

Mietvertrag

Vermieterin:

Mieterin:

Beruf: Zivilstand:

Personen (zur Zeit):

Liegenschaft:

Mietobjekt: -Zimmer-Wohnung Geschoss: Wohnfläche:

Nebenräume: Keller Waschküche Trockenraum Balkon
 Sitzplatz Gartenanteil Veloraum Mansarde

Mietbeginn:

Mietdauer: auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsmöglichkeit jeweils drei Monate
im voraus auf ein Monatsende, ohne 31. Dezember
 fest bis

Mietzins pro Monat:	Nettomietzins Wohnung	Fr.
	Nettomietzins Garage/Abstellplatz	Fr.
	Nettomietzins Nebenräume	Fr.
	Total	Fr.

Nebenkosten: Die Nebenkostenabrechnung erfolgt durch

die Vermieterin den Hausverein

<input type="checkbox"/> Heizung und Warmwasser	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Hauswart/Treppenreinigung	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Kabelanschlussgebühr	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Wasser/ARA	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Allgemiestrom	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/> Kehrrichtentsorgung	akonto/pauschal*	Fr.
<input type="checkbox"/>	akonto/pauschal*	Fr.
Total		Fr.

* zutreffendes unterstreichen

Mietvertrag

Total Nettomietzins Fr.

Total Nebenkosten Fr.

Total Bruttozins Fr.

abzüglich:

Selbstverwaltung durch
Hausverein akonto/pauschal* Fr.

Nebenkostenanteil
Hauswartentschädigung akonto/pauschal* Fr.

Bruttomietzins: Total: Fr.

Dieser Betrag ist auf den Ersten des Monats voranzahlbar.

Bei subventionierten Wohnungen wird der Zins nach den massgeblichen Subventionsbestimmungen (z. B. WEG) festgesetzt.

Hausverein: Die Mieterin tritt gemäss separater Erklärung dem Hausverein bei.
Im Falle einer Kündigung des Selbstverwaltungsvertrages gehen die Rechte und Pflichten auf die Vermieterin über.

Folgende Anhänge, die der Mieterin ausgehändigt wurden, bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages:

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Beitrittserklärung Hausverein

Selbstverwaltungsvertrag

Statuten Hausverein

Subventionsbestimmungen

Hausordnung

.....

.....

.....
Ort und Datum

.....
Die Vermieterin

.....
Ort und Datum

.....
Die Mieterin

* zutreffendes unterstreichen

I. MIETZINS UND NEBENKOSTEN

1. MIETZINS

- 1.1 Berechnungsgrundlagen** Der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet (Kostenmiete). Bei subventionierten Wohnungen wird er nach den anwendbaren Subventionsbestimmungen (Anhang) festgesetzt.
- 1.2 Mietzinsänderungen** Mietzinserhöhungen erfolgen nach den mietrechtlich geltenden Vorschriften. Bei Erhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen und gestiegenen Unterhaltskosten hat die Vermieterin mit der Erhöhungsanzeige die entsprechenden Unterlagen vorzulegen.
- Bei Kostensenkungen, insbesondere Hypothekarzinsenkungen, senkt die Vermieterin gestützt auf die Kostenmiete den Mietzins entsprechend. Formell gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Für Wohnungen, die subventioniert wurden, erfolgt die Erhöhungsmitteilung in der von der Subventionsbehörde vorgesehenen Form. Die Mieterin hat das Recht, in die Verfügungen der Behörde umfassend Einsicht zu nehmen.

2. NEBENKOSTEN

- 2.1 Allgemeines** Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben trägt die Vermieterin. Bei subventionierten Wohnungen wird der Zins nach den massgeblichen Subventionsbestimmungen (z. B. WEG) festgesetzt. Die Mieterin muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn diese ausdrücklich mit der Vermieterin vereinbart wurden.
- 2.2 Akontoabrechnung** Leistet die Mieterin monatliche Akontozahlungen wird jährlich über die tatsächlichen Kosten abgerechnet. Die Abrechnungsperiode endet ordentlicherweise auf den Danach ist der Mieterin die Abrechnung in der Regel innert 3 Monaten zuzustellen. Entsprechende Saldi sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Mieterin kann Einsicht in die Nebenkostenabrechnung nehmen.
- 2.3 Pauschalabrechnung** Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Die Mieterin hat das Recht, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen.
- 2.4 Vorzeitiger Auszug** Bei Auszug während der Abrechnungsperiode werden die Kosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.

