



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

Präambel

Mieterinnen einer Genossenschaftswohnung sind nicht einfach Mieterinnen, sondern in der Regel auch Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Dies garantiert ihnen einen weit gehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Mitwirkungsrechte in der Generalversammlung die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben sowie der Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft teilzunehmen. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der Wohnbaugenossenschaft, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der Wohnbaugenossenschaft ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

Zum besseren Verständnis wurde dieses Reglement in der weiblichen Form verfasst. Sie sind selbstverständlich auch für die männliche Form gültig.



A_ Finanzielles

1. Mietzins

Nicht staatlich
geförderte
Mietobjekte

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten der Vermieterin berechnet (reine Kostenmiete). Mit den Mietzinsen müssen Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals sowie branchenübliche Abschreibungen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

2. Nebenkostenakonti

Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (zum Beispiel Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr, usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkostenakonti sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Artikel 257a Absatz 2 OR).

Akontobeträge,
Abrechnungen

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. April abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist der Mieterin bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteiler bzw. für die Heizkosten nach den Messungen der Geräte für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage. Die Mieterin kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen.



Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

Erhöhung der Nebenkostenakonti

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

3. Genossenschaftliche Beiträge

Genossenschaftsanteile

Ist die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft und sehen die Statuten eine Beteiligung am Genossenschaftskapital vor, so ist sie verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Weitere genossenschaftliche Beiträge

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

4. Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, der Mieterin Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von je CHF 20.00 für Mahnungen.

5. Mieterinnendarlehen

Die Mieterinnen, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil der Genossenschaft ein Mieterinnendarlehen gewähren. Weiteres wird in Artikel 18 der Statuten geregelt.



B_ Gebrauch und Unterhalt

6. Übernahme des Mietobjekts

Allgemeines	<p>Die Vermieterin übergibt der Mieterin das Mietobjekt im vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.</p> <p>Die Mieterin übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre, usw..</p>
Übergabeprotokoll	<p>Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel können innert zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.</p>

7. Gebrauch des Mietobjekts

Sorgfältiger Gebrauch	<p>Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen, sauber zu halten sowie regelmässig und fachgerecht zu lüften. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen.</p> <p>Hauskehricht, Papier, Karton, Küchenabfälle, Grüngut, usw., sind entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde zu entsorgen. Wo vorhanden, sind die entsprechenden Container zu benützen.</p> <p>Die Mieterin muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen beachten.</p>
Benutzung	<p>Das Mietobjekt muss von der Mieterin dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden. Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn die Mieterin sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn die Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung der Statuten, Reglementen oder Wohnbauförderungsvorschriften sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Die Mieterin muss eindeutig darlegen können, dass die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnt wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden.</p>



Die Mieterin muss eine Person bezeichnen, die sie während der Dauer der Untervermietung gegenüber der Vermieterin vertritt, oder eine Zustelladresse nennen. Die Mieterin haftet auch während ihrer Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

8. Haustiere

Tiere ohne
Bewilligung

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

Das Halten von nicht aufgeführten Haustieren ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann nach schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer angemessenen Frist aus wichtigen Gründen widerrufen werden. Die Mieterin hat ein Gesuch mit dem Formular «Anhang zum Mietvertrag für Wohnräume – Vereinbarung über die Heimtierhaltung» geltend zu machen.

Weitere
Bestimmungen

Die Mieterin haftet für alle durch die Haustiere am Mietobjekt, am und im Gebäude und dessen Umgebung verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (zum Beispiel textilen Bodenbeläge, Tapeten, Türen, usw.). Der Mieterin wird empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass diese derartigen Schäden abdecken.

9. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Allgemeines

Mangels anders lautender Vereinbarung darf die Mieterin Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für ihre Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

Gartenhäuschen,
Tierställe und
Velounterstände

Gartenhäuschen, Tierställe und Velounterstände dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin erfolgen. Die Vermieterin bestimmt das Modell sowie der Platz wo das Häuschen aufgestellt werden darf um ein einheitliches Bild in der Kolonie zu erreichen.

Biotop/
Wasserbecken

Biotop dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin erstellt werden. Vorgängig sind die Pläne einzureichen. Wasserbecken sind verboten, ausgenommen sind Plantschbecken für Kleinkinder. Die Mieterin haftet für Unfälle im Zusammenhang mit dem Biotop/Wasserbecken.



Bäume und Pflanzen
Es ist strikte verboten, Waldbäume wie Tannen oder andere hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Regionale Pflanzen sind zu bevorzugen. Weitere Regelung bezüglich Schnitt der Bäume richtet sich nach dem Polizeireglement der Stadt Biel (SGR 552.1).

10. Unterhalt und Reparaturen

Unterhaltungspflicht der Vermieterin
Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss nachstehenden Punkten hiernach von der Mieterin zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er ohne Verzug, nicht dringende innert zumutbarer Frist an. Ist dies nicht der Fall, so stehen der Mieterin die Rechte gemäss Artikel 259a ff OR zu.

Kleiner Unterhalt
Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen hat die Mieterin auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR 259). Die Ausbesserungspflicht der Mieterin besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretende Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.

Kleinere Ausbesserungen
Als kleinere Ausbesserung gilt – unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag – insbesondere die Instandhaltung:
– der Türschlösser und Türgriffe, der Schrank- und anderer Schlösser
– der elektrischen Schalter, Steckdosen und Sicherungen
– der Glühlampen, Leuchtröhren, Telefon-, Radio- und Fernsehanschlüsse
– der Gurten, Seile, Kurbeln von Storen, Rolladen und Zugjalousien
– Ersetzen von Dichtungen an Hahnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen
– der Glasscheiben, gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses zu ersetzen
– von Brauseschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Verschliessapparaturen und ähnlichen Vorrichtungen
– der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstopfen)

Entkalkungen
Warmwasserboiler sind zu entkalken, wenn seit der letzten Entkalkung fünf Jahre vergangen sind; anderenfalls bezahlt die Mieterin pro Jahr ihrer Mietdauer – allenfalls seit der letzten, von ihr vorgenommenen Entkalkung – den entsprechenden Anteil.

Allgemeines
Als kleine Ausbesserung gelten im übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von CHF 150.00.

Die Mieterin darf keine Reparaturen auf Rechnung der Vermieterin ausführen lassen. Artikel 259b Bst. B OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.



Die Mieterin hat Mängel, die sie nicht selber zu beseitigen hat, der Vermieterin zu melden. Unterlässt die Mieterin die Meldung, so haftet sie für den Schaden, der der Vermieterin daraus entsteht.

11. Private Apparate

Apparate Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler, usw.) ist nur mit vorgängiger Genehmigung der Vermieterin gestattet. Die Zustimmung ist auch erforderlich für private Apparate wie Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Tumbler, usw., die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

C_ Übrige Rechte und Pflichten

12. Vertragsänderungen

Allgemeines Vertragsänderungen zulasten der Mieterin müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist.

Meldepflicht und Zustellung Die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehepartners, bzw. eingetragenen Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehepartners bzw. eingetragenen Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand der Mieterin zu verlangen.

13. Ruhezeiten

Allgemeines Die Mieterinnen nehmen Rücksicht auf Ihre Nachbarinnen und halten die Ruhezeiten gemäss Ortspolizeireglement der Stadt Biel (SGR 552.1) ein.

Mittagsruhe Zwischen 12.00 und 13.00 Uhr ist die Mittagsruhe zu beachten und es darf kein erheblicher Lärm verursacht werden.

Nachtruhe Von Montag bis Freitag, zwischen 22.00 und 06.30 Uhr (während der Sommerzeit ab 23.00 Uhr) ist die Nachtruhe der Anwohnerinnen zu beachten und es darf kein erheblicher Lärm verursacht werden. An Samstagen sind zwischen 18.00 und 08.00 Uhr sämtliche Aktivitäten untersagt, welche die Erholung und Ruhe von Anwohnerinnen erheblich stören.



14. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch die Vermieterin

Planung Die Vermieterin plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieterin über die Planung und die getroffenen Entscheide.

Ausführung Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt müssen vom ständigen Organ genehmigt werden.

Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind der Mieterin rechtzeitig, in der Regel mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung muss einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die Vermieterin bietet den Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an.

Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung der Mieterin zugestellt. Bei den Arbeiten ist auf die Mieterin im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

15. Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterin

Zustimmung der Vermieterin Es ist verboten, Erneuerungen und Änderungen (auch Verbesserungen) in oder an der Mietsache ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin vorzunehmen.

Wiederherstellung und Entschädigung Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin sind bei Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.

16. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies der Mieterin mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

Bei längerer Abwesenheit ist die Mieterin verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson ist der Vermieterin bekannt zu geben.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.



17. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

Abhanden gekommene Schlüssel sind von der Mieterin spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf ihre Kosten zu ersetzen. Bei Verschulden der Mieterin ist die Vermieterin in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten der Mieterin zu ändern oder zu ersetzen.

D_ Beendigung des Mietverhältnisses

18. Kündigung

Kündigung durch
die Mieterin

Die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mieterinnen muss es von beiden Personen unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Kündigung durch
die Vermieterin

Ist die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung durch die Wohnbaugenossenschaft nur gültig, wenn das Mitglied aus der Wohnbaugenossenschaft ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mieterinnen ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Personen zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

Anfechtung der
Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden.



Anfechtung des Ausschlusses

Ist die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft richten sich die Anfechtung des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und ihre Auswirkung auf die Kündigung des Mietvertrages nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

19. Vorzeitiger Auszug

Grundsatz

Will die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen oder Termine zurückgeben, so haftet sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern sie nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreit ist.

Ausnahme

Die Mieterin kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine für die Vermieterin zumutbare Nachmieterin vorschlägt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich die Nachmieterin bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden, wenn die Mieterin Mitglied war.

Die Nachmieterin hat der Genossenschaft das Bewerbungsformular und einen Auszug aus dem Betreibungsregister einzureichen. Die Genossenschaft hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn die Nachmieterin zumutbar ist, haftet die ausziehende Mieterin nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum Zeitpunkt auf dem die Nachmieterin bereit ist, das Mietobjekt zu übernehmen, jedoch mindestens bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese zumutbare Nachmieterin von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt die ausziehende Mieterin keine zumutbare Nachmieterin, haftet sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Führt die Vermieterin eine Warteliste, ist sie verpflichtet, die dortigen Interessentinnen anzufragen. Entscheidet sie sich für eine Person auf der Warteliste, so ist die ausziehende Mieterin von der Zahlung befreit.

Ist die Wohnung weiter vermietet oder wird eine vorgeschlagene Nachmieterin abgelehnt, muss die Vermieterin dies der ausziehenden Mieterin unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen besonderen Kosten, insbesondere für zusätzliche Inseratekosten, haftet die ausziehende Mieterin.

20. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch bzw. spätestens am Tag nach Beendigung



der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Der Garten muss in einem gepflegten Zustand abgegeben werden. Arbeiten von Dritten für nötige Garteninstandsetzungen werden ganz oder teilweise der ausziehenden Mieterin verrechnet.

Bei Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls der abwesenden Mieterin per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt die Vermieterin.

Die Vermieterin erstellt gemäss Statuten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziffer 2.3 und 2.4 vorbehalten.

E_ Schlussbestimmungen

21. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

Änderungen	Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages und diesen Allgemeinen Bestimmungen sowie des Mietvertrages sofern sie nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien sowohl auch mit dem offiziellen Formular.
Anwendbares Recht	Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Artikeln 253 ff. resp. Bei staatlich geförderten Wohnungen den entsprechenden öffentlichrechtlichen Bestimmungen.
Gerichtsstand	Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt Biel/Bienne BE als Gerichtsstand.

Biel, 22.06.2007
Die vorliegenden allgemeinen Bestimmungen
zum Mietvertrag treten ab sofort in Kraft.

Vincent Studer
Thomas Bachmann

Präsident
Sekretär