

MIETVERTRAG

Vermieterin: Baugenossenschaft Freiland

Mieter: <PERSONEN>

Liegenschaft: <LIEGADDRESS>

Mietobjekt: <OBJEKT_BEZ>

Nebenträume: Estrich Keller Holzhaus Gemüsegarten

gemeinsame Nebenträume: Waschküche Trockenraum Bastelraum Garten

1. Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am <BEGINN>. Es ist unbefristet und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von <KFRIST> Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden, erstmals auf den <MINDESTDAUER>. Eine Kündigung auf den 31. Dezember ist nicht gestattet.

Der Mieter hat schriftlich, die Vermieterin mit dem amtlichen Formular zu kündigen. Bei Familienwohnungen ist die Kündigung durch den Ehegatten des Mieters mitzuunterzeichnen. Kündigt die Vermieterin, ist das Kündigungsformular gesondert an den Mieter und seinen Ehegatten zu richten. Dabei ist Artikel 30 der Statuten zu beachten.

Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Bei Trennung/Scheidung der Ehepartner ist Art. 31 der Statuten massgebend.

2. Mietzins

<KOMPONENTEN>

Gesamter Mietzins monatlich, zahlbar im Voraus
je auf den ersten des Monats

Fr.

<BRUTTO>

In den Nebenkosten sind enthalten:

- Heizung und Warmwasser (Energiekosten, Serviceabonnemente)
ohne Wohnungsboiler + Durchlauferhitzer
- Tankrevisionen
- Kaminfeger, Abgaskontrolle
- Boiler-Entkalkung
- Öltankversicherung
- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die
verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung
- Wasserzins- und Abwassergebühren (allgemein)
- Entsorgung: Kehricht, Grünabfuhr (ohne Sackgebühren)
- Hauswartung inkl. Material und Spesen
- Gartenunterhalt
- Schneeräumung (ohne Parkplätze)
- Energiekosten für Allgemeinräume
- Energiekosten Waschmaschine und Tumbler/Tröckner
(sofern nicht Steckschlüssel)
- Serviceabonnemente
- abzüglich der Einnahmen aus den Münzautomaten
- 3 % Verwaltungskosten

Über die Nebenkosten gemäss Ziffer 2 wird nach Ergebnis abgerechnet. Eingesetzte Beträge gelten als Akontozahlungen (vgl. Ziffer 3).

Bei Wohnungen, die mit Bundeshilfe (WEG) erstellt wurden, bildet das Merkblatt "Was die Bewohnerschaft eines WEG-Objektes wissen muss" integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages. Zusatzverbilligungen werden separat geregelt.

3. Nebenkosten

- Diese Kosten bilden Bestandteil des Mietpreises und werden in diesem Sinne vom Mieter ausdrücklich anerkannt. Die Vermieterin erstellt jährlich eine detaillierte Gesamtrechnung, wobei Unterschiede zugunsten oder zulasten des Mieters innert 30 Tagen nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen sind. Die Rechnungsbelege können vom Mieter eingesehen werden.
- Als Abrechnungstermin gilt - anders lautende Vereinbarungen vorbehalten - der 30. Juni. Die Abrechnung ist dem Mieter innert 3 Monaten seit dem Abrechnungstermin zuzustellen. Allfällige Nachforderungen der Vermieterin verirken, wenn die Abrechnung nicht spätestens zwei Jahre nach dem Abrechnungstermin zugestellt wird.
- Endigt das Mietverhältnis nicht auf den Abrechnungstermin, bildet für die Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten folgende Tabelle die Grundlage:

Monat	Heizung ohne Warmwasseraufbereitung	Heizung mit Warmwasseraufbereitung
Januar	17.5 %	13.6 %
Februar	14.5 %	12.1 %
März	13.5 %	11.5 %
April	9.5 %	9.3 %
Mai	3.5 %	5.6 %
Juni	0.0 %	3.7 %
Juli	0.0 %	3.7 %
August	0.0 %	3.6 %
September	1.0 %	3.7 %
Oktober	10.0 %	9.5 %
November	13.5 %	10.7 %
Dezember	17.0 %	13.0 %

Die übrigen Nebenkosten werden mit 1/12 je Monat berechnet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

4. Anteilscheine

Der Mieter verpflichtet sich, von der Baugenossenschaft Freiland Langenthal vier Anteilscheine à Fr. 150.-- zu erwerben. Der Betrag von Fr. 600.-- ist bis spätestens sechs Monate nach dem Einzug in die Wohnung zu bezahlen.