- 2.5 Verteilschlüssel** Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
Für die Positionen Heizung/Warmwasser werden die Kosten nach dem Kubikinhalt, allenfalls nach der Fläche der beheizten Räume aufgeteilt. Wo die VHKA eingeführt ist, erstellt die Abrechnungsfirma den Verteilschlüssel.
Die Positionen Wasser und ARA werden nach Anzahl Zimmer + 1 aufgeteilt.
Die übrigen Positionen werden nach Anzahl Wohnungen aufgeteilt.
In besonderen Fällen, insbesondere bei gemischter Nutzung (Wohnungen/Geschäfte) kann der Verteilschlüssel in Abweichung obiger Grundsätze festgelegt werden.

II GEBRAUCH UND UNTERHALT

- 3. Gebrauch des Mietobjektes** Das Mietobjekt darf nur für den im Mietvertrag vorgesehenen Zweck verwendet werden. Zweckänderungen sind von den Parteien schriftlich zu vereinbaren. Der Hausverein hat dabei ein Mitspracherecht, wenn seine Interessen tangiert werden.
- 4. Tierhaltung** Wünscht die Mieterin Haustiere zu halten, hat sie dies vorgängig dem Hausverein zu melden. Dieser darf die Bewilligung nur aus sachlichen Gründen verweigern und entziehen. Als Ablehnungsgründe gelten namentlich Belästigungen sowie die nicht tiergerechte Haltung.
- 5. Allgemeine Räume** Die Benützung allgemeiner Anlageteile richtet sich den entsprechenden Beschlüssen des Hausvereins, resp. nach der Hausordnung. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.
- 6. Unterhalt** Die Vermieterin, resp. der Hausverein sind verpflichtet, das Mietobjekt inkl. allgemeine Räume angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit der Mieterin sowie dem Hausverein abzusprechen.
Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mieterin. Als kleiner Unterhalt gilt im Einzelfall ein Betrag bis Fr. 130.-. Vorbehalten bleibt das Recht der Mieterin auf ordnungsgemässen Unterhalt zu Lasten der Vermieterin, insbesondere bei amortisierten Gegenständen.

- 7. Private Apparate** Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate, die in den allgemeinen Räumen installiert werden. Die Vermieterin hat dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Strom- und Wasserkosten nur der kostenverursachenden Partei belastet werden.

III VETRAGSÄNDERUNGEN UND MELDEPFLICHT

- 8. Vertragsänderungen** Werden der Vertrag einseitig zu Lasten der Mieterin geändert, bisherige Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten eingeführt, so hat dies nach den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.
- 9. Meldepflicht der Mieterin** Die Mieterin hat Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehe-, resp. Lebenspartners, Aenderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehe-, resp. Lebenspartners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen dem Hausverein schriftlich zu melden. Die Änderung des Zivilstandes ist zudem der Vermieterin zu melden. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt. Bei subventionierten Wohnungen gelten die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien der Subventionsbehörden.

IV ÄNDERUNGEN UND ERNEUERUNGEN

- 10. Durch die Vermieterin** Die Vermieterin ist verpflichtet, Erneuerungen und bauliche Änderungen mittelfristig zu planen. Sie orientiert die Mieterin und den Hausverein über die Planung und die damit verbundenen Konsequenzen. Erneuerungen und bauliche Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mieterschaft resp. des Hausvereins nur zulässig, wenn sie für diese zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Bei der Zumutbarkeit sind insbesondere die finanziellen Folgen für die Mieterin zu berücksichtigen. Andererseits hat die Vermieterin ein Anrecht auf Wert- und technische Substanzerhaltung der Liegenschaft. Öffentlich-rechtliche Auflagen können jederzeit, unter Berücksichtigung der Interessen der Bewohner realisiert werden.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind der Mieterin und dem Hausverein rechtzeitig, in der Regel vor Beginn der Kündigungsfrist anzuzeigen. Der detaillierte Ablaufplan der Arbeiten ist der Mieterin und dem Hausverein vor Ausführungsbeginn mitzuteilen. Zudem hat die Vermieterin Angaben über den Zeitpunkt und das Ausmass der mutmasslichen Mietzinserhöhung zu machen. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen.

