



**Allgemeine Vertragsbestimmungen
zum Mietvertrag
der**

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BRUGG-WINDISCH**

Neuausgabe vom 01. September 2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen, Gegenstand, Begriffe	4
	Grundlagen.....	4
	Gegenstand	4
	Begriffe	4
2.	Übergabe und Übernahme des Mietobjektes	4
	Übergabe.....	4
	Übergabe bei Neubauten.....	4
	Gültige Telefonnummer	4
3.	Beendigung des Mietverhältnisses	4
	Kündigungstermine.....	4
	Eintreffen der Kündigung auf der Verwaltung.....	4
	Kündigungen von Familienwohnungen	5
	Ausserterminliche Kündigung	5
	Warteliste.....	5
	Haftung.....	5
	Verstöße gegen Sorgfalt und Rücksichtnahme.....	5
4.	Rückgabe des Mietobjektes	5
	Rückgabe des Mietobjektes	5
	Zeitpunkt der Reinigung.....	5
	Textile Bodenbeläge	5
	Reparaturen durch Handwerker.....	6
	Vorzeitige Renovationsarbeiten	6
	Vorzeitiges Verlassen der Wohnung	6
	Gebühr für technische Kontrolle.....	6
	Aufenthalt nach Ablauf der Mietzeit.....	6
5.	Mietzins- und andere Vertragsänderungen	6
	Anpassungen.....	6
	Wertvermehrnde Aufwendungen.....	6
6.	Heiz- und Betriebskosten	6
	Stichtag.....	6
	Akonto/Pauschale.....	6
	Rückerstattung.....	7
	Störungen	7
	Provisorische Abrechnung	7
	Verwaltungskosten	7
7.	Gebrauch der Mietsache (auch bei Abwesenheit)	7
	Benützung des Mietobjektes.....	7
	Zusätzliche Geräte.....	7
	Lüften, Heizen, Sauberkeit.....	7
	Schrägfenster	7
	Sorgfaltspflicht	7
	Balkone.....	7
	Grillieren	7
8.	Untermiete, Haustiere, Musizieren, Installationen	8
	Konkubinats / Untermiete	8
	Haustiere	8
	Musizieren	8
	Unterhaltungselektronik	8
	Antennen	8
	Ausnahmen	8

9.	Veränderungen am Mietobjekt	8
	Veränderungen am Mietobjekt	8
	Renovation	8
	Anschriften (Namensschilder, "keine Reklame")	8
10.	Unterhalt	9
	Kostenübernahme	9
	Kleiner Unterhalt	9
	Sonnenstoren	9
	Bepflanzungen	9
	Meldepflicht	9
	Externe Aufträge	9
11.	Telefon-, TV-, Radio- und weitere elektronische Installationen	9
	Telefon	9
	Kabelnetz	9
	Anschlusspflicht	10
12.	Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen	10
	Grundsatz	10
	Haftung	10
	Unterhalt	10
13.	Zivilschutzräume	10
	Zivilschutzräume	10
14.	Schlüssel	11
	Schlüssel	11
	Verlust	11
	Ersatz	11
	Passepartout	11
	Ortsabwesenheit	11
15.	Besichtigungsrecht	11
	Besichtigungsrecht	11
	Zeit	11
16.	Versicherung	11
	Abschluss	11
	Gesetzliche Vorschrift	11
	Haftpflicht	11
17.	Fälligkeit des Mietzinses	11
	Termin	11
	Mahnung	11
	Gebühr	11
18.	Schlussbestimmungen	12
	Aenderungen	12
	Zustimmung	12
	Missachtung	12
	Haftung	12
19.	Gerichtsstand	12
	Gerichtsstand	12

1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

¹ Grundlagen dieses Vertrags sind, soweit nicht abweichende Bestimmungen aufgenommen sind, die einschlägigen Artikel des Obligationenrechts, insbesondere die Bestimmungen über Miete (Art. 253ff OR), und des Bundesbeschlusses über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) sowie die Statuten der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch (WBG).

Grundlagen

² Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen ist der zwischen WBG und Mieter bzw. Ehegatten/Solidarpartner (Genossenschafter) abgeschlossene Mietvertrag. Die vorliegenden Bestimmungen haben Wirkung in Bezug auf die in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

Gegenstand

³ Begriffe:

Begriffe

- **Die im Text verwendete männliche Form gilt sinngemäss auch für die weibliche.**
- **Mieter** ist der im Vertrag festgehaltene Benützer der Mietsache.
- **Solidarpartner** ist der vertraglich festgehaltene Mitbenutzer der Mietsache, bei Verheirateten der Ehepartner. Der Solidarpartner hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.
- **Familienwohnung** wird jene Mietwohnung genannt, die Verheirateten als Ort ihres Lebensmittelpunktes dient (siehe auch die Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses).

2. Übergabe und Übernahme des Mietobjektes

¹ Die Räume sind dem Mieter in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand zu übergeben. Beanstandungen über den Zustand des Mietobjektes sind innert 10 Tagen nach Mietbeginn dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt eine solche Mitteilung, so gilt das Mietobjekt als in Ordnung übernommen.

Übergabe

² Sofern bei Neubauten die Wohnung funktionsfähig, die Liegenschaft bei Bezug der Wohnung jedoch noch nicht fertig erstellt ist (Fassade, allg. Räume, Rollläden, Umgebung usw.) und Handwerker noch Arbeiten in der Wohnung zu verrichten haben, kann der Mieter von der WBG keine Entschädigung oder Mietzinsreduktion verlangen.

Übergabe
bei Neubauten

³ Der Mieter hat der Verwaltung eine gültige Telefonnummer zu melden. **Allfällige Änderungen sind der WBG unverzüglich mitzuteilen.**

Gültige
Telefonnummer

3. Beendigung des Mietverhältnisses

¹ Kündigungen sind termingerecht jeweils auf den 31. März, 30. Juni und 30. September unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zulässig.

Kündigungstermine

² Die Kündigung hat mit eingeschriebenem Brief so früh als möglich zu erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Arbeitstag bis 17 Uhr (Montag-Freitag) vor Beginn der vertraglichen Kündigungsfrist bei der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch, Kornfeldstrasse 24, 5210 Windisch, eingetroffen ist.

Eintreffen der
Kündigung auf der
Verwaltung

- ³ Bei Familienwohnungen muss die Kündigung von beiden Ehegatten unterzeichnet werden, ansonst ist sie nichtig. Kündigt die WBG einem Ehepaar die Familienwohnung, ist die Kündigung unter Wahrung derselben Fristen beiden Ehepartnern mit eingeschriebenem Brief gesondert zuzustellen.
Änderungen im Zivilstand sind der WBG schriftlich anzuzeigen, ansonst wird der Mieter schadenersatzpflichtig.
- ⁴ Will der Mieter von der Ausnahme der ausserterminlichen Kündigung Gebrauch machen, so ist diese frühestens auf Ende des der Kündigung folgenden Monats zulässig.
- ⁵ Die WBG wird die Wohnung - an einen Interessenten gemäss Warteliste - so bald wie möglich weiter vermieten.
- ⁶ Kann die Wohnung nicht oder auf einen späteren Zeitpunkt vermietet werden, haftet der Mieter für den Mietzinsausfall und für die Heiz- und Betriebskosten bis zur Wiedervermietung, höchstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Eine Übergabe der Schlüssel an die WBG entbindet den Mieter nicht von der Haftung für den Mietzins sowie für die Heiz- und Betriebskosten bis zur Wiedervermietung bzw. bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Bei einer ausserterminlichen Kündigung bezahlt der Mieter sämtliche daraus resultierenden Unkosten (Mehraufwand der WBG, Inseratekosten etc.)
- ⁷ Das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung und zur Schadenersatzforderung steht der WBG zu, wenn der Mieter oder dessen Familiengemeinschaft gegen die Hausordnung verstossen, gegenüber den Hausgenossen die notwendige Rücksichtnahme trotz Abmahnung wiederholt verletzen oder der Mietsache bzw. dem Allgemeingut mutwillig Schaden zufügen (Art. 257f OR).

Kündigungen von Familienwohnungen

Ausserterminliche Kündigung

Warteliste

Haftung

Verstösse gegen Sorgfalt und Rücksichtnahme

4. Rückgabe des Mietobjektes

¹ Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel, vollständig geräumt, fachmännisch Instand gestellt und einwandfrei gereinigt, mit allen Schlüsseln (siehe auch Art. 14) bis spätestens am letzten Tag der Beendigung der Miete um 12:00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens um 12:00 Uhr zu erfolgen.

Rückgabe des Mietobjektes

² Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Abschluss des Mietverhältnisses beendet sind. Die Reinigung ist - im Einvernehmen mit der WBG - **nach den Renovationsarbeiten** vorzunehmen.

Zeitpunkt der Reinigung

³ Sämtliche textilen Bodenbeläge sind beim Auszug aus der Wohnung durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tiefreinigen/ Sprüh-extraktionsverfahren). **Der WBG ist bei der Wohnungsabnahme der entsprechende Ausweis vorzuzeigen.**

Textile Bodenbeläge

- ⁴ Müssen für die Instandstellungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter die WBG zu orientieren, damit diese die entsprechenden Aufträge auf Kosten des Mieters erteilen kann. Ausbesserungsarbeiten dürfen ohne Einverständnis der WBG nicht selbst vorgenommen werden. Reparaturen durch Handwerker
- ⁵ Für die Renovation (siehe auch 4.2.) nicht benützter Räume vor Vertragsablauf ist der WBG ein Schlüssel zu überlassen. Vorzeitige Renovationsarbeiten
- ⁷ Wird die gekündete Mietsache vor Ablauf der Mietzeit verlassen, so sind zum Zeitpunkt des Verlassens der Mietsache sämtliche Schlüssel der WBG abzugeben. **Bei einem fehlenden Wohnungsschlüssel -5 Stück- gemäss Schliessplan (Nr. 1-5) wird der Zylinder ausgetauscht und die Kosten dem ausziehenden Mieter verrechnet.** Vorzeitiges Verlassen der Wohnung
- ⁸ Für die technische Kontrolle der Wohnung durch Fachleute und die Aufwendungen der Verwaltung wird in der Schlussabrechnung ein kleiner Anteil von max. Fr. 170.- (Teuerungsindex vom 1.1.2010 = 103.5, Basis Dez. 2005) verrechnet. Allfällige, nach der Wohnungsübergabe, durch Fachleute festgestellte Mängel (z.B. nicht gemeldeter "kleiner Unterhalt") werden weiterverrechnet. (siehe auch 10.2) Gebühr für technische Kontrolle
- ⁹ Nach Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Aufenthalt nach Ablauf der Mietzeit

5. Mietzins- und andere Vertragsänderungen

- ¹ Mietzins sowie alle anderen Vertragsänderungen können von der WBG entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen zuzüglich 10 Tagen auf die Kündigungstermine 1. April, 1. Juli und 1. Oktober vorgenommen werden. Anpassungen
- Entsprechende Mitteilungen sind dem Mieter ohne Kündigungsandrohung schriftlich anzuzeigen. Sie sind mit dem amtlichen Formular vorzunehmen und haben mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters zu sein (21. März, 20. Juni, 20. September). Die Änderungsanzeige ist Mieter und Solidarpartner nicht getrennt zuzustellen.
- ² Mietzinserhöhungen für wertvermehrnde Aufwendungen können nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung auf den Termin der Fertigstellung der Arbeiten in Kraft treten. Wertvermehrnde Aufwendungen

6. Heiz- und Betriebskosten

- ¹ Als Stichtag für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung gilt der 30. November. Die vom Mieter geleisteten Beiträge werden mit den effektiven Kosten verrechnet. Die Abrechnung wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Stichtag
- ² Allfällige Mehrzahlungen des Mieters werden zurückerstattet, sofern die Generalversammlung nichts anderes beschliesst. Nachzahlungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach der Generalversammlung zu leisten. Normalerweise werden die Heizkosten mittels Pauschale verrechnet. Akonto/Pauschale

- | | |
|--|---------------------------------|
| <p>³ Ist ein Mieter während eines Teils der Heizperiode abwesend, hat er kein Recht, hierfür eine Kostenrückerstattung zu verlangen.</p> | <p>Rückerstattung</p> |
| <p>⁴ Können infolge behördlicher Verfügungen, höherer Gewalt oder technischer Störungen die Räume nicht auf die übliche Temperatur beheizt werden, kann der Mieter hieraus keine Rechte und Ansprüche ableiten.</p> | <p>Störungen</p> |
| <p>⁵ Bei Auszug vor der Abrechnungsperiode kann keine provisorische Heiz- und Betriebskostenrechnung erstellt werden.</p> | <p>Provisorische Abrechnung</p> |
| <p>⁶ Für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar erhoben.</p> | <p>Verwaltungskosten</p> |

7. Gebrauch der Mietsache (auch bei Abwesenheit)

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <p>¹ Der Mieter darf das Mietobjekt nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Eine Änderung in der Benützung des Mietobjektes ist nur mit schriftlicher Bewilligung der WBG gestattet. Beim Gebrauch der Mietsache ist mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen (Art. 257f OR). Von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr und von 12:00 bis 13:00 Uhr soll im ganzen Haus Ruhe herrschen. Im Übrigen wird auf die Hausordnung, welche ein verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages ist, hingewiesen.</p> | <p>Benützung des Mietobjektes</p> |
| <p>² Das Aufstellen von Tiefkühl- und anderen Geräten in den Wohnungen oder Kellern, die nicht am Stromzähler der Wohnung angeschlossen werden können, bedarf der schriftlichen Zustimmung der WBG. An den Verbrauch von Allgemeinstrom ist eine angemessene Entschädigung zu leisten.</p> | <p>Zusätzliche Geräte</p> |
| <p>³ Die Räumlichkeiten sind in jedem Falle, ob sie benutzt oder nicht benutzt werden, zu lüften, angemessen zu heizen, rein zu halten und vor Schaden zu bewahren. Die Zentralheizung darf in keinem Raume, auch nicht bei Abwesenheit des Mieters, ganz abgestellt werden.</p> | <p>Lüften, Heizen, Sauberkeit</p> |
| <p>⁴ Während der Heizsaison ist die Wohnung täglich 3 mal kurz, aber kräftig zu lüften. Schrägfenster dürfen nicht gestellt werden. Bei Zuwiderhandlung muss mit einer Gebühr zugunsten Heizrechnung oder mit dem Entfernen des Mechanismus für Schrägfenster gerechnet werden.</p> | <p>Schrägfenster</p> |
| <p>⁵ Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Der Mieter haftet für allfällige Beschädigungen der Bodenbeläge, insbesondere auch für Schuheindrücke (z.B. Damenschuhabsätze). Er hat im Schadenfall die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert zu entrichten. In der Badewanne, im Klosett und beim Lavabo dürfen keine glasurangreifenden Zusätze und Reinigungsmittel verwendet werden.</p> | <p>Sorgfaltspflicht</p> |
| <p>⁶ Balkone sind eine Visitenkarte. Gegenstände dürfen die Balkonbrüstung nicht überragen. Das Balkongeländer ist freizuhalten.</p> | <p>Balkone</p> |
| <p>⁷ Beim Grillieren mit Elektro- oder Gasgrill auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich die WBG vor, das Grillieren generell zu untersagen.</p> | <p>Grillieren</p> |

8. Untermiete, Haustiere, Musizieren, Installationen

¹ **Ohne gegenseitige schriftliche Vereinbarung sind dem Mieter untersagt:** Untermiete, Abtretung der Miete, die Annahme von Kostgängern sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinat) ist gestattet, sofern der Mieter die Personalien des Konkubinatspartners vorher schriftlich anzeigt und dieser Partner auf Verlangen der WBG solidarisch in das Mietverhältnis eintritt.

Konkubinat /
Untermiete

² **Das Halten von Hunden ist generell nicht gestattet.** Katzen dürfen nur in der Wohnung gehalten werden. Kleintiere wie Hamster, Meerschweinchen, Zierfische und Kleinvögel sind gestattet.

Haustiere

³ Das Musizieren, das den Rahmen der üblichen Hausmusik des Mieters und dessen Familiengemeinschaft übersteigt, insbesondere die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht ist untersagt.

Musizieren

⁴ TV-, Radio- und weitere Unterhaltungselektronik sind so einzustellen, dass die Nachbarn nicht gestört werden (siehe auch 7.1).

Unterhaltungselektronik

⁵ **Das Anbringen von Parabolspiegeln und weiteren Antennen ist verboten.**

Antennen

⁶ Wird das eine oder andere stillschweigend geduldet oder ausservertraglich schriftlich erlaubt, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher Mahnung jederzeit unter Ansetzung einer 30-tägigen Frist untersagt werden.

Ausnahmen

9. Veränderungen am Mietobjekt

¹ Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter ohne schriftliche Zustimmung der WBG nicht vorgenommen werden. Falls der Mieter solche Vorkehrungen trifft, begründen diese Massnahmen für ihn keinerlei Entschädigungsansprüche. Der WBG steht das Recht zu, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters zu verlangen. Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die der Mieter mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf eigene Kosten vorgenommen hat und die ohne Wertverminderung nicht entfernt werden können, jedoch eine nützliche Wertvermehrung darstellen, werden belassen, aber nicht entschädigt.

Veränderungen
am Mietobjekt

² Wohnungsrenovationen: Der Mieter ist verpflichtet Renovationsarbeiten und den Einbau wertvermehrender Aufwendungen in seiner Wohnung zu dulden, wenn ihm dies mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn mitgeteilt wurde. Der genaue Arbeitsbeginn kann kurzfristig gemeldet werden.

Renovation

³ Die WBG sorgt für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Wohnungstüre usw. Für "keine Reklame" stellt die WBG einheitliche Kleber zur Verfügung. Der Mieter übernimmt die Kosten. Private Anschriften sind nicht gestattet.

Anschriften
(Namensschilder,
"keine Reklame")

10. Unterhalt

¹ Grundsätzlich gehen alle Reparaturen und Instandsetzungen, welche im Einzelfall den Betrag **Fr. 200.-** nicht übersteigen, zu Lasten des Mieters (Teuerungsindex vom 1.1.2010 = 103.5 (Basis Dez. 2005)

Kostenübernahme

² Im Übrigen obliegt dem Mieter der sogenannte kleine Unterhalt gemäss **Art. 259 OR** unabhängig davon, ob der Betrag gemäss Ziffer 10.1 überschritten wird und unabhängig der Mietdauer. Zu diesem kleinen Unterhalt gehören: u.a.

Kleiner Unterhalt

- Ersatz von zerbrochenen und gesprungenen Verglasungen (auch wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt), von Lampen, elektronischen Sicherungen, Steckern und Schaltern;
- das Ersetzen von Gurten und Bändern an Rollläden, Lamellenstoren und Storen;
- Reparieren von Türschlössern, Türfallen, Reinigen von Fensterläden und Storen;
- Instandsetzen von Armaturen (Wasserhähnen, Hähnenoberteile, Griffe, Ventile, Ausläufe, Dichtungen usw.);
- das Reinigen und Entstopfen von Balkonabläufen sowie der Ablaufleitungen in den Wohnungen bis zum nächsten Fallstrang;
- das Entfetten bzw. Ersetzen der Abzugsfilter;
- der Ersatz defekter und verbogener Kochherdplatten; bzw. Keramik-kochfelder;
- das Entkalken von Boilern in Wohnungen;
- Unterhalt und Pflege von Sitzplatz und Balkonbepflanzungen.

³ Sonnenstoren sind bei Regen, Sturm und unsicherer Witterung total aufzurollen. Schäden bei Missachtung werden in jedem Fall dem Mieter verrechnet.

Sonnenstoren

⁴ Für das Setzen von Blumen und Sträuchern ist die Bewilligung der WBG einzuholen.

Bepflanzungen

⁵ Während der Mietzeit auftretende Mängel sind durch den Mieter der WBG mit einer Reparaturkarte sofort zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für den eingetretenen Schaden.

Meldepflicht

⁶ Müssen für Instandsetzungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so erteilt die WBG den Auftrag. Direkte Aufträge (nicht durch WBG) an externe Handwerker werden vollumfänglich dem Mieter belastet.

Externe Aufträge

11. Telefon-, TV-, Radio- und weitere elektronische Installationen

¹ Die Telefoneinrichtung ist Sache des Mieters.

Telefon

² Es ist ein Kabelnetz vorhanden. Empfangsgeräte dürfen nur mit zur Anlage passenden Kabeln und Steckern angeschlossen werden. An Steckdosen und an den übrigen Anlageteilen darf nichts verändert werden. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften haftet der Mieter für dadurch allenfalls notwendig werdende Kontroll- und Reparaturarbeiten.

Kabelnetz

³ Der Mieter darf den Anschluss der Liegenschaft an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelnetzbetreiber) nicht verweigern. Die diesbezüglichen Kosten (Abonnemente, Verzinsung und Amortisation des Anschlusses, Urheberrechtsgebühren usw.) sind vom Mieter zu übernehmen. Wünscht der Mieter den Anschluss in seiner Wohnung nicht zu benützen, hat er diesen (in Windisch über die WBG, in Brugg über die IBB) beim betreffenden Kabelnetzbetreiber auf eigene Kosten abzumelden und plombieren zu lassen.

Anschlusspflicht

12. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen

¹ Autohalter sind verpflichtet, innerhalb der Überbauung des Vermieters eine Garage oder einen Parkplatz zu mieten, soweit solche verfügbar sind. Grundsätzlich besteht pro Wohnung kein Anspruch auf mehr als einen Parkplatz. Für Garagen, Abstell- und Einstellplätze werden separate Mietverträge ausgestellt. Innerhalb der Überbauung dürfen Motorfahrzeuge nur auf den hierfür bestimmten Plätzen abgestellt werden. **Es ist verboten mit Autos die Gehwege zu den Hauseingängen zu befahren.** Die WBG übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigung von Fahrzeugen aller Art, deren Bestandteile und Einrichtungen, auch wenn diese auf hierfür gemieteten Plätzen abgestellt waren.

Grundsatz

² Der Mieter haftet für die Ordnung und Einhaltung der Vorschriften von Feuerpolizei und Umweltschutz auf den durch ihn gemieteten Garagen, Abstell- und Einstellplätzen. Insbesondere ist jede Beschädigung der Fläche durch auslaufendes Öl oder Treibstoffe zu verhindern. Sollte dies einmal vorkommen, so ist die Fläche unverzüglich mit geeigneten Binde- und Reinigungsmitteln zu behandeln.

Haftung

³ Die Reinigung von Garagen, Einstell- und Abstellplätzen sowie die Schneeräumung des Garagenvorplatzes und des Abstellplatzes ist Sache des Mieters. Der Mieter hat für die Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschäden zu bewahren. Von Seiten der WBG wird jede Haftpflicht für Frost- und Wasserschäden sowohl an der Mietsache wie auch an den eingestellten Fahrzeugen und Gegenständen wegbedungen.

Unterhalt

13. Zivilschutzräume

¹ Als Keller benützte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfalle zweckentsprechend verwendet werden können. An Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden. Über die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume im Übungs- oder Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane. Dadurch entstehende Benützungseinschränkungen begründen keinen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses.

Zivilschutzräume

14. Schlüssel

- ¹ Der Mieter hat für die übernommenen Schlüssel eine Quittung zu unterzeichnen. Schlüssel
- ² Gehen Schlüssel zu Haus- oder Wohnungsabschlusstüren verloren, werden Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters durch die Verwaltung ersetzt, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen. Weitere abhanden gekommene Schlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Verlust
- ³ Nur die WBG ist berechtigt, neue Schlüssel herstellen zu lassen. Lässt der Mieter ohne Einwilligung Nachschlüssel herstellen, kann der Vermieter die Schlösser zu Lasten des Mieters ersetzen lassen. Ersatz
- ⁴ Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass **die WBG keine Passepartout oder Nachschlüssel für Wohnungstüren hat.** Passepartout
- ⁵ Bei längerer Ortsabwesenheit ab 6 Tagen ist der Mieter verpflichtet der Verwaltung mitzuteilen, welche Vertrauensperson einen Schlüssel zur Verfügung hat. Ortsabwesenheit

15. Besichtigungsrecht

- ¹ Die zur Wahrung des Eigentums- und Aufsichtsrechtes notwendige Besichtigung der Mieträume ist der WBG nach vorheriger Anzeige zu gestatten. Bei gekündigtem Mietverhältnis ist der Mieter verpflichtet, das Vorzeigen der Mieträumlichkeiten zu gewähren. Besichtigungsrecht
- ² Besichtigungen können an Werktagen (inkl. Samstag) zwischen 9:00 Uhr und 19:00 Uhr erfolgen. Zeit

16. Versicherung

- ¹ Der Mieter ist gehalten, sein Mobiliar, seinen Hausrat und seine Wertgegenstände gegen alle Risiken auf eigene Rechnung zu versichern. Abschluss
- ² Im Kanton Aargau ist der Abschluss einer Mobiliarversicherung gegen Feuer gesetzlich vorgeschrieben. Gesetzliche Vorschrift
- ³ Dem Mieter wird der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung dringend empfohlen. Haftpflicht

17. Fälligkeit des Mietzinses

- ¹ Der Mietzins muss bis zum 10. des laufenden Monats bei der Verwaltung eingetroffen sein. Termin
- ² Befindet sich der Mieter im Verzug, wird er schriftlich gemahnt unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 10 Tagen. Versäumt der Mieter nochmals die Zahlung innert dieser Frist, ist die WBG berechtigt, dem Mieter eingeschrieben eine Frist von 6 Tagen anzusetzen, bei deren Nichteinhaltung der Vertrag aufgelöst und die Betreibung auf Ausweisung eingeleitet würde (Art. 257d OR). Mahnung
- ³ Bei Zahlungsverzug des Mieters ist die WBG berechtigt, für jede erfolgte Mahnung eine Umtriebsgebühr zu erheben. Gebühr

18. Schlussbestimmungen

- ¹ Änderungen oder spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen. Aenderungen
- ² Besondere Vereinbarungen sind auf einem Zusatzblatt festzuhalten und bedürfen der Unterschrift der Parteien. Zustimmung
- ³ Die Missachtung der in der Haus- und Waschküchenordnung aufgestellten Regeln gilt als Verletzung des Mietvertrages. Missachtung
- ⁴ Die Mieter haften für rückständige Zahlungen und verursachten Schaden mit den Genossenschaftsanteilen (s.a. Art. 18, Ziff. 6 der Statuten) Haftung

19. Gerichtsstand

- ¹ Für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt Brugg als Gerichtsstand. Gerichtsstand

Diese Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag sind am 16. August 2010 vom Vorstand verabschiedet worden und treten sofort in Kraft und ersetzen alle älteren Ausgaben.

Der Präsident: Emil Inauen

Der Finanzverwalter: Martin Pfändler

Windisch, 01. September 2010

Ergänzungen zu Art. 12 «Parkplätze» der «allg. Vertragsbestimmungen»

WBG Brugg-Windisch
Kornfeldstrasse 24
5210 Windisch

einstimmig beschlossen von der GV am 30. März 2012

1. Für jede Wohnung der Genossenschaft wird ein Parkplatz zur Verfügung gestellt, sofern der Mieter oder die Mieterin über ein Fahrzeug verfügt.
2. Es besteht kein Anspruch auf einen weiteren Garage- oder Abstellplatz.
3. Soweit Parkplätze in den Garagen und im Freien verfügbar sind, können diese als Zweitparkplätze gemietet werden.
Die WBG ist aber berechtigt, solche im Bedarfsfall innert Monatsfrist zu kündigen.
4. Mieterinnen und Mieter mit mehreren Fahrzeugen, welchen nur ein Parkplatz zur Verfügung steht, sind verpflichtet, für ihr Zweifahrzeug ausserhalb des Genossenschaftsareals einen Parkplatz zu suchen.
Die Vorplätze unserer Garagen gelten nicht als Parkplätze für ein 2. Fahrzeug.
5. Unsere verfügbaren Parkplätze dürfen nur mit PW's oder Kleinbussen die ins Parkfeld passen, belegt werden. Für Nutzfahrzeuge stehen sie nicht zur Verfügung.
6. Die Belegung von Besucherparkplätzen durch Mieter von Garagen und Hallenplätzen ist nicht gestattet.

Gleichlautendes Exemplar erhalten:

Windisch, 02.04.2012

Bitte unterschrieben retour an Verwaltung. Unten = Ihr persönliches Exemplar;

Ergänzungen zu Art. 12 «Parkplätze» der «allg. Vertragsbestimmungen»

WBG Brugg-Windisch
Kornfeldstrasse 24
5210 Windisch

einstimmig beschlossen von der GV am 30. März 2012

1. Für jede Wohnung der Genossenschaft wird ein Parkplatz zur Verfügung gestellt, sofern der Mieter oder die Mieterin über ein Fahrzeug verfügt.
2. Es besteht kein Anspruch auf einen weiteren Garage- oder Abstellplatz.
3. Soweit Parkplätze in den Garagen und im Freien verfügbar sind, können diese als Zweitparkplätze gemietet werden.
Die WBG ist aber berechtigt, solche im Bedarfsfall innert Monatsfrist zu kündigen.
4. Mieterinnen und Mieter mit mehreren Fahrzeugen, welchen nur ein Parkplatz zur Verfügung steht, sind verpflichtet, für ihr Zweifahrzeug ausserhalb des Genossenschaftsareals einen Parkplatz zu suchen.
Die Vorplätze unserer Garagen gelten nicht als Parkplätze für ein 2. Fahrzeug.
5. Unsere verfügbaren Parkplätze dürfen nur mit PW's oder Kleinbussen die ins Parkfeld passen, belegt werden. Für Nutzfahrzeuge stehen sie nicht zur Verfügung.
6. Die Belegung von Besucherparkplätzen durch Mieter von Garagen und Hallenplätzen ist nicht gestattet.

Windisch, 02.04.2012