Beim Auszug aus der Wohnung können die Anteilscheine gekündigt und deren Rückzahlung verlangt werden. Der Kündigung sind die Anteilscheine beizulegen. Zuständig zur Beschlussfassung über die Rückzahlung ist der Verwaltungsrat der Genossenschaft, wobei die Vermieterin berechtigt ist, allfällige gegenüber dem Mieter bestehenden Guthaben bei der Auszahlung zu verrechnen.

5. Übernahme der Mietsache

Die Vermieterin ist verpflichtet, dem Mieter das vorgenannte Mietobjekt in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben.

Bei Übergabe der Mietsache ist ein Zustandsprotokoll zu erstellen das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen seit der Übergabe der Mietsache bei der Vermieterin schriftlich gerügt werden.

Fehlt ein Protokoll, so ist der Mieter berechtigt, ein solches innert 10 Tagen zu erstellen und der Vermieterin schriftlich zuzustellen.

Werden nachträglich gemeldete Mängel oder ein einseitig erstelltes Protokoll von der Vermieterin nicht innert 30 Tagen seit Erhalt bestritten, gelten sie als anerkannt.

6. Gebrauch der Mietsache

- Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln, sauber zu halten und vor jedem Schaden zu schützen, ob sie benützt wird oder nicht. Das Mietobjekt darf nur vertragsgemäss gebraucht werden. Die Hausordnung ist zu beachten; sie bildet integrierender Bestandteil des Mietvertrages.
- Untermiete, Haustiere

Einer schriftlichen Zustimmung der Vermieterin bedürfen:

- die Untermiete.

Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn

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

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

- die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören. Die Aufnahme einer Person zur Bildung einer eheähnlichen Gemeinschaft (Konkubinats) ist gestattet, sofern der Mieter die Personalien des Konkubinatspartners schriftlich anzeigt und dieser auf Verlangen der Vermieterin in das Mietverhältnis eintritt;
- das Halten von Haustieren;
- Fernseh-Antennen (Schüsseln);
- Abwaschmaschine und Waschmaschine in der Wohnung;
- Zusätzliche Beschriftungen, Reklametafeln usw., ausserhalb der ordentlichen Beschriftung der Hauseingänge, Briefkasten und Wohnungseingangstüren.

Die Abtretung des Mietvertrages ist ausgeschlossen.

- Heirat des Mieters

Heiratet der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses, ist er verpflichtet, dies der Vermieterin schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er diese Mitteilung, so haftet er für sämtlichen Schaden, der der Vermieterin aus dieser Missachtung erwächst. Der Ehegatte des Mieters ist berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten. Eine entsprechende Erklärung ist der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

- Bei längerer Abwesenheit des Mieters muss die Wohnung wegen möglicher Elementarschäden zugänglich bleiben. Die nötigen Schlüssel sind bei einer Vertrauensperson im Hause oder in dessen unmittelbarer Nähe zu deponieren. Längere Abwesenheiten sind dem Hauswart zu melden, wobei ihm ebenfalls mitzuteilen ist, wer Zugang zur Wohnung hat.
- Auf drohende Gefahren, Feuchtigkeitsschäden, Wasserschäden, usw. hat der Mieter die Vermieterin unverzüglich aufmerksam zu machen, sonst haftet er für alle Schadenfolgen. Der Mieter darf auf Kosten der Vermieterin keine Mängel eigenmächtig beheben lassen.
- Auf dem Balkon dürfen keine Leinen zum Wäschetrocknen montiert werden. Dagegen ist das Aufstellen von Windelständern erlaubt.
- Sonnenstoren dürfen nicht als Allwetterschutz verwendet werden. Das Einrollen dieser Storen in feuchtem oder nassem Zustand ist untersagt.

- h) Die Chromstahlkombination in der Küche ist gemäss der Pflegeanleitung der Lieferfirma zu reinigen und zu unterhalten. Filter in Dampfabzügen sind monatlich zu kontrollieren, zu säubern bzw. auszuwechseln.
- i) Der Mieter übernimmt ausdrücklich die Haftung für alle durch Stiftabsätze oder Nagelschuhen an Böden entstandenen Schäden.
- k) Der Mieter wird speziell darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnung fleissig zu lüften ist. Es wird auf das entsprechende Merkblatt verwiesen. Die Vermieterin lehnt jede Haftung für Feuchtigkeitsschäden ab, die auf Missachtung dieser Vorschriften zurückzuführen sind.

7. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Vermieterin

- a) Beabsichtigt die Vermieterin, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, die einen Mietzinsaufschlag zur Folge haben, so hat er dies dem Mieter rechtzeitig mitzuteilen, dass dieser bei einer Bedenkzeit von 30 Tagen die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis auf den nächsten Kündigungstermin zu kündigen.
- b) Bauliche Veränderungen, Neuinstallationen und Renovationen, die keine Mietzinserhöhung zur Folge haben, kann die Vermieterin auch während der Mietzeit vornehmen. Sie sind dem Mieter mindestens 30 Tage vor Arbeitsbeginn schriftlich anzuzeigen und dürfen nicht zur Unzeit erfolgen. Wird dadurch der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich geschmälert, hat die Vermieterin den Mieter angemessen zu entschädigen.
- c) Reparaturen können jederzeit vorgenommen werden.
- d) Mieter, die ihre Wohnung für solche Veränderungen, Neuinstallationen, Renovationen, Reparaturen oder Behebungen von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für daraus entstehende Schäden.

8. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

- a) Erneuerungen und Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Darin ist festzulegen, ob und unter welchen Bedingungen solche Investitionen beim Auszug des Mieters zu entfernen oder zu entschädigen sind.
- b) Fehlt die schriftliche Zustimmung der Vermieterin, kann die Vermieterin beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Wird darauf verzichtet, hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung der installierten Einrichtungen.
- c) Spricht sich die schriftliche Zustimmung über die Wiederherstellung oder die Entschädigungspflicht nicht aus und können die vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommenen Installationen oder bauliche Veränderungen ohne Wertverminderung nicht entfernt werden, stellen sie jedoch eine erhebliche Wertvermehrung dar, so ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

9. Unterhalt und Reparaturen

- a) Die Vermieterin ist verpflichtet, die Mietsache während der Mietdauer in einem zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen vorzunehmen, soweit sie nicht gemäss lit. b) bis g) hienach vom Mieter zu bezahlen sind. Dringende Reparaturen ordnet er ohne Verzug, nicht dringende innert angemessener Frist an. Ist dies nicht der Fall, so stehen dem Mieter die Rechte gemäss Art. 259a ff OR zu.
- b) Alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungsarbeiten und Ausbesserungen, hat der Mieter auf eigene Kosten fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen (OR 259). Die Ausbesserungspflicht des Mieters besteht für alle während der Dauer der Mietsache zutage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch ihn verursacht worden sind.
- c) Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwashmaschinen oder Waschautomaten oder Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu tragen.

- d) Als kleine Ausbesserung im Sinne von lit. b) gilt 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, Rollläden und Zugjalousien;
- von Dichtungen an Hähnen oder anderen sanitären Armaturen und einfache Reparaturen an Spülkästen;
- der Glasscheiben, (gesprungene Scheiben sind spätestens bei Beendigung der Mietsache zu ersetzen);
- von Brauseschläuchen und WC-Brillen (inkl. Ersatz) sowie von sanitären Umstell- und Verschlussarmaturen und ähnlichen Vorrichtungen;
- der Abflussleitungen und Siphons bis zum Anschluss an die Hauptleitung (Reinigen und Entstören).

- e) Durchlauf-Erhitzer sind periodisch durch den Mieter entkalken zu lassen; letztmals beim Auszug aus der Wohnung.
- f) Unterhalt und Reparaturen an Waschmaschine, Glätte- und Trocknungseinrichtungen (z.B. Tumbler) fallen zu gleichen Teilen zulasten der Mieter, gleichgültig ob sie die Anlagen benützen oder nicht. Reparaturen, die zu einer Verlängerung der Lebensdauer einer Einrichtung führen, bezahlt die Vermieterin.
- g) Als kleine Ausbesserung gelten im Übrigen sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von Fr. 150.– im Einzelfall.
- h) Der Mieter darf keine Reparaturen auf Rechnung des Vermieters ausführen lassen. Art. 259b Bst.b OR bleibt vorbehalten. Eigene Änderungen und Flickarbeiten irgendwelcher Art sind ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.
- i) Der Mieter hat Mängel, die er nicht selbst beheben kann, der Vermieterin zu melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der der Vermieterin daraus entstehen.

10. Besichtigungsrecht

- a) Die Vermieterin behält sich zur Ausübung ihres Eigentums- und Aufsichtsrechtes den Zutritt zur Mietsache in Anwesenheit des Mieters vor. Die Vermieterin ist ohne schriftliche Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen und dieses zu betreten. Ist der Mietvertrag gekündigt, so besteht für den Mieter die Pflicht, das Mietobjekt den Mietinteressenten in oder ohne Begleitung der Vermieterin zugänglich zu machen. Das gleiche gilt beim Verkauf der Liegenschaft. Auf die Interessen des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- b) Über den Termin hat sich die Vermieterin mit dem Mieter rechtzeitig zu verständigen. In der Regel gelten folgende Zeiten: werktags 13.00–19.00 Uhr, samstags 10.00–12.00 Uhr.

11. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

- a) Will der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist und des Kündigungstermins auflösen, gilt Folgendes:
 - Der Mieter haftet für die Erfüllung seiner Verpflichtungen grundsätzlich bis zum vertraglichen Kündigungstermin.
 - Die vorzeitige Auflösung kann nur auf Monatsende erfolgen und muss der Vermieterin mindestens einen Monat vorher schriftlich mitgeteilt werden.
- b) Der Mieter ist verpflichtet, einen geeigneten Mietnachfolger zu suchen.

Will sich der Mieter nicht um einen Mietnachfolger bemühen, so hat er dies in der Mitteilung über den vorzeitigen Auszug ausdrücklich zu erwähnen.

Die Mietinteressenten haben der Vermieterin ein unterzeichnetes Mietgesuch zuzustellen, das mindestens ihre Personalien und das Datum des gewünschten Mietantrittes enthält.

- c) Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterin, wobei ein solventer Mieter, der die gleichen objektiven Voraussetzungen wie der bisherige Mieter erfüllt, nicht abgelehnt werden darf.
- d) Die Vermieterin hat dem Mietnachfolger einen Mietvertrag zu gleichen Bedingungen (wie Mietobjekt, Mietzins, Kündigungsfristen) anzubieten. Andernfalls erlischt die Mietzinszahlungspflicht auf den Zeitpunkt, auf den der Mietnachfolger die Miete angetreten hätte.
- e) Anerkennt die Vermieterin einen Mietinteressenten, so hat der ausziehende Mieter ab dem Datum der Mietübernahme durch den neuen Mieter keine Mietzinszahlungen mehr zu leisten.
- f) Will die Vermieterin einen Mietinteressenten nicht anerkennen, hat sie dies dem ausziehenden Mieter innert 14 Tagen seit Empfang des Mietgesuches schriftlich und unter Angabe der Gründe mitzuteilen. Nimmt die Vermieterin zu den Mietgesuchen nicht fristgerecht Stellung oder lehnt sie Mietinteressenten ohne triftigen Grund ab, so gilt der vorzeitig ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt als aus dem Vertrag entlassen, zu welchem der Mietinteressent die Miete angetreten hätte.

12. Rückgabe des Mietgegenstandes

- a) Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen.
- b) Die Mieterschaft muss die Mietsache spätestens am letzten Tag der Mietdauer "während den gewöhnlichen Geschäftszeiten" (Art. 79 OR) zurückgeben. Fällt das Ende der Mietdauer auf einen Arbeitsfreien Tag (Sonntag oder Feiertag), findet die Rückgabe am ersten darauf folgenden Werktag statt.
- c) Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben.

Textile Bodenbeläge sind durch einen von der Vermieterin anerkannten Fachmann auf Rechnung des Mieters reinigen zu lassen.

Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten gemäss Ziffer 8 und 9b-g müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein. Bei Rückgabe ist ein Zustandsprotokoll aufzunehmen, das von den Vertragsparteien oder deren Vertreter zu unterzeichnen ist.

- d) Nachträglich festgestellte Mängel hat die Vermieterin dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 20 Tage nach Rückgabe, schriftlich zu melden. Werden nachträglich gemeldete Mängel vom ausziehenden Mieter nicht 10 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bestritten, gelten sie als anerkannt.

Besondere Bestimmungen

<TEXT>

Dieser Vertrag wird von den Vertragsparteien in allen Teilen als richtig befunden und unterzeichnet.

Langenthal, 30. August 2007

Die Vermieterin:

- e) Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor dem Kündigungstermin, so ist die Vermieterin berechtigt, Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Über allfällige Mietzinsreduktionen einigen sich die Parteien vor Beginn der Renovationsarbeiten. Eine Mietzinsreduktion steht jedoch dem Mieter nicht zu, soweit solche Arbeiten innert 10 Tagen vor Ablauf des Kündigungstermins begonnen werden.

- f) Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan werden Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt.

13. Haftpflichtversicherung

Der Mieter ist verpflichtet, eine Mieterhaftpflicht-Versicherung abzuschliessen, diese während der ganzen Vertragsdauer beizubehalten und den Namen der Gesellschaft sowie die Police-Nummer vor dem Bezug der Mietsache der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

Versicherungs-Gesellschaft

Policen-Nr.

15. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag wird von beiden Parteien als Gerichtsstand Langenthal vereinbart

16. Beilagen zum Mietvertrag

- Statuten der Baugenossenschaft
- Haus- und Waschküchenordnung
- Merkblatt für das Lüften
- Merkblatt über die Genossenschaft
- Merkblatt "Was die Bewohnerschaft eines WEG-Objektes wissen muss" (Steinackerweg 19/19A und 21/23)
- Einzahlungsscheine

Der/Die Mieter:

Baugenossenschaft Freiland

<UNTERSCHRIFT>