11 Durch die Mieterin

Die Mieterin hat das Recht, Erneuerungen und Änderungen im Mietobjekt vorzunehmen, wenn diese fachgerecht ausgeführt werden und der Wert des Mietobjektes nicht vermindert wird.

Beabsichtigt die Mieterin Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, so muss sie dies vor Ausführung der Arbeiten der Vermieterin detailliert unterbreiten. Ist die Vermieterin damit einverstanden, ist dies schriftlich in einer Vereinbarung festzuhalten. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die anderen Mieterinnen Rücksicht zu nehmen. Umfangreiche Arbeiten sind zudem analog Art. 10 den anderen Mieterinnen, resp. dem Hausverein mitzuteilen.

Bei Erneuerungen und Änderungen, die auch allgemeine Räume tangieren, ist zudem, der Hausverein zu orientieren. Diesem steht das Recht zu, falls seine Interessen tangiert werden, bei der Vermieterin die Änderung, resp. Nichtbewilligung von verlangten Erneuerungen und Änderungen zu beantragen.

Können sich die Parteien über eine Erneuerung oder Änderung nicht einigen, rufen sie eine gemeinsam zu bestimmende Vermittlungsperson an. Diese unterbreitet einen Einigungsvorschlag, der von allen Parteien als verbindlich anerkannt wird.

Für Eingriffe, die ein Baugesuch erfordern, ist in jedem Fall eine Fachperson beizuziehen. Ein allfälliges Baugesuch wird von der Vermieterin eingereicht. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Mieterin.

Für Schäden, die durch unsachgemässe oder vertragswidrige Eingriffe entstehen, haftet die Mieterin und die Vermieterin kann sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vorbehalten.

Von der Vermieterin schriftlich bewilligte wertvermehrende Investitionen, werden innert zehn Jahren abgeschrieben. Beim Auszug vor Ablauf der Amortisationsfrist verpflichtet sich die Vermieterin, die Mieterin anteilmässig zu entschädigen. Ausgenommen von dieser Regel sind Oberflächenbehandlungen und mobile Einrichtungen.

allgemeine Vertragsbestimmungen

Möglich sind insbesondere:

- Änderung der Raumaufteilung als Anpassung der Raumstruktur an ändernde Wohnbedürfnisse. Grundrissveränderungen mittels Durchbrüchen, Einbau, Verschieben oder Entfernen nichttragender Teile
 - Änderungen an Oberflächen
Individuellen Präferenzen bei den Oberflächen wie Anstrichen, Bodenbelägen, Wandbelägen, Decken (Täfer etc.) soll Rechnung getragen werden.
 - Einbau von zusätzlichen Apparaten (Küche, Bad, Waschmaschine), wobei elektrische und sanitäre Anschlüsse durch Fachleute vorzunehmen sind.
 - Gestaltung des individuellen Aussenbereichs
Neben der selbstverständlichen Freiheit der Möblierung und Bepflanzung sollen auch feste individuelle Einrichtungen wie Wintergarten-Verglasungen etc. möglich sein.
 - Gestaltung der gemeinsamen Teile der Umgebung, der Gemeinschaftsanlagen und der Kellerräume im Rahmen der Beschlüsse des Hausvereins.
- Nicht gestattete Erneuerungen und Änderungen sind u.a.:
- Veränderungen der Tragkonstruktion, des Daches und der Fassaden
 - Eingriffe in das bestehende Installationsnetz
 - Veränderung der festen Einrichtungen

V UNTERMIETE

12. Allgemeines Die Mieterin kann die Sache ganz oder teilweise untervermieten. Sie orientiert vorgängig die Vermieterin und den Hausverein. Ist die Vermieterin mit der Untervermietung nicht einverstanden, muss sie innert 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich Stellung nehmen. Dem Hausverein steht innert gleicher Frist ein Einspracherecht zu.

13. Zustimmungsverweigerung durch die Vermieterin Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- die Mieterin sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.

VI ZUTRITTSRECHT / SCHLÜSSEL

- 14. Zutrittsrecht** Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist die Mieterin verpflichtet, den Schlüssel bei einer Person ihrer Wahl zu hinterlegen. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekanntzugeben.
- 15. Schlüssel** Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Ohne schriftliche Zustimmung der Mieterin ist die Vermieterin nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen.

VI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- 16. Formelles** Kündigungen der Mieterin wie der Vermieterin haben die gesetzlichen Formvorschriften zu beachten. Kündigungen müssen spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Adressatin eintreffen. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat die Vermieterin eine angemessene Nachfrist zur Behebung des Mangels zu setzen.
- 17. Kündigung durch die Vermieterin** Die Vermieterin kann nach vorheriger Anhörung des Hausvereins den Vertrag kündigen, wenn
- sich die Mieterin krass mietvertragswidrig verhält, namentlich
 - trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist
 - die Mieterin im Zahlungsrückstand ist
 - wichtige Gründe vorliegen
- 18. Vorzeitiger Auszug** Wird das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vertraglichen Fristen aufgelöst, so haftet die Mieterin längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die Mieterin kann sich von dieser Haftung befreien, wenn sie eine zumutbare und solvente Nachmieterin stellt, die bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.
- Die Mieterin hat die vorzeitige Kündigung auf Ende eines Monats sowohl der Vermieterin, wie dem Hausverein in der Regel mindestens 30 Tage vor dem Kündigungstermin schriftlich zuzustellen. Erhält die Vermieterin gleichzeitig

Ersatzangebote von der Mieterin und dem Hausverein, so hat sie bei Gleichwertigkeit der Angebote dasjenige des Hausvereins zu berücksichtigen. Die ausziehende Mieterin ist jedoch von ihren Verpflichtungen befreit, wenn ihr Ersatzangebot objektiv ebenfalls annehmbar war.

Die Vermieterin hat innert 14 Tagen seit dem Empfang der Ersatzangebote der Mieterin, resp. dem Hausverein allfällige Ablehnungsgründe schriftlich mitzuteilen. Hält sie diese Frist nicht ein oder erfolgt die Ablehnung grundlos, so ist die ausziehende Mieterin auf denjenigen Zeitpunkt aus dem Vertrag entlassen, auf den die Ersatzmieterin den Mietvertrag angetreten hätte.

Bietet die Mieterin das Mietobjekt vorzeitig zur Rückgabe an, hat die Vermieterin dieses entgegenzunehmen, zu prüfen und Mängel sofort zu melden. Die Geltendmachung von Mietzinsforderungen bleibt der Vermieterin vorbehalten.

VII ÜBERGABE / RÜCKGABE DES MIETOBJEKTES

19. Übergabe Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Protokoll erstellt, so ist dieses der einziehenden Mieterin zu übergeben. Der Mieterin steht das Recht zu, nach der Übernahme des Mietobjektes innert 14 Tagen eine ergänzende Mängelliste zu erstellen.

20. Rückgabe Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am ersten Werktag (der Samstag gilt nicht als Werktag) nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben.

Mieterin und Vermieterin nehmen gemeinsam ein Protokoll auf, das den Zustand der Wohnung und die allfällige Haftung der Mieterin für Übernutzungen festhält. Nach Aufnahme des Protokolls können nur noch sog. versteckte Mängel geltend gemacht werden. Diese sind der Mieterin innert 14 Tagen seit der Abgabe zu melden.

VIII SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 21. Gerichtsstand /** Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand.
- Ergänzendes Recht** Im übrigen gelten die Vorschriften des Mietrechtes (OR Art. 253 ff), sowie die gesetzlichen Vorschriften der Subventionsbehörde.
- 22. Besondere** Diese sind unter Ziff. 23 der allgemeinen Bestimmungen oder separat festzu-
- Vereinbarungen** halten.

Selbstverwaltungsvertrag

zwischen
als Liegenschaftseigentümerin und Vermieterin
und dem Hausverein
als Organisation der Mieterschaft in der Liegenschaft
.....
nachstehend Hausverein genannt.

1. Zweck dieses Vertrages ist, die Mieter-Selbstverwaltung in der Liegenschaft

.....
durchzuführen.

2. Zur Mieter-Selbstverwaltung im Sinne dieses Vertragesgehört:

- alles, was üblicherweise Gegenstand der Hauswartung ist
- die Erstellung einer Hausordnung
- die Pflege des Einvernehmens im Hause und mit der Nachbarschaft als Option:
- die Verwaltung der Nebenkosten

3. Die Vermieterin überträgt dem Hausverein und dieser übernimmt folgende Rechte und Pflichten:

- a. Vertretung der gemeinsamen Mieterinteressen gegenüber der Vermieterin
- b. Mitbestimmungsrecht bei Mieterwechsel im Hause
- c. Antragsrecht betreffend der Vermieterin obliegende Unterhalts- und Renovationsarbeiten
- d. Anhörung der Vermieterin zu Statutenänderungen des Hausvereins
- e. Erstellen der Hausordnung und deren Anwendung. Die Hausordnung und deren Änderungen sind der Vermieterin zur Kenntnis zu bringen.
- f. Regelung der Benützung gemeinsamer Anlageteile (Waschküche, Spielplätze, allfällige Gemeinschaftsräume, Hobbyräume etc.)
- g. Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten einschliesslich laufender Unterhalt der gemeinsamen Anlageteile; Verteilen der entsprechenden Arbeiten auf die Mieterinnen
- h. Verwendung des von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Betrages für laufende Unterhaltskosten
- i) Absprache mit den Nachbarn über die Nutzung und den laufenden Unterhalt

allfälliger allgemeiner Anlagen

4. Minimalanforderungen

- 4.1. Organisatorische Aufgaben:**
- a. Einladungen zu Versammlungen des Hausvereins (mind. 2x jährlich)
 - b. Erstellen der Protokolle des Hausvereins
 - c. Kontaktstelle zur Vermieterin
 - d. Organisation der Waschküchenbenützung
 - e. Regelung über die Benützung der gemeinsamen Anlageteile
 - f. Reinigen der Einlaufschächte mindestens alle zwei Jahre
 - g. Benachrichtigen von Firmen bei Störungen der Heizungen, Boiler, Waschmaschinen etc.
- 4.2. Unterhalts- und Wartungsaufgaben**
- a) Pflege, Unterhalt und Wartung sämtlicher gemeinsamer Anlageteile wie Treppenhaus, Waschküche, technische Räume, gemeinsame Kellerräume, Umgebung, Spielplätze
 - b) Organisation der Unterhaltsarbeiten
 - c) Entleeren der äusseren Wasserleitungen vor Winterbeginn und Wiederinbetriebnahme im Frühjahr (Frostsicherheit)
 - d) Räumen/Splitten des Hauszugangs
 - e) Durchführung einfacher Unterhaltsarbeiten, wie z. B. allgemeine Bepflanzung und Pflege der Grünanlagen, Ersetzen von Sicherungen und defekten Lampen der allgemeinen Beleuchtung
 - f) Beizug von Handwerkern für kleinere Unterhaltsarbeiten, die nicht selbst besorgt werden können; Beaufsichtigen und Kontrollieren der Arbeiten und Rechnungen
 - g) Betreuung der getrennten Kehrrichtsammlung und Reinigung der Behälter (mindestens einmal jährlich). Pflege der gemeinsamen Kompostanlagen
- 5. Option:**
- Nebenkostenverwaltung** Der Hausverein erstellt die jährliche Nebenkostenabrechnung für die Wohnungen und verwaltet die Nebenkosten- Akontozahlungen, und wird dafür entschädigt.
- 6. Finanzielle Kompetenz des Hausvereins**
- Der Hausverein kann Arbeiten bzw. Anschaffungen im Rahmen von Ziff. 4.2 im Maximalbetrag von total Fr. (inkl. Material) pro Jahr veranlassen. Mit Zustimmung der Vermieterin kann ein nicht verwendeter Restbetrag auf das

folgende Jahr übertragen werden.

Die Zahlungen der Vermieterin erfolgen gegen Vorlage der entsprechenden Belege. Der Hausverein führt über die Aufwendungen Buch; er übergibt der Vermieterin jeweils bis Ende Januar des Folgejahres eine Jahresabrechnung mit Belegen. Der Hausverein achtet auf die fachgerechte Durchführung der Arbeiten zu marktüblichen Bedingungen.

7. Ersatzvornahme von Arbeiten

Führt die Vermieterin Arbeiten, die ihr obliegen und von ihr anerkannt sind, nach erfolgter Mahnung und angemessener Fristansetzung nicht durch, so kann sie der Hausverein zu Lasten der Vermieterin selbst in Auftrag geben.

8. Mitbestimmung bei der Mieterauswahl

Kündigungen von Mietverhältnissen im Hause sind dem Hausverein von der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Hausverein ist berechtigt, innert 21 Tagen nach Empfang der Anzeige einen Nachfolgemietler vorzuschlagen. Dabei ist auf die Vermeidung von Vermietungslücken zu achten. Ist die Vermieterin mit dem Vorschlag nicht einverstanden, muss sie innert 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich Stellung nehmen. Erfolgt die Kündigung ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist (OR Art. 264), so beträgt die Vorschlagsfrist 14 Tage. Beabsichtigt die Vermieterin, eine Kündigung vorzunehmen, benachrichtigt sie den Hausverein vorgängig. Ausgenommen sind Kündigungen infolge Zahlungsverzug.

9. Hauswartentschädigung

Die Vereinsmitglieder sind verpflichtet, sich an den Arbeiten, welche dem Hausverein obliegen und von ihm nicht auf eigene Kosten an Dritte vergeben werden, entsprechend der vom Vorstand beschlossenen Arbeitsverteilung zu beteiligen. Dafür erlässt ihnen die Vermieterin die Hauswartentschädigung. Kommt ein Mitglied seinen Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so ist der Hausverein ermächtigt, die Hauswartentschädigung anteilig zu erheben.

Für den Fall der Beendigung dieses Vertrages wird die Hauswartentschädigung von der Vermieterin erhoben.

10. Vorkaufsrecht

Selbstverwaltungsvertrag

Die Vermieterin räumt dem Hausverein ein Vorkaufsrecht ein. Der Hausverein ist berechtigt, dieses auf seine Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch den Hausverein oder einen Teil seiner Mitglieder bedarf der Zustimmung von $\frac{2}{3}$ der Hausvereins-Mitglieder.

11. Zusammenarbeit

Die Vertragspartner verpflichten sich, im Geiste gegenseitiger Fairness zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig über alles zu informieren, was für den Partner von Interesse sein kann. Jeder Partner bestimmt zu diesem Zweck eine Bezugsperson.

12. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag wird auf eine Dauer von 5 Jahren, beginnend auf abgeschlossen. Erfüllt der Hausverein seine Pflichten trotz zweimaligem Mahnen nicht, kann der Selbstverwaltungsvertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündet werden. Sämtliche Rechte und Pflichten des Hausvereins gehen in diesem Fall an die Vermieterin über.

13. Haftung

Für allfällige Schadensansprüche aus dem Selbstverwaltungsantrag haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

14. Streitigkeiten, Gerichtsstand

Für die Bewältigung von Konflikten aus diesem Vertrag wird vor dem Beschreiten des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchgeführt. Können sich die beteiligten Parteien innerhalb von 20 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der einen Partei an die andere nicht auf einen Schlichter einigen, so kann der Rechtsweg beschritten werden. Die Parteien unterwerfen sich ohne Rücksicht auf die Streitsumme dem endgültigen Urteil des Zivilgerichts

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Bern,

Vermieterin:

Hausverein:

I NAME SITZ UND ZWECK

Art. 1 Unter dem Namen besteht ein Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Bern.

Art. 2 Zweck des Vereins ist die Wahrnehmung gemeinsamer Rechte und Obliegenheiten der Mieter in der Liegenschaft Für die Tätigkeit im einzelnen ist in erster Linie der Selbstverwaltungs-Vertrag zwischen dem Verein und der Vermieterin massgebend.

II. MITGLIEDSCHAFT

Art. 3 Mitglieder des Vereins können nur die Mieterinnen im Hause sein. Als Mieterinnen gelten alle Bewohnerinnen, die den Mietvertrag mit dem Vermieter rechtsgültig unterzeichnen. Sie werden mit dem Abschluss des Mietvertrages und der Unterzeichnung der Beitrittserklärung ohne weiteres Vereinsmitglied. Der Austritt kann unter Beobachtung einer halbjährigen Frist auf das Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Mitgliedschaft erlischt mit der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Mitglied und der Vermieterin.

Der Ausschluss eines Mitgliedes kann durch die Vereinsversammlung mit zwei Dritteln aller Stimmen beschlossen werden, wenn wichtige Gründe vorliegen. Die Ausschlussgründe müssen dem Mitglied schriftlich bekanntgegeben werden. Jedes Mitglied ist im Rahmen seiner Möglichkeiten verpflichtet, sich an den Arbeiten entsprechend der vom Vorstand beschlossenen Arbeitsverteilung zu beteiligen. Kommt ein Mitglied seinen Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so hat es dem Hausverein eine monatliche Hauswartentschädigung aufgrund der jeweiligen Richtsätze der Vermieterin zu entrichten. Der Ausschluss des Mitgliedes bleibt vorbehalten.

III VEREINSVERMÖGEN

Art. 4 Der Verein finanziert seine Tätigkeit mit dem Vereinsvermögen, welches geöffnet wird durch:

- die Mitgliederbeiträge
- Beiträge und Zuwendungen Dritter

IV ORGANISATION

Art. 5 Die Organe des Vereins sind:

- die Mitgliederversammlung
- der Vorstand
- die Rechnungsrevisoren

Die Amtsdauer des Vorstandes und der Rechnungsrevisoren beträgt drei Jahre. Wiederwahl ist zulässig. Bei Ersatzwahlen während der Amtsdauer treten neu gewählte Mitglieder in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

Art. 6 Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ des Vereins. Ihr stehen insbesondere folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- Festsetzung und Änderung der Statuten
- Wahl des Vorstandes und der Rechnungsrevisoren
- Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und des Budgets
- Entlastung des Vorstandes
- Festlegung des Jahresbeitrages und allfälliger Entschädigungen an Mitglieder für besondere Dienstleistungen
- Ausschluss von Mitgliedern
- Festlegung der Hausordnung
- Entscheid über Ausübung des Vorkaufsrechtes. Festlegung der dafür geeigneten Organisationsform

Art. 7 Die ordentliche Mitgliederversammlung ist im ersten Kalenderhalbjahr abzuhalten.

Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand schriftlich unter Angabe der Traktanden mindestens 14 Tage im voraus einberufen.

Anträge sind dem Präsidenten mindestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

- Art. 8** Eine ausserordentliche Mitgliederversammlung ist vom Vorstand einzuberufen
- auf Beschluss der Mitgliederversammlung
 - auf Begehren der Rechnungsrevisoren
 - auf Begehren von $\frac{1}{5}$ Vereinsmitgliedern

- Art. 9** Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit einfachem Mehr gefasst. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Bei Stimmgleichheit fällt dem Präsidenten der Stichentscheid zu.

- Art. 10** Für folgende Beschlüsse ist eine qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitgliederstimmen erforderlich:
- Änderungen der Statuten
 - Ausschluss eines Mitgliedes
 - Auflösung des Vereins
 - Entscheid über Ausübung des Vorkaufsrechtes

- Art. 11** Über die Beschlüsse der Vereinsversammlung ist ein Protokoll zu führen.

VORSTAND

- Art. 12** Der Vorstand besteht aus 3–5 Mitgliedern. Er konstituiert sich selbst und regelt die Zeichnungsberechtigung.

- Art. 13** Der Vorstand besorgt alle Vereinsgeschäfte, welche nicht nach Gesetz und Statuten der Mitgliederversammlung vorbehalten sind. Die Vorstandbeschlüsse sind zu protokollieren.

RECHNUNGS- REVISOREN

- Art. 14** Zwei Rechnungsrevisoren haben alljährlich die Vereinsrechnung zu prüfen und der Mitgliederversammlung schriftlich Bericht zu erstatten.

- Art. 15** Die Vereinsrechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen.

V AUFLÖSUNG

Art. 16 Für den Fall der Auflösung des Vereins wird die Liquidation des Vereinsvermögens durch den Vorstand vorgenommen. Über die Verwendung eines Überschusses befindet die Vereinsversammlung.

VI HAFTUNG

Art. 17 Für Verbindlichkeiten des Vereins haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

VII BEKANNTMACHUNGEN

Art. 18 Bekanntmachungen erfolgen durch schriftliche Mitteilung an die Mitglieder.

VIII SCHLICHTUNGSVERFAHREN

Art. 19 Bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern und dem Verein ist vor der Beschreitung des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Können sich die beteiligten Parteien innerhalb von 20 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der einen Partei an die andere nicht auch einen Schlichter einigen, so wird dieser auf Begehren einer Partei durch den Vermieter bestimmt.