

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen.

1 Übergabe

Die Vermietpartei übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Bei der Übergabe des Mietobjekts wird ein Übergabeprotokoll erstellt, dieses ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Mietpartei hat allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermietpartei innert **30 Tagen** nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten wird angenommen, das Objekt sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

2 Namensschilder

Die Mietpartei übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

3 Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Die Vermietpartei ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mietpartei abzuändern oder zu ersetzen.

Zusätzliche, mit schriftlicher Bewilligung der Vermietpartei angefertigte Schlüssel sind beim Auszug der Mietpartei der Vermietpartei entschädigungslos zu überlassen.

4 Gebrauch des Mietobjektes

Die Mietpartei gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermietpartei. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermietpartei. Die Mietpartei ist gehalten, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Schaden zu bewahren und insbesondere zu lüften, auch wenn dieses

nicht benutzt wird.

5 Unterhalt des Mietobjektes

5.1 Normaler Unterhalt

Die Vermietpartei ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind von der Mietpartei an die Vermietpartei zu melden. Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist die Mietpartei gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden. Die Vermietpartei ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mietpartei jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

5.2 Kleiner Unterhalt

Der Mietpartei obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt) bis zu einer Höhe von Fr. 200.00. Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder kein Spannungsriss vorliegt.
- Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Kühlschränkeinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo), Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und -abdeckungen, Sicherungen, usw., Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlossern, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

c) Jährliches Waschen der Fenster und -storen und regelmässige Reinigung der Balkone und Sitzplätze samt Abläufen.

Ausgabe 2020 Allg. Bedingungen zum Mietvertrag
Seite 2 von 5

d) Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache der Mietpartei. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern. Pflanzen auf den Balkonen dürfen die Nachbarn in keiner Weise benachteiligen oder stören. (Auffangwannen bei Blumenkisten, usw.) Bepflanzungen bei den Gartensitzplätzen bedürfen der schriftlichen Bewilligung der Verwaltung.

6 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mietpartei nur zulässig, wenn sie für die Mietpartei zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadensersatzansprüche der Mietpartei. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind der Mietpartei rechtzeitig, in der Regel mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind vier Monate im Voraus mitzuteilen. Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält eine kurze Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält die Mietpartei kurz vor Beginn der Bauarbeiten. Die Mietpartei hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu verschaffen. Bei den Arbeiten ist auf die Mietpartei gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

7 Änderungen am Mietobjekt durch die Mietpartei

7.1 Änderungen im Mietobjekt

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermietpartei. Hat die Vermietpartei einer Änderung zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies ver-

einbart worden ist. Der Unterhalt aller von der Mietpartei getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen der Mietpartei einen erheblichen Mehrwert auf, kann die Mietpartei dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

7.2 Änderungen ausserhalb des Mietobjektes

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen darf nur ausnahmsweise und mit schriftlicher Zustimmung der Vermietpartei erfolgen.

7.3 Bauhandwerker-Pfandrecht

Bei grösseren Investitionen ist die Vermietpartei berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

8 Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.), die im Keller am allgemeinen Stromzähler angeschlossen werden wollen, ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermietpartei erlaubt.

9 Hinterlegungsverfahren / Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung der Mietzinse durch die Mietpartei ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung nicht möglich. Kommt die Vermietpartei seiner Unterhaltspflicht gemäss Ziffer 5.1 nicht nach, muss die Mietpartei ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Die Durchführung der Hinterlegung ist der Vermietpartei ebenfalls schriftlich anzuzeigen. Hinterlegte Mietzinse fallen der Vermietpartei zu, wenn die Mietpartei seine Ansprüche gegenüber der Vermietpartei nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat. Die Vermietpartei kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm die Mietpartei die Hinterlegung angekündigt hat.

2020, Allg. Bedingungen zum Mietvertrag S. 3 von 5

10 Untermiete / Übertragung

Eine Untermiete und Übertragung gemäss Art. 262 und Art. 263 OR ist grundsätzlich untersagt. Die Genossenschaft Betreutes Wohnen Oberegg kann die Wohnungen gemäss ihrer eigenen Zweckbestimmung und ihrer Vergaberichtlinien nur an bestimmte Personen abgeben. Anderweitige Vermietungen sind ausgeschlossen.

11 Nutzungsänderungen

Der Mietpartei sind die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht und berufsmässiges Musizieren untersagt.

12 Besichtigungsrecht

Die Vermietpartei oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und -zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Diese sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 17.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken. Beabsichtigt die Mietpartei, die Sache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Er kann den Schlüssel auch bei der Zentrumsleitung hinterlegen.

13 Haustiere

Das Halten von Haustieren bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermietpartei. Eine Tierhaltungsbewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

14 Mietzinsanpassungen

Die Vermietpartei kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss der Mietpartei die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem amtlichen Formular mitteilen.

