dem Mieter zurückerstattet. Heizkostenabrechnung

2. Übergabe und Rückgabe der Mietsache

Die Wohnung und die dazugehörenden Nebenräume werden dem Mieter in baulich gutem Zustand und gereinigt übergeben. Auf der bei der Übergabe ausgehändigten Mangelliste notiert der Mieter festgestellte Mängel. Die Liste ist unterschrieben innerhalb von vierzehn Tagen der Geschäftsstelle mit oder ohne Beanstandungen abzugeben. Mängel, welche die GBL nicht beheben kann, werden dem Mieter bei der Auflösung des Vertrages nicht belastet. Mängelliste

Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird unter Mitwirkung beider Vertragsparteien oder deren Vertreter ein Protokoll über den Zustand der Mieträumlichkeiten aufgenommen und beidseitig unterschrieben. Rückgabeprotokoll

3. Kündigung des Mietvertrages

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist mit Einschreibebrief zu erfolgen. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Frist zu lösen, haftet er bis zur Weitervermietung, spätestens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Verpflichtungen. Kündigungsfrist

Die mit der Wiedervermietung verbundenen Kosten, die infolge vorzeitiger Vertragsauflösung entstehen, sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen. vorzeitige
Vertragsauflösung

4. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist bis spätestens am Tag nach der Beendigung des Mietverhältnisses, Rückgabetermin 12.00 Uhr, zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonn- oder Feiertag, verschiebt sich dieser auf den nächstfolgenden Werktag. Rückgabetermin

Die Mietsache ist vollständig in gutem Zustand sowie sauber gereinigt abzugeben. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungsarbeiten müssen mit der Beendigung des Mietverhältnisses vollzogen sein. Rückgabestatus

5. Auflagen während der Mietdauer

Ohne schriftliche Zustimmung der GBL ist untersagt:

- a) die Untermiete
- b) das Abtreten des Mietvertrags an Dritte
- c) das Überlassen der Mietsache an Dritte
- d) das Halten von Haustieren

Untermiete

Haustierhaltung

Die Benutzung der Wohnung für gewerbliche Zwecke ist grundsätzlich untersagt.

gewerbliche Nutzung

6. Rücksichtnahme

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner gebührend Rücksicht zu nehmen. Die Hausordnung regelt das Verhalten des Mieters und ist strikte einzuhalten.

Hausordnung

7. Besichtigungsrecht

Die Vertreter der GBL sind berechtigt die Mietsache unter Voranzeige von acht Tagen, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit des Mieters (z. B. bei Feuer oder Wasserleitungsbruch), im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen zu betreten.

Zutrittsrecht bei
Abwesenheit des Mieters

Beabsichtigt der Mieter die Mietsache für mehr als vier Wochen unbenützt zu lassen ist er verpflichtet, der Geschäftsstelle der GBL jene Person zu bezeichnen, welche die Wohnungsschlüssel besitzt. Die Schlüssel können auch in versiegeltem Briefumschlag der Geschäftsstelle der GBL übergeben werden.

Die Vertreter der GBL sind berechtigt auf Vereinbarung hin (ausgenommen an Sonn- und allgemeinen Feiertagen), für Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten und für Wohnungskontrollen die Räumlichkeiten nach Voranmeldung zu besichtigen.

Die Vertreter der GBL sind während der Heizperiode berechtigt, unangemeldet Raumtemperaturmessungen vorzunehmen.

Temperaturkontrollen

8. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung sauber zu halten und vor Schaden zu bewahren. Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. entstehenden Schäden gehen bei unsachgemässer Benützung und Behandlung zu Lasten des Mieters.

Kostenbelastung bei
Schäden

Das Inventar ist sorgfältig zu behandeln. Der Ersatz von elektrischen Kochherdplatten oder Gasherdbrennern erfolgt, falls notwendig, zu Lasten des Mieters.

Kostenbelastung bei
Inventarersatz

Der Unterhalt des Inventars hat gemäss der Informationen betreffend Pflege und Unterhalt zu erfolgen.

Unterhalt Inventar

Für Beschädigungen von Bodenbelägen haftet der Mieter. Tritt ein Mieter vom Vorgänger Spannteppiche an, übernimmt er die Haftung für die Bodenbeläge. Werden Sockelleisten versetzt, sind diese bei der Wohnungsrückgabe wieder am früheren Ort zu befestigen.

