

Allgemeine Bestimmungen

1. Nebenkosten

Im Mietzins sind alle Nebenkosten inbegriffen, soweit sie im Mietvertrag unter Punkt fünf nicht ausdrücklich als Nebenkosten aufgeführt sind. Akontozahlungen für die Nebenkosten erfolgen zusammen mit dem Mietzins je am 1. des Monats. Jeweils per 30. April eines Jahres wird eine genaue Abrechnung erstellt. Diese Abrechnung muss spätestens bis 30. September des Jahres erfolgen.

Sofern Heizungs- und Warmwasserzähler je Wohnung vorhanden sind, erfolgt die Abrechnung für diese beiden Positionen nach Verbrauch. In allen anderen Fällen erfolgt die Abrechnung nach Wohnungsgrösse und Zeitdauer des Mietverhältnisses. Die Gewichtung der Monate erfolgt nach den von den Mieter- und Hauseigentümerverbänden erarbeiteten Schlüsseln.

2. Übergabe der Mietsache, Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten zum vereinbarten Zeitpunkt in einem vertragsmässigen, sauberen Zustand.

Allfällige Mängel hat der Mieter der Vermieterin innert 30 Tagen nach Übernahme der Wohnung schriftlich und eingeschrieben mitzuteilen. Erhebt der Mieter keine Mängelanzeige innerhalb dieser Frist, so gilt die Wohnung als in Ordnung übernommen und spätere Mängel gehen zu Lasten des Mieters. Nicht anmelden muss der Mieter Mängel, welche bei der Wohnungsübergabe bereits in einem Protokoll erfasst sind.

3. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache mit aller Sorgfalt zu verfahren. Er hat sie in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten und vor Schaden zu bewahren. Für Beschädigungen, die auf einer unsorgfältigen und vertragswidrigen Benutzung beruhen, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. Auf die übrigen Hausbewohner hat der Mieter Rücksicht zu nehmen.

Untermiete wird nur in Ausnahmefällen gestattet. Der Mieter benötigt dafür die schriftliche Zustimmung der Vermieterin. Dafür hat er der Vermieterin die Personalien des Untermieters oder der Untermieterin mitzuteilen. Die Nutzung durch den Untermieter darf nur in dem Rahmen erfolgen, wie sie mit diesem Vertrag mit dem Mieter vereinbart ist. Für Schäden und Reklamationen, die durch den Untermieter verursacht werden, haftet der Mieter.

Bei längerer Abwesenheit des Mieters stellt er sicher, dass in der Wohnung keine Schäden entstehen können. Er ist auch verantwortlich, dass in Notfällen jemand in Reichweite einen Schlüssel zu seiner Wohnung hat.

Es ist verboten, in Kellern, Estrichen, Garagen oder Einstellhallen, feuergefährliche oder übelriechende Stoffe oder Gegenstände aufzubewahren.

4. Reparaturen

Grössere Schäden und Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Hauswart sofort schriftlich zu melden. In Notfällen, beispielsweise bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selber zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann. Arbeiten, welche durch die Unterhaltungspflicht der Vermieterin notwendig werden, hat der Mieter zu dulden.

Die nachstehend aufgeführten Arbeiten gehen zu Lasten des Mieters:

Elektrische Schalter, elektrische Steckdosen, Radio- und TV-Steckdosen, Drücker von Sonnerieanlagen, Sicherungen, Glühlampen und Leuchtröhren, Kochplatten, Telefonanschlüsse ab Wohnungseingang, Türschlösser, Schrankschlösser, Türgriffe, Gurten von Rollläden, Kurbeln von Rollläden und Storen, Glasscheiben, Türen und Schlösser von Toilettenschränken, Schäden an Böden, auch solche, die nicht durch den Mieter verursacht wurden, die aber unter einem Spannteppich zum Vorschein kommen, welchen der Mieter übernommen hatte. Reparatur von Wasserhähnen und anderen sanitären Installationen, Radiatorenventile, Brauseschläuche, Entstopfen und Reinigen von Ablaufleitungen bis zum Anschluss an den Hauptstrang.

Grundsätzlich gehen alle Reparaturen und Instandstellungen in Wohnungen und Nebenräumen zu Lasten des Mieters, sofern sie den Betrag von Fr. 200.-- nicht übersteigen. Ferner werden durch die Genossenschaft keine Rechnungen für Arbeiten bezahlt, für welche sie keinen Auftrag erteilt hat.

Reparaturen und Unterhaltsarbeiten können durch die Vermieterin jederzeit ausgeführt werden. Mieter, die ihre Wohnung für Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften der Vermieterin gegenüber, für die daraus entstehenden Schäden.

5. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter, sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. In dieser Zustimmung wird auch geregelt, ob bei einem Auszug des Mieters, der ursprüngliche Zustand zu seinen Lasten wieder hergestellt werden muss.