15 Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

15.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermietpartei oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Werden Nebenkosten separat erhoben, hat die Mietpartei das Recht, bei der Vermietpartei in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen. Nebenkosten, welche direkt der Mietpartei von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen. Die Rechnungsperiode für die Nebenkosten dauert jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

15.2 Akontobeiträge

Im Voraus wird von der Mietpartei für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

15.3 Abrechnung

Die Nebenkosten sind jeweils auf den 31. Dezember nach speziellem Schlüssel abzurechnen. Die Vermietpartei hat innert sechs Monaten ab dem vereinbarten Termin die Abrechnung zu erstellen. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe. Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden. Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern die Mietpartei nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermietpartei erhebt. Verlangt die Mietpartei innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, beginnt die 30tägige Frist erst, nachdem er alle sachdienlichen Belege einsehen konnte. Die Verrechnung der Heizungs-, Warm- und Kaltwasserkosten erfolgt verbrauchsabhängig. Verlässt die Mietpartei während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung.

Ausgabe 2020, Allg. Bedingungen zum Mietvertrag S. 4 von 5

Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten (Art. 5VMWG)

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit

dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden,
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
- die Betriebskosten für Alternativenenergien,
- die Reinigung der Heizungsanlage und der technischen Anlage,
- die periodische Revision der Heizungsanlage und das Entkalken der Warmwasseranlage, des Boilers und des Leitungsnetzes,
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate,
- die Wartung,
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und technischen Anlagen beziehen,
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten (Art. 6 VMWG)

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a)** die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b)** die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

15.3.1 Energiebezug aus einer ausgelagerten Zentrale (Art. 6a VMWG)

Bezieht die Vermietpartei Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

16 Kündigung

(Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

16.1 Form der Kündigung im Allgemeinen
Vermiet- und Mietpartei von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

Die Vermietpartei muss mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie die Mietpartei vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266l OR).

Die Kündigung muss vor dem Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eingetroffen sein. Es wird empfohlen, die Kündigung 10 Tage im Voraus

mit eingeschriebenem Brief zuzustellen.

Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin.

16.2 Form der Kündigung bei der Familienwohnung

Ein verheiratete Mietperson kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehepartners kündigen. Die Vermietpartei hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an die Mietperson und an dessen Ehepartner zu richten.

16.3 Zustelladresse

Als Zustelladresse gilt für beide Ehepartner der Ort des Mietobjektes, sofern der Vermietpartei nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

16.4 Bei Todesfall (Art. 266i OR)

Stirbt die Mietperson, so können seine gesetzlichen Erben mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

Ausgabe 2020, Allg. Bedingungen zum Mietvertrag S. 5 von 5

16.5 Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist die Mietpartei bei Schadenersatzfolgen zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- a)** Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehepartners,
- b)** Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegemeinschaft mit Namens- und Adressangabe des zu- beziehungsweise wegziehenden Ehepartners,
- c)** veränderte Nutzung der Wohnung

16.6 Auskunftsbevollmächtigung

Die Mietpartei bevollmächtigt die Vermietpartei, Auskunft über den Zivilstand einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

16.7 Ausserterminliche Kündigung

Entgegen dem Art. 264 OR kann die Mietpartei die Sache nicht vorzeitig zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinsbezahlung nur befreit, wenn der Genossen-

schaft Betreutes Wohnen Appenzell ein Nachmietpartei bekannt ist, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Zudem müssen die Aufnahmekriterien gemäss Art. 10 dieser Bestimmungen ausnahmslos erfüllt sein. Dabei ist der Vermietpartei genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Die Vermietpartei seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern. Jedenfalls haftet die Mietpartei auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Mietzinszahlung bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächst möglichen Kündigungstermin. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe sind von der ausziehenden Mietpartei zu übernehmen.

17 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in einwandfreiem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die von der Mietpartei vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt die Mietpartei weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe muss die Vermietpartei den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die die Mietpartei einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt die Vermietpartei später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie der Mietpartei auch nachträglich noch melden. Die Vermietpartei ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache von der Mietpartei die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolles zu verlangen. Wenn der Mietpartei seine Mitwirkung verweigert, kann die Vermietpartei auf Kosten des Mietparteis einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

18 Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat spätestens innert drei

Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden, bezüglich Heizkosten- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 15.2 und 15.3 dieser Bestimmungen.

19 Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der von der Vermietpartei angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen.

20 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Appenzell.

21 Schlichtungsstelle

(Art. 274e Abs. 1 OR)

Der Schlichtungsstelle sind alle Streitigkeiten über das Mietverhältnis vorzulegen, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt.

22 Haftung mehrerer Personen

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch