

ALLGEMEINE MIETBESTIMMUNGEN DER ABL

1. Übergabe und Rückgabe der Mietsache

1.1 Übergabe

Die abl übergibt die Mietsache in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten und sauberen Zustand. Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Beide Parteien erhalten je ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können, trotz unterzeichnetem Zustandsprotokoll, innert 14 Tagen seit Mietbeginn beim Vermieter eingeschrieben gerügt werden; nach Ablauf dieser Frist gilt die Mietsache als vom Mieter genehmigt.

1.2 Rückgabe

Beim Auszug des Mieters ist ebenfalls ein Zustandsprotokoll zu erstellen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist, allenfalls auch vom unmittelbar neu einziehenden Mieter.

2. Gebrauch der Mietsache

2.1 Allgemeines

Der Mieter verpflichtet sich,

- die Interessen der abl entsprechend den in den Statuten umschriebenen genossenschaftlichen Zwecken zu wahren,
- beim Gebrauch der Mietsache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie sauber zu halten, zu lüften und sonstwie vor Schäden zu bewahren.
- für allfällig entstehende Schäden an der Mietsache eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Der Mieter ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was den Hausfrieden unter den Hausbewohnern stören könnte. Der Mieter haftet dafür, dass allfällige Untermieter diese Pflichten einhalten.

Die von den zuständigen Organen der abl beschlossenen Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten hat der Mieter grundsätzlich entschädigungslos zu dulden.

2.2 Nutzungszweck, Bewohner der Mietsache

Die Mietsache ist ausschliesslich dafür bestimmt, vom Mieter und den mit ihm in Gemeinschaft lebenden Personen als Erstwohnung benützt zu werden.

Bei Mietbeginn werden die wichtigsten Personalien der Bewohner einer Mietsache in einem speziellen Formular (Rückseite des Mietvertrages) festgehalten, welches von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Dieses Formular bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

abl-Wohnungen dürfen über die ganze Dauer des Mietverhältnisses höchstens wie folgt belegt werden:

1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen	mit 2 Personen
3- und 3 ½-Zimmerwohnungen	mit 4 Personen
4- und 4 ½-Zimmerwohnungen	mit 6 Personen
Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern	mit 7 Personen

2.3 Bauliche Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter

Bauliche Veränderungen jeder Art bedürfen der schriftlichen Bewilligung durch den Vorstand. Die Kosten solcher Veränderungen gehen vollständig zu Lasten des Mieters.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die abl die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

Werden bei Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen mit Zustimmung der abl belassen, so kann der Mieter von der abl eine entsprechende Entschädigung verlangen, wenn die Mietsache durch die vorgenommenen Veränderungen einen erheblichen Mehrwert aufweist.

2.4 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der abl zulässig.

Die abl kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, der abl die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;

- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- c) aus der Untermiete wesentliche Nachteile für die abl entstehen.

Der Mieter haftet der abl dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Die abl kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, die Mietsache unentgeltlich Dritten zu überlassen oder Erwachsene für längere Zeit aufzunehmen, die nicht in dem gemäss Ziff. 2.2 Abs. 2 dieser Mietbestimmungen vorgesehenen Formular (Rückseite des Mietvertrages) aufgeführt sind.

2.5 Besichtigungsrecht

Den zuständigen Organen der abl steht das Recht zu, die Mietsache in begründeten Fällen während der Geschäftszeit zu besichtigen. Über den Termin hat sich die abl mit dem Mieter zu verständigen.

2.6 Hausbetreuer

Die für einzelne Häusergruppen bestimmten Hausbetreuer haben die richtige Einhaltung der Hausordnung zu überwachen. Es sind ihnen insbesondere folgende Aufgaben überbunden:

- a) Aufsicht über die zugeteilten Häuser, Strassen, Grünanlagen, Gärten und Hofplätze;
- b) Intervention bei Streitigkeiten und Ruhestörungen;
- c) Entgegennahme und Weiterleitung der Reparatur- und Schadenmeldungen;
- d) Überwachung der allgemeinen Beleuchtung;
- e) Erstellung der jährlichen Waschküchenordnung (wo noch Pläne vorhanden).

Die Mieter sind verpflichtet, die Anordnungen der Hausbetreuer zu befolgen. Bei allfälligen Differenzen entscheidet der Vorstand nach Eingang schriftlicher Berichte beider Parteien. Meldungen über notwendige Reparaturen sowie Beschwerden sind an die Hausbetreuer zu richten. Nur dringende Fälle (z.B. Waschmaschinendefekte und Heizungsstörungen) können der Geschäftsstelle direkt gemeldet werden.

3. Verrechnung, Pfandrecht

Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass allfällige Guthaben der abl aus dem Mietvertrag mit seinem Pflichtanteil verrechnet werden.

Der Mieter räumt der abl für den jeweils ausstehenden Mietzins sowie für allfällige weitere ausstehende Forderungen aus dem Mietvertrag ein Pfandrecht an seinem Anteilscheinguthaben ein. Gegenüber Dritten dürfen demnach die Anteilscheine nicht verpfändet werden.

4. Kündigung des Mietvertrages

4.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten auf das Ende jeden Kalendermonats (ausgenommen Ende Dezember) kündigen.

4.2 Kündigung durch die abl

Die abl kann den Mietvertrag mit einer Frist von 3 Monaten auf Ende jeden Monats (ausgenommen Ende Dezember) kündigen, sofern eine der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zutrifft. Dabei hat die abl in ihrer Kündigung anzugeben, auf welche Voraussetzung sie sich beruft und inwiefern sie diese Voraussetzung konkret erfüllt sieht.

Die abl kann den Mietvertrag unter folgenden Voraussetzungen kündigen:

- a) wenn vom Vorstand der Ausschluss aus der abl ausgesprochen worden ist (Art. 4 Abs. 2 der Statuten);
- b) wenn Mieter trotz schriftlicher Mahnung wiederholt
 - gegen den Mietvertrag, gegen die allgemeinen Mietbestimmungen der abl oder gegen andere das Mietverhältnis mitbestimmende allgemeingültige Regelungen der abl verstossen,
 - ihren Zahlungspflichten nicht nachkommen,
 - den Hausfrieden schwerwiegend stören;
- c) wenn Mieter Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Wohnung in der Agglomeration Luzern sind;
- d) wenn Mieter die Wohnung aufgrund von falschen Angaben anlässlich der Wohnungsbewerbung zugeteilt erhalten haben;
- e) wenn Mieter ihren Wohnsitz (Lebens-Mittelpunkt) nicht mehr in der gemieteten abl-Wohnung haben;

- f) wenn Mieter gegenüber der abl eine zusätzliche, spezielle Verpflichtung eingegangen sind und diese nicht mehr erfüllen.

5. Mitteilungen

Allgemeinverbindliche genossenschaftliche Regelungen werden im magazin der abl oder durch Anschläge bekanntgegeben.

6. Weitere Bestandteile des Mietvertrages, Rechtsverweis

Diese allgemeinen Mietbestimmungen sowie die Hausordnung gelten als integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erklärt, beide Dokumente erhalten zu haben.

Der Mieter nimmt Kenntnis, dass zudem verschiedene genossenschaftsrechtliche Regelungen Gültigkeit haben, so insbesondere die Vorschriften und Richtlinien für die Wohnungszuteilung.

Insofern und insoweit nichts Spezielles geregelt ist, gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff. OR über die Miete.

Diese Mietbestimmungen wurden durch den Vorstand der abl an der Sitzung vom 7. Februar 2011 genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.

allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)

Der Präsident: Der Protokollführer:

Markus Schmid Bruno Koch