



# WGG, Wohngenossenschaft Gundeldingen

Büro: Gundeldingerstr. 321, 4053 Basel, Tel. 061 331 79 91

E-Mail: wg.gundeldingen@gmx.ch

## Allgemeine Vertragsbestimmungen (Ausgabe 2022)

### 1. Grundlagen

Massgebend für diesen Mietvertrag sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete und Pacht (Art. 253 ff. OR) sowie die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG) und Art. 169 des Schweiz. Zivilgesetzbuches sowie die Statuten, die Reglemente und Beschlüsse der Organe der WGG.

### 2. Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins ist im voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag) zahlbar. Nur vertraglich ausgeschiedene Nebenkosten dürfen verrechnet werden. Für nach Aufwand abgerechnete Nebenkosten ist der 30. Juni Stichtag. Die Abrechnung ist der Mieterschaft in der Regel jeweils innert 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Allfällige Mehrzahlungen der Mieterschaft sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung von der WGG zurückzuzahlen. Ein Saldo zugunsten der WGG ist innert derselben Frist von der Mieterschaft zu überweisen.

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach anerkannten Schlüsseln und, sofern vorhanden, nach dem Ergebnis von Messgeräten. Auch bei pauschaler Abrechnung steht der Mieterschaft das Recht zu, in die Belege Einsicht zu nehmen. Wird von diesem Recht nicht innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung Gebrauch gemacht oder die Abrechnung innert dieser Frist nicht schriftlich beanstandet, so gilt die Abrechnung als anerkannt.

### 3. Mietzinserhöhungen, Mietzinssenkungen

Diese werden vom Vorstand beschlossen gemäss Statuten der WGG. Gründe dafür können sein: Hypozinserhöhungen, Kosten für Erhaltung einer guten Bausubstanz, Wohnungsrenovierungen, Beschlüsse der Generalversammlung usw. Hypothekarzinssenkungen geben nur dann Anlass zu Mietzinssenkungen, sofern frühere Hypothekarzinserhöhungen regelmässig und in vollem Umfang weitergegeben wurden und es die finanzielle Lage der WGG erlaubt.

### 4. Verrechnung von Anteilscheinen bei Austritt

Der Termin für die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals ist das Datum der Generalversammlung, sofern bis zu diesem Zeitpunkt alle Verpflichtungen der Mieterschaft gegenüber der WGG erfüllt worden sind.

### 5. Vertragsänderungen

Einseitige Vertragsänderungen zulasten der Mieterschaft wie Mietzinserhöhungen, Einführung neuer Nebenkosten usw. müssen mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden.

### 6. Informationspflicht und Zustellung

Die Mieterschaft ist bei Schadenersatzfolge verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod eines im gleichen Haushalt lebenden Partners, Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, veränderte Zustelladresse usw. unverzüglich der WGG zu melden. Das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen der WGG an die Mieterschaft gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

### 7. Übergabe des Mietobjektes und Mängel

Die Übergabe erfolgt in der Regel zu Mietbeginn. Die Parteien können sich jedoch auf einen anderen Zeitpunkt einigen. Eine von der WGG unverschuldete spätere Übergabe gibt kein Recht auf Mietzinsreduktion. Die Räume werden in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand übergeben. Bei Mietantritt wird über die gemietete Wohnung ein Antrittsprotokoll erstellt. Die Mieterschaft hat der Protokollaufnahme beizuwohnen. Nach der Übergabe festgestellte Mängel sind der WGG innert 7 Tagen ab Mietantritt schriftlich bekanntzugeben. Andernfalls wird angenommen, dass die Übernahme ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

### 8. Gebrauch des Mietobjektes

Die Wohnung darf nur für Wohnzwecke verwendet und muss von der Mieterschaft selbst bewohnt werden. Es ist ohne Ausnahme verboten, die

Wohnung für einen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb jeder Art zu verwenden. Vorbehalten bleibt eine gegenseitige Abmachung zwischen den Vertragsparteien. Die Mieterschaft ist sorgfältig mit der Mietsache umzugehen und alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung resp. Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz des Mietobjektes vor Schäden dienen. Insbesondere darf während der Heizperiode in keinem Raum die Heizung ganz abgestellt werden. Die Wohnung ist während dieser Zeit regelmässig, aber nur kurz zu lüften. Geräte, Einrichtungen und Anlagen in der Wohnung, in den zur Mitbenützung vermieteten oder überlassenen Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie im Freien sind ebenfalls sorgfältig und unter Berücksichtigung der Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen zu benützen.

### 9. Unterhaltungspflicht der Vermieterschaft

Die WGG hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemässen Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch die Mieterschaft erforderlich werden. Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat die Mieterschaft deren Ausführung zu dulden. Kann hierbei auf die Interessen der Mieterschaft gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch der Mieterschaft. Bei erheblichen Störungen hat die WGG der Mieterschaft eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen; allfällige Mehrforderungen hat die Mieterschaft spätestens bei Bezahlung der nächstfolgenden Mietzinsrate geltend zu machen, ansonsten Verzicht angenommen wird. Die Kosten der üblichen Service-Verträge für Apparate, die einer regelmässigen Wartung bedürfen (Waschmaschine usw.) bezahlt die WGG.

### 10. Kleine Reparaturen

Diese können der Mieterschaft belastet werden. Den Entscheid darüber trifft der Vorstand.

### 11. Rücksichtnahme und Hausordnung

Bei der Benützung des Mietobjektes haben die Mieterschaft und alle in der Wohnung lebenden oder sich auch nur vorübergehend zu Besuch darin aufhaltenden Personen gebührend auf die anderen Hausbewohnenden Rücksicht zu nehmen, übermässigen Lärm zu vermeiden und jedes andere Verhalten, das die Hausbewohner erheblich stört, zu unterlassen. Die Hausordnung wie auch andere Spezialanordnungen sind zu beachten.

**Haustiere:** Die Haltung von Haustieren bedarf einer Bewilligung des Vorstandes. Diese kann vom Vorstand zurückgenommen werden, wenn die Haltung den anderen Hausbewohnern nicht zumutbar ist.

### 12. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Die Mieterschaft darf ausserhalb des Mietobjektes keine Gegenstände lagern oder abstellen. Gibt die WGG ausnahmsweise die Erlaubnis, so haftet die Mieterschaft für aus der Lagerung entstehenden Schaden. Abfälle dürfen nicht auf dem Areal der WGG abgestellt werden, sondern müssen an den Orten und in der Art und Weise stationiert werden, die vom Kanton BS dafür vorgesehen sind.

Fahrzeuge jeglicher Art dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis und nur an den dafür vom Vorstand bezeichneten Plätzen abgestellt werden. Das Abstellen von Velos im Hauseingang ist verboten.

### 13. Veränderungen am Mietobjekt

Übernimmt die Mieterschaft von der vorgängigen Mieterschaft unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche diese mit oder ohne Zustimmung der WGG auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z. B. Textilbodenbeläge), so haftet die übernehmende Mieterschaft für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z. B. Parkettboden).

Bauliche Veränderungen und Vorrichtungen irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung der WGG. Will die WGG nicht auf das Recht verzichten, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen oder auf Kosten der Mieterschaft ausführen zu lassen, muss dies ausdrücklich schriftlich vereinbart werden. Wenn in der schriftlichen Bewilligung nicht anders vereinbart worden ist, gehen Vorrich-

tungen, Einbauten und andere Veränderungen entschädigungslos in das Eigentum der WGG über.

Investitionen, die die Mieterschaft auf eigene Kosten und ohne Zustimmung der WGG tätigt, gehen beim Auszug in das Eigentum der WGG über oder werden nicht entschädigt. Ebenso kann die nachfolgende Mieterschaft nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden. Die WGG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieterschaft verlangen. Fassadenteile sind dem Mieter nicht mitvermietet. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen ausserhalb des Mietobjektes (z. B. Storen, Antennen u. ä.) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der WGG erfolgen. Das Anbringen von Parabol-Spiegeln ist nicht gestattet.

#### 14. Untermiete

Die Hauptmieterschaft ist verpflichtet, die Untermieterschaft der WGG zu melden und eine Kopie des Untermietvertrages vorzulegen.

#### 15. Abtretung

Die Abtretung der Miete ist untersagt.

#### 16. Zutrittsrecht

Die WGG hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen hat die WGG das Recht, sich auch in Abwesenheit der Mieterschaft und ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

#### 17. Abwesenheit der Mieterschaft

Bei einer Abwesenheit von mehr als einer Woche ist die Mieterschaft verpflichtet, entweder der WGG oder einer Person seiner Wahl einen Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den unter Ziff. 16 beschriebenen Fällen zu betreten.

#### 18. Schlüssel

Die Mieterschaft hat auf Verlangen eine Quittung für die erhaltenen Schlüssel zu unterzeichnen. Fehlende Schlüssel sind von der Mieterschaft auf eigene Kosten zu ersetzen. Die WGG ist je nach den Umständen berechtigt, Schlosszylinder und Schlüssel, nötigenfalls die ganze Schliessanlage auf Kosten der Mieterschaft ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der WGG angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der WGG zu überlassen.

#### 19. Kündigung

**Kündigung des Mietobjektes durch die Mieterschaft:** Die Kündigung muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen oder schriftlich und persönlich einem Vorstandsmitglied abgegeben werden. Die persönliche Kündigung wird unterschrieben bestätigt und erhält erst dadurch ihre Wirkung. Bei Mietverträgen, die von mehr als einer Person unterzeichnet wurden, muss die Kündigung von den Personen unterschrieben werden, die den Mietvertrag unterzeichnet haben. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der WGG sein.