Bodenbelagsschäden

Während der Heizperiode darf bei Frostgefahr kein Heizkörper (Radiator) ganz abgestellt werden.

Für die Benützung der Gemeinschaftsantenne muss das passende Anschlusskabel verwendet werden.

Fernseh- und UKW-Kabel

Der GBL obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort zu melden; im Unterlassungsfall haftet er für evtl. entstehende Folgeschaden.

dringende Reparaturen

In Notfällen z. B. bei Feuer, Wasserleitungsbruch oder Überschwemmungen ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu veranlassen, um Schaden zu verhindern.

aussergewöhnliche
Vorkommnisse

Die GBL ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und den dazugehörenden Einrichtungen Reparaturen nach Voranzeige ungehindert und ohne Umtriebsentschädigung auszuführen.

9. Schlüssel, Schliessanlage

Mit der Übernahme der Wohnung werden dem Mieter die Schlüssel vollständig mit einem Schlüsselverzeichnis übergeben.

Schlüsselverzeichnis

Verlorene Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Beim Verlust von Haus- und Wohnungsschlüsseln ist die GBL berechtigt, den Schliessplan des Hauses zu ändern und die Schlüssel zu ersetzen. Die Kosten werden dem Mieter belastet.

Ersatz von Schlüsseln

Sicherheitsschlüssel dürfen nur über die Geschäftsstelle der GBL bezogen werden. Beim Auszug müssen zusätzliche Schlüssel ohne Entschädigung der GBL überlassen werden.

Ersatz von
Sicherheitsschlüsseln

10. Bauliche Änderungen

Bauliche Änderungen oder Veränderung bestehender Einrichtungen im und am Mietobjekt dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung durch die GBL vorgenommen werden. In der Regel wird keine Zustimmung erteilt für das Anbringen von Antennen, Firmentafeln, Sicherheitsschlössern. Bewilligte Änderungen müssen durch Fachleute ausgeführt werden.

Bewilligung
durch die GBL

Bauliche Änderungen, Einbauten und Veränderungen an bestehenden Einrichtungen, die der Mieter auf eigene Kosten vorgenommen hat, verfallen beim Wegzug unentgeltlich an die GBL zu Eigentum, sofern in einer schriftlichen Bewilligung nicht etwas anderes vereinbart wurde.

Verfall an die GBL

Die GBL kann verlangen, dass die gemieteten Räume wieder in den Zustand versetzt werden, in welchem sie angetreten wurden.

Rückversetzung
in alten Zustand

11. Verschiedenes

11.1. Schäden an gemeinsamen Hausteilen

Werden an gemeinsam benützten Hausteilen oder allen Hausbewohnern dienenden Einrichtungen wie Waschküche, Trocknungsraum, Lift, Leitungen aller Art usw. Beschädigungen verursacht, deren Urheber nicht zu ermitteln sind, werden die Kosten für die Instandstellungsarbeiten unter die Mieter verteilt.

Ersatzanspruch der GBL

11.2. Haftpflichtversicherung

Die Mieter, deren Angehörige und Drittpersonen sind versichert gegen Unfälle, die sich innerhalb der Liegenschaften oder Grundstücke der GBL ereignen und für die die GBL haftpflichtig ist. Solche Unfälle sind der Geschäftsstelle der GBL spätestens innert drei Tagen nach Eintritt des Schadenereignisses zu melden.

Werkhaftpflicht

11.3. Ausschluss der Missbrauchsgesetzgebung, Mietzinsänderung

Für die Wohnungen der GBL findet der Bundesbeschluss für Massnahmen gegen den Missbrauch im Mietwesen keine Anwendung, da die Mietzinse der Kontrolle durch die Behörden von Bund, Kanton oder einer Gemeinde unterstellt sind.

Missbrauchsgesetzgebung

11.4. Subventionsbestimmungen

Für die mit öffentlichen Mitteln subventionierten Wohnungen gelten die behördlichen Bestimmungen über Einkommens- und Vermögensgrenzen, Belegungsvorschriften sowie Karenzfristen. Die GBL muss die entsprechenden Auflagen erfüllen.

Subventionsbestimmungen