

- 1. Übergabe des Mietobjektes und Mängelrüge**
  - 1.1 Das Mietobjekt ist dem Mieter am Tage des Mietbeginnes, ab 12.00 Uhr zu übergeben. Sofern dieser Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag fällt, erfolgt der Antritt am nächstmöglichen Werktag ab der gleichen Zeit.
  - 1.2 Es wird ein schriftliches Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Allenfalls später festgestellte Mängel müssen vom Mieter innerhalb von 14 Tagen nach Mietantritt der ABK schriftlich mitgeteilt werden.
  - 1.3 Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.
  
- 2. Gebrauch des Mietobjektes**
  - 2.1 Das Mietobjekt dient grundsätzlich für Wohnzwecke. Jede ganze oder teilweise Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung der ABK.
  - 2.2 Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benutzt oder unbenutzt, sauber zu halten, zu lüften und vor Schäden zu bewahren. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum abgestellt und die Räume müssen gemäss Merkblatt gelüftet werden.
  - 2.3 Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutze der Böden anzubringen. Das Aufhängen von Bildern, Spiegeln usw. an den Wänden ist mit X-Haken oder Dübeln zulässig. Nach Ablauf der Mietzeit sind Nägel, Dübel, Schrauben, Dübellöcher fachmännisch zu entfernen und zu schliessen. Bitte, keine Dübellöcher selber flicken. Bitte, tragen Sie zu gemeinsamen Räumen, Einrichtungen und dem vermietereigenen Inventar grösste Sorgfalt. Die verschiedenen Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen sind zu befolgen. Der Mieter haftet für allfällige Beschädigungen.
  
- 3. Unterhalt des Mietobjektes / Schadensmeldung**
  - 3.1 Auftretende Mängel oder Schäden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu deren Behebung verpflichtet (ABK Service - kleiner Unterhalt wird dem Mieter in Rechnung gestellt) ist, unverzüglich der ABK zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für den Schaden, der durch die unterlassene Meldung eingetreten ist.
  - 3.2 Alle Schäden am Mietobjekt, dessen Einrichtungen, Installationen usw. welche durch unsachgemässe Benutzung / Behandlung entstehen gehen zu Lasten des Mieters.
  
- 3.3** Die ABK ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt Reparaturen, Behebung von Bau- und Garantiemängeln, Neuinstallationen nach Voranzeige ungehindert und ohne Umtriebsentschädigung auszuführen. Mieter, welche dies nicht zulassen, haften für daraus entstehende Schäden.
- 3.4** Alle Kleinarbeiten für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, hat der Mieter auf eigene Kosten gemäss Mietrecht fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. Detaillierte Angaben entnehmen Sie bitte dem Mietrecht.
  
- 4. Änderungen am Mietobjekt**

Vorrichtungen oder bauliche Änderungen, die der Mieter auf eigene Kosten anbringen will, dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der ABK ausgeführt werden.
  
- 5. Untermiete**

Die Untermiete ist nur mit Zustimmung der ABK gestattet. Begründete Gesuche sind schriftlich einzureichen. Sollten sich hieraus Unstimmigkeiten ergeben, so kann die Bewilligung jederzeit zurückgezogen werden.
  
- 6. Tierhaltung**

Für das Halten von Tieren ist vorgängig eine schriftliche Bewilligung der ABK einzuholen.
  
- 7. Besichtigungsrecht**

Die ABK ist berechtigt, die Mietsache unter Voranzeige, im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen zu betreten.
  
- 8. Längere Abwesenheit / Schlüssel hinterlegen**

Bei längerer Abwesenheit (1 Monat oder länger) ist der Mieter verpflichtet, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass Dritte einen Schaden von der Wohnung abwenden können. Dafür muss die Möglichkeit des Zugangs zur Wohnung durch eine Zugriffsmöglichkeit auf den Schlüssel im Bedarfsfall gewährleistet sein. Der Mieter muss eine Person seines Vertrauens, sowie wo sich der Schlüssel befindet, bei der ABK schriftlich melden.
  
- 9. Kündigung und Rückgabe des Mietobjektes**
  - 9.1 Das Mietverhältnis endet auf den bestätigten Kündigungstermin bis 12.00 Uhr. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag, erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag bis zur gleichen Zeit.
    - 9.1.1 Will der Mieter ausserterminlich kündigen, so haftet er grundsätzlich bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

- 9.1.2 Anspruch auf eine freie Wohnung haben in erster Linie Genossenschafter. Der ABK steht eine angemessene Frist zu, einen geeigneten Genossenschafter zu finden.
- 9.2 Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen der ABK zu übergeben.
- 9.2.1 Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.
- 9.2.2 Bei Rückgabe wird ein Wohnunsabnahmeprotokoll erstellt, welches von den Vertragsparteien unterzeichnet wird. Nach Möglichkeit sollte die Schadenregelung an Ort und Stelle getroffen werden.
- 9.2.3 Verdeckte Mängel hat die ABK dem ausziehenden Mieter gem. OR Art. 267a zu melden.
- 9.2.4 Erfolgt die Rückgabe des Mietobjektes vor Ablauf des Kündigungstermins, so ist die ABK berechtigt, Reparatur- und Renovationsarbeiten ausführen zu lassen. Eine Mietzinsreduktion steht dem Mieter jedoch nicht zu.
- 9.2.5 Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan müssen grundsätzlich Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

#### **10. Pflichtanteilkapital**

Die Höhe des Pflichtanteilkapitals wird von der ABK festgelegt und wird nicht verzinst. Die Pflichtanteile sind gegenüber Dritten nicht verpfändbar.

#### **11. Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand ausschliesslich der Ort der gelegenen Sache. Diese Gerichtsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

#### **12. Bei Konflikten Dialog mit der Nachbarschaft suchen**

Was empfehlen wir, wenn es doch zu Konflikten beim Zusammenleben kommt? Hier gilt die bewährte Weisheit: «Der Ton macht die Musik». Wer auf eine gute Art mit seinen Mitmenschen kommuniziert und auf Störquellen hinweist, wird wohl eher ein gutes Einvernehmen und Rücksichtnahme erreichen. Zunächst das direkte Gespräch suchen, ist meist der beste Weg. Wenn die Nachbarn dann doch nicht zur Vernunft kommen, kann man sich immer noch an die ABK wenden.

6010 Kriens, 29. September 2023

#### **ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens**

Karin Kesseli  
Mieterwesen

Thomas Steger  
Leiter Geschäftsstelle / Finanzen

...  
Mieterin

...  
Mieter