**Ausserterminliche Kündigung des Mietobjektes:** Will die Mieterschaft das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Von dieser Haftung kann sich die Mieterschaft befreien, wenn sie eine Ersatzmieterschaft vorschlägt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen und der den sich aus Genossenschaftszweck, den Statuten oder Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen der WGG und den behördlichen Vermietungsvorschriften entspricht. Die Mieterschaft hat die WGG frühzeitig von der Absicht in Kenntnis zu setzen und muss der WGG wenigstens einen Monat Zeit einräumen, um den Vorschlag zu prüfen. Die WGG muss keine Kündigung annehmen, die nicht auf Ende eines Monats erfolgt. Wird der WGG nicht genügend Zeit zur Prüfung des Vorschlages eingeräumt oder entspricht die vorgeschlagene Ersatzmieterschaft den behördlichen Vermietungsvorschriften resp. den genossenschaftlichen Vermietungsgrundsätzen nicht, so erfolgt keine Befreiung von der Haftung für die Mietzinszahlung und die Begleichung der Nebenkosten.

Die Mieterschaft hat nach der Wohnungsabnahme kein Zutrittsrecht mehr in die Mieträume. Die WGG ist berechtigt, bei vorzeitigem Auszug die Mieträume zu Instandstellungsarbeiten entschädigungslos zu beanspruchen.

**Kündigung des Mietobjektes durch die WGG:** Die WGG kann die Kündigung nur aussprechen bei Verletzung der mietvertraglichen Bestimmungen, der Statuten oder der Hausordnung. Ferner, wenn Gründe vorliegen, die nach den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete und Pacht Anlass zu einer ausserordentlichen Kündigung geben. Insbesondere gelten folgende Umstände als Kündigungsgrund:

Die Mieterschaft kommt den finanziellen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht nach; die Mieterschaft zerstört mutwillig oder fahrlässig das Mietobjekt oder andere Anlageteile; die Mieterschaft benützt die Wohnung zu einem anderen als dem vertraglich vorgesehenen Zweck oder bewohnt sie nicht dauernd selbst; die Mieterschaft vermietet eine Untermiete ohne Kenntnahnahme der WGG; die Mieterschaft verletzt durch ihr Verhalten oder dasjenige von Personen, für die sie einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber einzelnen oder mehreren Mieterschaften so schwer, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Die Kündigung durch die WGG muss auf einem amtlichen Formular und mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt werden und ebenfalls spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Mieterschaft sein. Bei Mietverträgen mit Unterschriften von mehr als einer Person muss die Kündigung an jede einzelne der unterzeichneten Personen mit getrennter Post zugehen. Die Kündigung durch die WGG erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit dem Ausschluss aus der Wohngenossenschaft.

#### 20. Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietverhältnis endet mittags um 12.00 Uhr des letzten Tages des Monats, auf dessen Ende gekündigt wurde. Fällt dieser letzte Tag auf einen Wochenend- oder Feiertag, so endet die Miete am nächstfolgenden Werktag. Die gesetzliche Notfrist des § 214 Ziff. 2 EG zum ZGB bleibt sinngemäss vorbehalten, wenn die Mieterschaft die Inanspruchnahme der Notfrist sofort mitteilt und den Nachweis erbringt, dass sie am neuen Wohnort nicht einziehen kann.

Bei Beendigung der Miete hat die Mieterschaft die Mieträume (inkl. Balkone, Keller- und Estrichräume) in normal gereinigtem (besenreinem) Zustand zurückzugeben.

**Instandstellungen:** Die Behebung allfälliger durch die Mieterschaft verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbarten, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt die Mieterschaft der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die WGG berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten der Mieterschaft beheben zu lassen. Ausserdem kann die WGG für Umtriebe, die sich die Mieterschaft erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.

Die WGG muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die die Mieterschaft einzustehen hat, dieser sofort melden. Die WGG muss später entdeckte Mängel, die bei üblicher Untersuchung nicht erkennbar waren, sofort der Mieterschaft schriftlich melden.

**Schadenersatzansprüche:** Die WGG hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach der Schlüsselabgabe rechtlich geltend zu machen, ansonsten Verzicht angenommen wird.

#### 21. Heimlicher Auszug

Ist die Mieterschaft mit dem Mietzins in Verzug und muss aus Umständen wie z. B. dem Wegschaffen von Mobilien geschlossen werden, dass die Mieterschaft vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die WGG über das Mietobjekt verfügen. Die Mieterschaft haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zu Lasten der Mieterschaft. Das Anteilscheinkapital kann zur Deckung allfälliger Kosten herangezogen werden.

#### 22. Versicherungen

Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zulasten der WGG bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Die WGG übernimmt ferner auf ihre Kosten den Abschluss einer allfälligen Haushaltpflicht- und Gebäudewasserschaden-Versicherung. Die Mieterschaft ist ab Mietbeginn auf ihre Kosten zum Abschluss einer Miethaftpflichtversicherung verpflichtet.

#### 23. Kabelfernsehen und -radio

Der sogenannte Normalzustand des bestehenden Anschlusses an das Kabelfernseh- und radionetz ist deplombiert. Änderungen dieses Normalzustandes während der Mietdauer kann die Mieterschaft unter Übernahme der entstehenden Kosten begehren. Die Mieterschaft ist verpflichtet, beim Auszug auf Verlangen der WGG den Normalzustand wieder herzustellen.

#### 24. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt als Gerichtsstand Basel-Stadt.