Eine Abtretung von Installationen des ausziehenden Mieters an den Nachmieter, bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Diese Bestimmung gilt auch für Spannteppiche.

6. Zutrittsrecht der Vermieterin

Nach Absprache mit dem Mieter, hat die Vermieterin jederzeit das Recht, zusammen mit dem Mieter die Wohnung zu betreten. Die Vermieterin ist aber nicht berechtigt, über einen eigenen Schlüssel für die Wohnung zu verfügen. Ist der Mietvertrag gekündigt, so besteht für den Mieter die Pflicht, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterin zugänglich zu halten. Das Gleiche gilt auch für Handwerker und Unternehmer, welche durch die Vermieterin für die Ausführung von Arbeiten beauftragt sind.

7. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der in der Mängelliste festgehaltenen, bei Mietantritt vorhandenen Mängel vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt (Teppiche schamponiert) mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Miete, um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonn- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am vorhergehenden Werktag zu erfolgen.

Allfällige Instandstellungsarbeiten, welche vom Mieter zu übernehmen sind, müssen bis zum Schluss des Mietverhältnisses erledigt sein. Bei der Rückgabe der Mietsache wird ein Protokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet. Beiden Parteien ist es freigestellt, für die Wohnungsübergabe das Wohnungsamt zuzuziehen. Bezahlt wird das Amt vom jeweiligen Auftraggeber. Versteckte Mängel kann die Vermieterin gegenüber dem Mieter bis 30 Tage nach der Wohnungsübergabe geltend machen. Dies gilt auch für Mängel, welche bei einer Übergabe nicht unbedingt ersichtlich sind.

8. Schlüssel

Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu übergeben.

9. Haftpflichtversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, ab Mietbeginn eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und diese während der ganzen Mietdauer beizubehalten.

10. Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht (OR)

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des OR.

Hausordnung

1. Einleitung

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert bestimmte Richtlinien und gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohner/- innen und Besucher/-innen des Hauses. Tragen Sie dem Umstand Rechnung, dass Sie nicht nur Mieter/-in, sondern auch Genossenschafter/-in sind. Das bedeutet, dass unnötige Kosten nicht irgendwer bezahlt, sondern letztlich Sie als Genossenschafter/-in. Sorgen Sie als Genossenschafter/-in dafür, dass Ihre Mitbewohner/-innen und Besucher/-innen alles unterlassen, was Andere stört.

2. Allgemeines

In der Wohnung sowie in den Neben- und Allgemeinräumen (Keller, Estrich, Velokeller, Treppenhaus, Grünflächen usw.) ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Insbesondere ist folgendes zu beachten:

Eingänge, Treppenhäuser und allgemeine Räume dürfen, auch aus feuerpolizeilichen Gründen, nicht als Abstellplätze benützt werden. Es sind dort keine persönlichen Gegenstände zu deponieren, auch keine Schuhe. Das Treppenhaus gehört nicht zur gemieteten Wohnung. Die allgemeinen Räume sind keine Spielplätze.

Velos, Kinderwagen usw. sind an den dafür bestimmten Orten zu platzieren.

Montagen aller Art (Parabolantennen, Fahnen, Beschilderungen usw.) in den allgemeinen Räumen, an der Hausfassade oder am Balkon dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft erfolgen.

In den allgemeinen Räumen und im Lift besteht ein Rauchverbot.

Teppiche, Besen und ähnliches sind nicht durch die Fenster oder von den Balkonen auszuschütteln. Teppiche dürfen nicht vor 8.00 Uhr und nicht nach 20.00 Uhr, ebenso nicht über die Mittagszeit von 12.00 Uhr - 13.00 Uhr, geklopft werden.

Melden Sie es dem Hauswart umgehend, wenn Sie feststellen, dass sich Wildtiere (Mäuse, Marder usw.) im Haus einnisten oder wenn Sie Schäden am Haus feststellen (z. B. neue Risse, Schimmelpilzbildung, defekte Beleuchtungskörper usw.).

3. Hausruhe

Dem Ruhebedürfnis der Mitbewohner ist an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen in der Zeit von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr besonders Rechnung zu tragen. Die Nachtruhe dauert von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr. Während dieser Zeit ist jeglicher, die Ruhe oder den Schlaf störender Lärm verboten. Das Musizieren vor 08.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr ist nicht erlaubt. Das Musizieren ist auf je 1 Stunde am Vormittag und 1 Stunde am Nachmittag zu begrenzen. Die Musikinstrumente müssen so eingestellt sein bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke).

Während den Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen sind nachfolgende Tätigkeiten zu unterlassen:

- Reinigungsarbeiten aller Art, wie Teppiche ausklopfen, Staubsaugen usw.
- verursachen von Lärm jeglicher Art (Handwerkerarbeiten wie hämmern, bohren, etc.)
- Musik- und Fernsehapparate sind auf Zimmerlautstärke zu halten.

Im Übrigen ist die allgemeine Polizeiverordnung bzw. die Lärmschutzverordnung der Gemeinde zu beachten.

4. Waschküche / Trocknungsräume

Eine allenfalls bestehende Waschküchenordnung geht dieser Hausordnung vor.

1. Waschküchen und Trockenräume stehen an den im Waschplan erwähnten Tagen und Zeiten dem betreffenden Mieter allein zur Verfügung. Je nach Siedlung können sich die Mieter frei im Waschplan einschreiben oder es steht ihnen eine fixe Zeit zum Waschen und Trocknen zur Verfügung. Während dieser Zeit trägt der Mieter die Verantwortung für die Einhaltung der Waschküchenordnung.
2. Das Waschen und Trocknen ist an Werktagen zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr gestattet.
3. Nach Gebrauch sind die Räume und die Apparate, insbesondere die Filter, einwandfrei zu reinigen und auszutrocknen. Die Böden sind zu wischen und feucht aufzunehmen. Persönliche Sachen (Waschpulver usw.) sind im eigenen Keller zu versorgen. Der Abfall muss von jedem Mieter selber entsorgt werden. Wann und wem die Schlüssel zu übergeben sind, wird in den einzelnen Siedlungen geregelt.
4. Zu den Geräten ist Sorge zu tragen. Beachten Sie die Bedienungsanleitungen der Geräte. Prüfen Sie immer, ob keine Fremdkörper in der Wäsche enthalten sind, welche die Maschine beschädigen könnten. BHs sind in einem Wäschesack und Vorhänge sind separat zu waschen. Fehlbare Genossenschafter müssen für die Schäden aufkommen.
5. Um ein Überschäumen der Maschine zu vermeiden, verwenden Sie bitte sehr wenig Waschpulver. Bleiben Sie unter den Angaben der Waschmittelhersteller. Die Trommel ist wenn möglich ganz zu füllen.
6. Störungen an den Apparaten oder Beschädigungen an den Einrichtungen sind umgehend dem Hauswart mitzuteilen.

Geben Sie die Waschküche und den Trocknungsraum so bald als möglich wieder frei.

Das Waschen für Dritte (nicht in der Genossenschaft wohnhafte Personen) ist verboten.

5. Haustüren / Keller- / Estrichfenster

Alle Türen die ins Freie führen, sind jederzeit geschlossen zu halten. Bei Gegensprechanlagen muss der Mieter sich zuerst erkundigen wer geläutet hat bevor die Türe geöffnet wird. Fremden darf die Tür nicht geöffnet werden. Nur so kann verhindert werden, dass ungebetene Personen ins Haus kommen. Estrich, Keller und Treppenhausfenster bitte während der kalten Jahreszeit geschlossen lassen.

6. Lift

Die im Lift angeschlagenen Bedienungsvorschriften sind immer zu beachten. Kinder unter acht Jahren dürfen den Lift nur in Begleitung einer erwachsenen Person benutzen. Melden Sie Störungen umgehend dem Hauswart.

7. Keller / Kellerabteil

Im Untergeschoss dürfen keine Motorfahrzeuge (z.B. Mofas) eingestellt oder Treibstoffe und andere leicht brennbaren Materialien gelagert werden. In den Veloräumen dürfen nur Velos abgestellt werden welche tatsächlich benutzt werden. Alle übrigen Velos sind im eigenen Keller zu deponieren.

8. Heizung / Warmwasser

Sie helfen mit beim Energiesparen, wenn Sie während der Heizperiode täglich nicht länger als zwei- bis dreimal fünf Minuten bei Durchzug lüften. Das ständige Schrägstellen der Fenster, auch hinter den Läden, ist zu unterlassen. Nur so kann auch verhindert werden, dass die Luftfeuchtigkeit übermässig ansteigt und dadurch Schimmelpilze oder schwarze feuchte Ecken entstehen.

9. Grünflächen, Kinderspielplatz

Zu den Gartenanlagen, Spielplätzen sowie der Grünanlagen ist Sorge zu tragen. Nach Benutzung des Sandkastens ist der Sand zusammenzuwischen und die Abdeckung wieder anzubringen. Spielsachen sind immer wegzuräumen. Das Fussballspielen ist nur auf der dafür bezeichneten Fläche erlaubt. Das Befahren der Grünflächen und der Gehwege mit Velos oder Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

10. Balkone

Eigenbepflanzungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Für die Pflege ist der Mieter verantwortlich.

Bei Regen sind die Sonnenstoren einzuziehen. Nässe und Wind schaden dem Stoff auf die Dauer. Dort wo keine fest montierten Vorrichtungen für Blumenkisten an der Balkonbrüstung vorhanden sind, dürfen aus Sicherheitsgründen die Blumenkisten nur auf der Innenseite des Balkons aufgehängt werden. Die Pflanzen dürfen nicht zu hoch sein, so dass keine Gefahr besteht, dass sie aus der Halterung kippen. Für Schäden haftet der Mieter.

Das Grillieren auf dem Balkon ist nur mit einem Gas- oder Elektrogrill gestattet. Rauch und Geruchsemissionen sind möglichst zu vermeiden. Auf vollverglasteten Balkonen ist das Grillieren verboten. Ein sauberer Rost verhindert unnötige Rauchentwicklung.

11. Kehricht

Kehrichtsäcke und Abfallkübel gehören nicht in den Hausgang oder in gemeinsame Räume. Abfälle dürfen auf keinen Fall in das WC geschüttet werden.

Wo vorhanden, sind für den Kehricht die dafür vorgesehenen Container zu verwenden. Bei Quartieren ohne Container sind Abfallkübel und Kehrichtsäcke erst am Tag der Abfuhr bei der Strasse zu deponieren. Dies gilt auch fürs Altpapier.

Sperrgut, Metallabfälle, Glas, Sondermüll usw. sind gemäss den Vorschriften der Gemeinde fachgerecht zu entsorgen.

An Sonn- und Feiertagen sowie während den Ruhezeiten am Mittag von 12.00 Uhr-13.00 Uhr und der Nacht von 22.00 Uhr-06.00 Uhr, ist das Entsorgen von Glas verboten!

12. Unterhalt und Reinigung

Tragen Sie bitte zu Ihrer Wohnung Sorge und vermeiden Sie dadurch unnötige Reparaturen.

Erteilen Sie keine Aufträge an Handwerker ohne Absprache mit der Genossenschaft. Die Genossenschaft begleicht keine Rechnungen, wenn der Auftrag nicht durch sie erteilt wurde.

Verursacher sind für die umgehende Beseitigung der Verunreinigungen und kleineren Beschädigungen verantwortlich. Alle Mängel sind dem Hauswart umgehend zu melden, welcher über die Art und den Umfang der Beseitigung entscheidet. Sofern nicht Dritte damit beauftragt sind, hat jede/r Mieter/in das Treppenhaus gemäss Reinigungsplan zu reinigen.

13. Haustiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten und Kanarienvögel dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter / von der Mieterin heimtiergerecht gehalten werden.

Das Halten von grösseren Haustieren (Katzen, Kaninchen, Papageien, Reptilien usw.) ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten. Katzenbewilligungen werden nur für Hauskatzen (Katzen welche die Wohnung nicht verlassen) erteilt. Junge Katzen lassen sich leicht daran gewöhnen, ständig in einer Wohnung zu leben.

Im Parterre bewilligen wir keine Katzen.

Das Füttern von streunenden Katzen, sowie das Füttern der Vögel vom Fenster oder Balkon aus ist verboten.

Das Halten von Hunden ist ausdrücklich verboten.

Aquarien dürfen erst aufgestellt werden, wenn abgeklärt wurde, dass der Boden das Gewicht zu tragen vermag. Der Abschluss einer speziellen Versicherung ist obligatorisch.

Für jedes neue Haustier muss ein neues Gesuch eingereicht werden.

Für Schäden an der Wohnung, welche auf die Tierhaltung zurückzuführen sind, haftet der Mieter vollumfänglich. Der Tierhalter hat die notwendigen Versicherungen abzuschliessen.

Zusätzliche Installationen

Sämtliche Installationen, wie der Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Geschirrspüler, Waschmaschinen Tumbler usw.) dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Die Zustimmung für solche Geräte erfolgt nur bei Vorliegen einer Mieterhaftpflichtversicherung.

Der Anschluss privater Apparate (z.B. Tiefkühltruhen, Kühlschränke usw.), die ausserhalb der Wohnung (z.B. im Keller oder Estrich) installiert werden, dürfen nicht am Allgeinstrom angeschlossen werden. Ab dem Stromzähler der Wohnung, ist hierzu eine elektrische Leitung vom Fachmann installieren zu lassen. Die Kosten der Installation gehen vollumfänglich an den Mieter.

Die Verwaltung ist berechtigt, geringfügige Abweichungen dieser Ordnung zu gestatten.

Die Unterzeichnenden bestätigen, vorliegenden Mietvertrag gelesen und verstanden zu haben und erklären hiermit Ihr Einverständnis.

Biel, den

Biel, den

Der Mieter:

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
SUNNESCHYN BIEL**

Der Präsident:

..

Die Kassierin: