WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH

Allgemeine Vertragsbestimmungen

zum Genossenschafts-Mietvertrag

1. Grundlagen

Massgebend für diesen Mietvertrag sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete und Pacht (Art. 253 ff. OR) sowie der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG), der Artikel 169 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sowie die Statuten, die Reglemente und Beschlüsse der Organe der **Wohngenossenschaft Im Langen Loh** sowie die sich auf die Vermietung auswirkenden Bestimmungen aus Baurechtsverträgen.

2. Mietzins

Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am Monatsersten (als Verfalltag) zahlbar. Die Mahngebühren von Fr. 20.- ab der zweiten Mahnung werden anerkannt.

2.1 Berechnungsgrundsätze

Der Mietzins wird nach den Grundsätzen der Kostenmiete festgelegt. Die Berechnung berücksichtigt Rückstellungen und Einlagen in die von Gesetz und Statuten vorgeschriebenen und/oder durch die Generalversammlung beschlossenen Fonds.

2.2 Nebenkosten

Als Nebenkosten werden verrechnet: Warm- und Kaltwasser, deren Betriebskosten, ARA-Gebühren, Allg. Strom, Serviceabonnemente, Antennengebühren und Gartenpflege der allgemeinen Bepflanzungen inkl. Madeleine Born Platz. Sie werden als Pauschale berechnet.

Für Nebenkosten Heizung ist der 31. Mai Stichtag. Es wird ein Akontobetrag berechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter in der Regel jeweils innert sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung von der Vermieterin zurückzuzahlen. Ein Saldo zugunsten der Vermieterin ist innert derselben Frist vom Mieter zu überweisen.

Auch bei pauschaler Abrechnung steht dem Mieter 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.

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung. Die Abrechnung wird nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Wohnadresse zugestellt. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt.

2.3 Mietzinserhöhungen

Mietzinserhöhungen erfolgen nicht nur aus den im Mietrecht ausdrücklich vorgesehenen Gründen, sondern ebenfalls, um die in Statuten oder Generalversammlungsbeschlüssen gemachten Auflagen oder sich aus Baurechtsverträgen ergebenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

Mietzinserhöhungen müssen mit einem amtlich genehmigten Formular unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungstermine und -fristen, verlängert um eine zehntägige Notifikationsfrist, mitgeteilt werden.

2.4 Mietzinssenkungen

Hypothekarzinssenkungen geben nur Anlass zu Mietzinssenkungen, sofern frühere Hypothekarzinssteigerungen regelmässig und in vollem Umfang weitergegeben wurden. Die seit der letzten Mietzinserhöhung erfolgten Kostensteigerungen wie auch rechtsgültig vorbehaltene Mietzinsreserven dürfen verrechnet werden. Ferner kann die durch die Hypothekarzinssenkung geschaffene Ersparnis zurückbehalten werden, um die gesetzlich und statutarisch vorgesehenen und/oder durch die Generalversammlung beschlossenen Fonds zu äufnen.

2.5 Mitteilungspflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Geburt, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehe- bzw. eingetragenen Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe- bzw. eingetragenen Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden (Art. 12.3 der Statuten). Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters zu verlangen. Sind die im Vermietungsreglement für den Einzug in das Mietobjekt festgelegten Mindestanforderungen an die Personenzahl vor Ablauf von 2 Jahren nicht mehr erfüllt, kann die Wohngenossenschaft dem Mieter ein angemessenes Mietobjekt zuweisen oder den Mietvertrag kündigen.

Das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen der Vermieterin an den Mieter gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

2.6 Datenschutz – Zusatz im Mietvertrag und in Anmeldeformularen

Die Vermieterin bearbeitet die Anmeldedaten, die vertraglichen Angaben sowie weitere personenbezogenen Daten, die ihr von und über die Mietpartei zur Kenntnis gebracht werden, zum Zweck der Abwicklung des vorliegenden Mietverhältnisses sowie des allfälligen Genossenschaftsverhältnisses. Die Vermieterin ist bestrebt, die personenbezogenen Daten nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu bearbeiten. Sie gibt die bekannt gegebenen Daten zu diesem Zweck gegebenfalls an eine Liegenschaftsverwaltung oder zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten bei Erforderlichkeit an Handwerker bzw. Dienstleister oder Behörden weiter. Die Mietpartei bestätigt, dass die von ihr erteilten Auskünfte korrekt sind, und stimmt der Bearbeitung ihrer Daten durch die Vermieterin sowie der allfälligen Weitergabe an eine beauftragte Liegenschaftsverwaltung oder Handwerker und Behörden im Rahmen der Vertragserfüllung ausdrücklich zu. Die Mietpartei verfügt über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und bei ungerechtfertigter Bearbeitung über ein Recht auf Löschung der betreffenden Daten. Die Kontaktdaten des/der für die Verarbeitung Verantwortlichen befinden sich auf der Webseite unter der Rubrik «Kontaktadresse». Falls die Webseite keine Angaben zur Kontaktperson enthält, ist die jeweilige für die Vermietung zuständige Person die zuständige Kontaktstelle. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung auf der Webseite der Vermieterin verwiesen.

3. Verrechnung von Anteilkapital/Mieterdarlehen

Die Statuten der Wohnbaugenossenschaft sehen eine Beteiligung am Genossenschafts-kapital vor. Der Mieter verpflichtet sich die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt zu zeichnenden Anteilscheine einzuzahlen. Die Vermieterin ist berechtigt Forderungen aus dem Mietverhältnis mit dem Anteilkapital zu verrechnen.

4. Vertragsänderungen

4.1 Einseitige Vertragsänderungen

Einseitige Vertragsänderungen zulasten des Mieters wie Mietzinserhöhungen, Einführung neuer Nebenkosten, Änderungen des Abrechnungsmodus der Nebenkosten sowie Änderungen des Nebenkostenakontos oder des Verteilschlüssels der Nebenkostenabrechnung müssen von der Vermieterin mit dem amtlichen Formular unter Berücksichtigung der vertraglichen Kündigungstermine und -fristen sowie einer zehntägigen Notifikationsfrist mitgeteilt werden.

4.2 Einvernehmliche Vertragsänderungen

Vertragsänderungen, die im gegenseitigen Einverständnis zustande kommen, können jederzeit auf einem von beiden Parteien unterzeichneten Zusatzblatt zum Mietvertrag oder, wenn es sich um einen unbefristeten Mietvertrag handelt, durch Abschluss eines neuen Mietvertrages erfolgen.

5. Übergabe des Mietobjekts und Mängel

Die Übergabe erfolgt in der Regel zu Mietbeginn. Die Parteien können sich jedoch auf einen anderen Zeitpunkt einigen; eine von der Vermieterin unverschuldete spätere Übergabe gibt kein Anrecht auf eine Mietzinsreduktion. Die Räume werden in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand übergeben. Bei Mietantritt wird über die gemietete Wohnung ein Antrittsprotokoll erstellt, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Der Mieter hat der Protokollaufnahme beizuwohnen. Nach der Übergabe festgestellte Mängel sind der Vermieterin innert Monatsfrist ab Mietantritt schriftlich bekannt zu geben. Andernfalls wird angenommen, dass die Übernahme ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist. Verzichtet der Mieter auf die Behebung bestimmter Mängel, so ist dies im Antrittsprotokoll zu vermerken.

Die Vermieterin bestimmt die Beschriftung der Schilder (Hausglocke, Briefkasten etc.).

6. Gebrauch des Mietobjekts/Sorgfaltspflicht des Mieters

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden. Vorbehalten bleibt eine gegenseitige, schriftliche Abmachung zwischen den Vertragsparteien. Der Mieter ist verpflichtet, 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 und in den zur Mitbenützung vermieteten oder überlassenen Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie im Freien sind ebenfalls sorgfältig und unter Berücksichtigung der Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen zu benützen.

7. Unterhaltspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin hat das Mietobjekt während der Dauer der Miete zu vertragsgemässem Gebrauch zu erhalten. Sie hat diejenigen Reparaturen und Erneuerungen vorzunehmen, die trotz ordnungsgemässer Benützung durch den Mieter erforderlich werden; Ziff. 8 bleibt vorbehalten. Werden während der Mietdauer dringende Reparaturen oder Verbesserungen am Mietobjekt erforderlich, so hat der Mieter deren Ausführung zu dulden. Kann hierbei auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen werden, besteht kein Entschädigungsanspruch des Mieters. Bei erheblichen Störungen hat die Vermieterin dem Mieter eine angemessene Entschädigung vorzuschlagen; allfällige Mehrforderungen hat der Mieter spätestens bei Bezahlung der nächstfolgenden Mietzinsrate geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.

8. Unterhaltspflicht des Mieters

Die Reinigung und Sauberhaltung gemäss Haus- und Gartenordnung ist Sache des Mieters. Das Reinigen und Gangbarmachen des Trottoirs bei Schneefall und Glatteis sowie der Wege längs der hinteren Gartengrenze ist Pflicht jedes Mieters.

9. Kleine Reparaturen

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Miete zutage tretende kleine Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind. Der Mieter meldet den Mangel dem Gruppenvertreter. Die Genossenschaft veranlasst die Reparatur oder den Ersatz. Als kleine Ausbesserungen gelten - unabhängig von der genauen Höhe des nachstehenden Frankenbetrages - insbesondere

das Ersetzen von defekten

- Glühkörpern und Sicherungen in Wohnungen und Treppenhaus
- Scheiben, Gläsern und Spiegeln
- Brausegriffen und -schläuchen
- Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhahnen, Badebatterien, etc.)

das Reparieren oder Ersetzen von defekten

- Aufzugsgurten von Rollläden und Storen
- elektrischen Schaltern und Steckern
- Glocken, Telefon-, Multimedia-Anschlüssen
- Türschlössern, Türklinken und Schlüsseln

das Reparieren von kleinen Defekten an

- Herden, Kühlschränken, Ventilatoren und weiteren dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten
- (beziehungsweise Entstopfen) den Ableitungen von Schüttsteinen, Lavabos, Closets, Waschkücheneinrichtungen und Badewannen sowie weiterer Abläufe, die dem Mieter zur Verfügung stehen (bis zur Hauptleitung).

Der Genossenschafter hat an kleinen Reparaturen pro Einzelfall als Selbstbehalt die ersten Fr. 50.- zu tragen.

10. Rücksichtnahme und Hausordnung

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

11 Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Der Mieter darf ausserhalb des Mietobjektes keine Gegenstände lagern oder abstellen. Gibt die Vermieterin ausnahmsweise die Erlaubnis, so haftet der Mieter für aus der Lagerung entstehenden Schaden. Abfälle sind nur an den von der Vermieterin vorgesehenen Orten und in zweckmässiger Weise aufzubewahren. Fahrzeuge jeglicher Art dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen abgestellt werden.

12. Veränderungen am Mietobjekt

Übernimmt der Mieter von seinem Vorgänger unentgeltlich oder entgeltlich wissentlich Einrichtungsgegenstände, welche dieser mit oder ohne Zustimmung der Vermieterin auf eigene Rechnung und Gefahr installiert hat (z.B. Textilbodenbeläge), so haftet der übernehmende Mieter für den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (z.B. Parkettböden).

Bauliche Veränderungen und Vorrichtungen irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Will die Vermieterin nicht auf das Recht verzichten, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen oder auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen, muss dies ausdrücklich schriftlich festgehalten werden. Wenn in der schriftlichen Bewilligung nichts anderes vereinbart worden ist, gehen Vorrichtungen, Einbauten und andere Veränderungen entschädigungslos - ins Eigentum der Vermieterin über.

Investitionen, die der Mieter auf eigene Kosten und ohne Zustimmung der Vermieterin anbringt, gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; ebenso kann der nachfolgende Mieter nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden. Die Vermieterin kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Fassadenteile sind dem Mieter nicht mitvermietet. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Antennen usw.) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

13. Untermiete, Verwendungszweck, Haustiere

Der Mieter kann mit Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten. Der Mieter hat vorgängig bei der Vermieterin unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Bei Ehepaaren muss das Gesuch um Zustimmung von beiden Ehepartnern unterzeichnet sein.

Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- der Mieter sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin sind eine Änderung des (bei Mietantritt geltenden) Verwendungszweckes und die Abtretung der Miete nicht gestattet.

Das Halten von Haustieren ist bewilligungspflichtig. Es bedarf eines schriftlichen Antrags an den Vorstand. Die Anzahl der Haustiere ist beschränkt auf maximal zwei. Es sind die Bestimmungen der Heimtierordnung einzuhalten. Zusätzlich gelten die Vorgaben der Tierhaltevereinbarung der Vermieterin. Die Vereinbarung ist zwingende Voraussetzung für die Bewilligung der Haustieranschaffung.

Werden die Bestimmungen verletzt, ergeben sich Übelstände oder liegen begründete Reklamationen von Mitbewohnern vor, kann eine erteilte Zustimmung unter Einhaltung der in der Tierhaltevereinbarung bezeichneten Fristen und Bedingungen widerrufen werden.

14. Abtretung

Die Abtretung der Miete ist untersagt.

15. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen, Unterhaltsarbeiten und zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) hat die Vermieterin das Recht, sich auch in Abwesenheit des Mieters und ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

16. Abwesenheit des Mieters

Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr etc.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für entstandene Schäden.

17. Schlüssel

Der Mieter hat auf Verlangen eine Quittung für die erhaltenen Schlüssel zu unterzeichnen. Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist je nach Umständen berechtigt, Schlosszylinder und Schlüssel, nötigenfalls die ganze Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen.

Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

18. Kündigung

18.1 Kündigung durch den Mieter

Die Kündigung muss mit eingeschriebenem Brief erfolgen und bei Ehepaaren und Konkubinatspartnern von beiden Partnern unterschrieben sein. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Vermieterin sein.

18.2 Ausserterminliche Kündigung

Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

18.3 Kündigung durch den Vermieter

Die Vermieterin kann die Kündigung nur aussprechen bei Verletzung von: - den mietvertraglichen Bestimmungen, - den Statuten - von in Baurechtsverträgen gemachten Auflagen und ferner, wenn Gründe vor-liegen, die nach den Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete und Pacht Anlass zu einer ausserordentlichen Kündigung geben. Insbesondere gelten folgende Umstände als Kündigungsgrund:

- der Mieter kommt den finanziellen Verpflichtungen trotz Mahnung nicht nach,
- der Mieter zerstört mutwillig oder fahrlässig das Mietobjekt oder andere Anlageteile,
- der Mieter benützt die Wohnung zu einem anderen als dem vertraglich vorgesehenen Zweck oder bewohnt sie nicht dauernd selbst,
- der Mieter vermietet das Mietobjekt ohne Bewilligung weiter oder nimmt ohne Bewilligung nicht zur Familiengemeinschaft gehörende erwachsene Personen auf,
- der Mieter verletzt durch sein Verhalten oder dasjenige von Personen für die er einzustehen hat Verpflichtungen gegenüber einzelnen oder mehreren Mietern so schwer, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Die Kündigung durch die Vermieterin muss auf einem amtlichen Formular und mit eingeschriebenem Brief mitgeteilt werden und ebenfalls spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters sein. Bei Ehepaaren und Partnerschaften ist eine Kündigung an beide Partner mit getrennter Post zu verschicken.

Die Kündigung durch die Vermieterin erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit dem Ausschluss aus der Wohngenossenschaft.

19. Mietbeendigung und Rückgabe des Mietobjekts

19.1 Termin der Rückgabe

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

19.2 Reinigungskosten

Bei Beendigung der Miete hat der Mieter die Mieträume (inkl. allfällige Balkone, Keller- und Estrichräume) in normal gereinigtem (sog. besenreinem) Zustand zurückzugeben. Der Vermieter übernimmt anstelle des Mieters die gründliche Reinigung der Mieträume. Hierfür bezahlt der Mieter an den Vermieter eine Entschädigung (Reinigungspauschale) von Fr. 6.--/m^2 Mietfläche, wobei für Flächen allfälliger Balkone, Keller- und Estrichräume nur 3.--/ m^2 berechnet werden. Wenn nicht ausdrücklich Vorauszahlung vereinbart ist, kann die Reinigungspauschale vom Zeitpunkt der Kündigung der Miete angefordert werden, ist vom Mieter aber spätestens einen Monat vor Mietbeendigung zu bezahlen.

19.3 Instandstellungen

Die Behebung allfälliger durch den Mieter verursachten Beschädigungen am Mietobjekt oder an der Liegenschaft ist, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, bis zum Auszugstage vorzunehmen. Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Mängelbehebung nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des Mieters beheben zu lassen; ausserdem kann die Vermieterin für Umtriebe, die sich der Mieter erspart hat, eine Entschädigung beanspruchen.

Die Vermieterin muss bei der Rückgabe den Zustand der Wohnung prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Die Vermieterin muss später entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, ebenfalls innert 14 Tagen dem Mieter schriftlich melden.

19.4 Schadenersatzansprüche

Die Vermieterin hat allfällige Schadenersatzansprüche innert Jahresfrist nach Schlüsselrückgabe rechtlich geltend zu machen, ansonst Verzicht angenommen wird.

20. Vorzeitiger Auszug / Vorzeitige Rückgabe

Wenn der Mieter vor dem ordentlichen Ablauf der Vertragsdauer auszieht («vorzeitiger Auszug»), ist er verpflichtet, sämtliche Schlüssel spätestens beim Auszug der Vermieterin auszuhändigen. Die Vermieterin ist ermächtigt, im Falle des Leerstehens des Mietobjektes die Instandstellung schon vor Mietbeendigung vorzunehmen.

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn die Vermieterin einen zumutbaren neuen Mieter (der Warteliste) findet. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss der bisherige Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann. Die Vermieterin muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

21. Heimlicher Auszug

Ist der Mieter mit dem Mietzins in Verzug, und muss aus Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung beim Kontrollbüro, Wegschaffen von Möbeln etc. geschlossen werden, dass der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann die Vermieterin über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Weitervermietung. Allfällige Räumungskosten gehen zulasten des Mieters.

22. Versicherungen

Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zulasten der Vermieterin bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert.

Der Mieter ist ab Mietbeginn auf seine Kosten zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

23. Streitigkeiten und Gerichtsstand

Streitigkeiten aus dem Mietvertrag sind - die gesetzlichen Ausnahmen vorbehalten - vor Anrufung des Richters der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten (kurz Schlichtungsstelle genannt) zu unterbreiten.

Die Schlichtungsstelle wird von beiden Parteien bis zu einem Streitwert von Fr. 500.- als Schiedsgericht anerkannt.

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt (gemäss § 10 a ZPO) **als Gerichtsstand Basel-Stadt.**

Basel, 02. April 2024