



Hausordnung und allgemeine Mietbestimmungen

Die Hausordnung und die allgemeinen Mietbestimmungen haben den Zweck, allen Mietern das Wohnen angenehm zu gestalten. Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind im Verhältnis zu den Mitbewohnern erster Grundsatz.

1 ÜBERGABE UND RÜCKGABE DER MIETSACHE

Übergabe

Die Baugenossenschaft Freiland 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.

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 UMGANG, VERHALTEN

Der Mieter ist verpflichtet, alles zu unterlassen, was den Hausfrieden unter den Hausbewohner stören könnte. Angenehme und hilfsbereite Umgangsformen untereinander werden von allen geschätzt und unterstützen ein zufriedenes Miteinander im Haus.

3 GEBRAUCH DER MIETSACHE

Der Mieter verpflichtet sich,

- die Interessen der Baugenossenschaft Freiland 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 sonst wie vor Schäden zu bewahren
- für allfällig entstehende Schäden an der Mietsache eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

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

4 RUHE, ORDNUNG, SAUBERKEIT

Die Hausbewohner und Hausbewohnerinnen sind gebeten, Ruhestörungen jeder Art zu vermeiden. Insbesondere sind die Mittags- und Nachtruhezeiten einzuhalten.

- Radio- und Fernsehapparate sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- Das Waschen ist an Sonn- und Feiertagen, sowie von 22.00 bis 07.00 zu unterlassen (ausgenommen Wäsche trocknen im Trocknungsraum). Zum Aufhängen der Wäsche sind die dafür vorgesehenen Plätze, Räume oder Vorrichtungen zu benutzen. Nach der Waschküchenbenutzung sind Gerätschaften, Wasch- und Trocknungsräume zu reinigen.
- Um Lärm und Sachbeschädigungen zu vermeiden, sind bei Wind, Regen usw. Fenster zu schliessen und Storen einzuziehen.
- Das Treppenhaus ist nicht Teil der Mietsache, weshalb kein Recht besteht, Möbel und andere Gegenstände dort zu deponieren. Die Hausbewohner sorgen dafür, dass Treppenhaus, Hausflur, Zugangswege und sonstige gemeinsame Räume bzw. Aussenflächen ungehindert benutzt werden können.

Nachfolgend ausdrücklich untersagt sind:

- Lärmende Arbeiten vor 07.00 Uhr morgens und nach 20.00 Uhr abends, sonntags oder an Feiertagen, innerhalb der Wohnung, in gemeinsam benutzten Räumen oder draussen dürfen nicht verrichtet werden.
- Musizieren vor 08.00 Uhr morgens und ab 22.00 Uhr abends
- Unnötiges Laufenlassen von Wasser und Benutzung von Bad und Dusche zwischen 22.00 – 06.00 Uhr
- Das Ausklopfen und Ausschütteln von Türvorlagen, Teppichen, Betten, Kleidern, Flaumern und Staublappen, usw. im Treppenhaus, aus den Fenstern und Balkonen. Diese Arbeiten haben werktags zwischen 08.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 14.00 und 18.00 Uhr zu erfolgen. Dazu ist der vorgesehene Platz im Freien zu benutzen.
- Das Waschen in der Wohnung, Wäsche zu trocken und Holz klein zu spalten
- Balkone sind keine Lagerstätten. Deponierte Gegenstände dürfen das Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen. Pflanzenbehälter sollen in die dafür vorgesehenen Vorrichtungen gestellt werden.
- Der Kehrriech ist in den vorgeschriebenen und dafür vorgesehenen Be-

hältnissen oder am Abfuhrtag an den vorgesehenen Stellen zu deponieren. Untersagt ist das Stehenlassen von Kehrriechkübeln und Kehrriechsäcken vor dem Hause, im Hausflur und das Deponieren des Kehrriechs am Vortag der Kehrriechabfuhr.

- Das Ausleeren von Kehrriech, Küchenabfällen und dergleichen ins WC, Abläufe und auf Kellerböden
- Das Werfen von Gegenständen und Abfällen (Zigarettenstummel) usw. auf Strassen, Zugangswege, Vorplätze, Höfe, Korridore, Treppenhaus, Gärten und Dächer
- Das Unterbringen und Lagern von Möbelstücken, Kisten usw. in gemeinsam benutzten Räumen
- Das Halten von Haustieren

5 SCHLIESSEN DER HAUSTÜRE

Wo keine automatische Schliessvorrichtung vorhanden ist, sind die Hausbewohner verpflichtet, die Haustüre, sowie Türen zu Veloabstellräumen abends ab 21.00 Uhr abzuschliessen. Bewohner, welche die Türen zwischen 21.00 Uhr abends und 07.00 Uhr morgens öffnen, sind verpflichtet, diese wieder mit dem Schlüssel abzuschliessen.

6 PFLEGE DER WOHNUMG UND DEREN EINRICHTUNGEN

A. Lüften:

Für ein sinnvolles und energiesparendes Lüften ist folgendes zu beachten:

- Die Wohnungen sind mehrmals kurz zu lüften. Wir empfehlen eine 3- bis 4-malige Stosslüftung (Durchzug 3 bis 4 Minuten).
- Kellerfenster und Fenster von gemeinsam benutzten Räumen sind bei Frost geschlossen zu halten. Trotzdem sind vor allem die Kellerräumlichkeiten gelegentlich zu lüften.

B. Reinigungstipps:

Kunstharz

Die mit Kunstharz gestrichenen Teile dürfen nur mit feuchten, sauberen Lappen ohne Verwendung von Putzmitteln gereinigt werden.

Chromstahl-, Marmor-, Kunststoff

Küchen Abdeckungen aus Chromstahl, Marmor oder Kunststoff sind nach jedem Gebrauch mit Seifenwasser abzuwaschen, mit warmem Wasser nachzuspülen und trockenzureiben. Flecken sind mit geeignetem Chromstahlreinigungsmittel zu entfernen.

Email Ausführungen

Badewannen, Duschen, Lavabos und dergleichen sind mit gängigen Produkten zu reinigen.

C. Bodenpflegetipps:

Linoleum, Novilon oder andere Kunststoffbeläge

Regelmässig mit weichem Besen wischen und evtl. mit feuchtem Lappen aufnehmen. Bei starker Verschmutzung zusätzlich mit handwarmem Seifenwasser reinigen.

Versiegelte Böden

Regelmässig feucht aufwischen und 1X jährlich leicht wischen.

Textile Bodenbeläge

Hygienisch einwandfrei reinigen. Möbeleindrücke können durch Untersätze mit genügend grosser Auflagefläche verhindert werden.

Klinker und Steinzeug Böden

Mit Schmierseifenwasser reinigen und lauem Wasser nachspülen.

Versiegelungen

Versiegelungen von Böden dürfen nur mit Einverständnis der Vermieterin und nur durch einen Fachmann ausgeführt werden.

Untersagte Putzmittel/Putzutensilien

- Stahlwolle und andere Scheuermittel
- Benzin, Petrol, Terpentin, Soda oder säurehaltige Mittel wie Salzsäure
- Für alle Schäden, die durch unsorgfältiges Verhalten (z.B. Stiftabsätze) und unsachgemässer Bedienung entstehen, haften die Mieter.

7 SONNENSTOREN

Sonnenstoren sollen ausschliesslich dem Sonnenschutz dienen und nicht als Regen- oder Wetterschutz. Bei schlechtem Wetter und Regen müssen sie eingezogen werden. Wir empfehlen deshalb, die Storen bei unsicherer Wetterlage oder beim Verlassen der Wohnung hochzuziehen. Denn für Schäden, die auf falschen Gebrauch zurückzuführen sind, müssen Mieter im Falle einer Reparatur oder bei Mieterwechsel selber aufkommen.

8 TREPPENHAUS, GÄNGE, VORPLÄTZE, ZUGANGSWEGE ETC.

Jeder Mieter hat für ausreichende Beleuchtung seines Treppenanteils und Podests zu sorgen und den Anordnungen des Hauswarts Folge zu leisten.

Folgende Regelungen gelten für die Reinigung des Treppenhauses:

- Mieter des Erdgeschosses oder Hochparterre reinigen abwechselungsweise den Hauseingang, die Podeste im Keller und vor ihrer Wohnung, sowie die Treppen vom Keller bis zu ihrer Wohnungstüre.



- Mieter der oberen Stockwerke reinigen die Treppen ab dem unteren Stockwerk bis und mit Podest vor ihren Wohnungstüren inkl. Treppenhauseingang und Treppengeländer. Kellergänge, Waschküche, Trocknungsräume etc. sind durch jeden Mieter während des Benutzungsrechts der Waschküche zu reinigen.
- Ausserordentliche Verunreinigungen sind durch den Verursacher zu beseitigen.
- Hauseingang, Treppenhaus, Kellertreppe, Kellergänge sowie Hausvorplätze sind stets frei zu halten.
- Anlässlich von Reinigungsarbeiten ist gegenüber den anderen Hausbewohnern grösste Rücksicht zu nehmen.
- Beschriftungen an Hauseingang, Briefkasten und Wohnungstüre dürfen nur die dafür vorgesehenen Einfassungen genutzt werden. Die entsprechenden Schilder werden durch den Hauswart besorgt und von der Vermieterin bezahlt.

9 WASHORDNUNG

Waschküche und Trocknungsraum stehen jedem Mieter gemäss Reihenfolge des Waschplans zur Verfügung. Gerätschaften, Wasch- und Trocknungsraum sind nach Nutzung durch den Mieter einwandfrei zu reinigen und dem nächstberechtigten Nutzer in sauberem und geordnetem Zustand zu überlassen. Jeder Mieter hat sich bei der Übernahme der Waschküche zu vergewissern, dass alle Gerätschaften in Ordnung sind. Ansonsten ist der Hauswart sofort zu benachrichtigen.

Schäden, welche durch fehlerhaften Gebrauch der Wasch- und Trocknungseinrichtungen entstehen, werden auf Kosten des Verursachers behoben.

Das Schliessen der Waschküchenfenster bei kalter Witterung obliegt dem jeweiligen Benutzer.

10 KINDERSPIELPLATZ, GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen und Spielplätze dürfen von den Kindern benutzt werden. Kinder sollen ihren natürlichen Spieltrieb ausleben dürfen. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass das Fussballspielen auf allen Rasenplätzen und Spielplatzanlagen untersagt ist. Kinder und Jugendliche müssen die Ruhezeiten ebenfalls einhalten.

Zu den Spielplatzanlagen und -geräten ist entsprechend Sorge zu tragen und auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Absichtliche Beschädigungen werden den Verursachern bzw. deren Eltern in Rechnung gestellt.

11 REPARATUR- UND SCHADENMELDUNGEN:

Mängel und Defekte sind unverzüglich dem Hauswart zu melden.

12 AUFSICHT, KONTROLLEN

Den zuständigen Organen der Baugenossenschaft Freiland steht das Recht zu, die Mietsache in begründeten Fällen während der Geschäftszeit zu besichtigen. Über den Termin hat sich die Vermieterin mit dem Mieter zu verständigen. Fragen bei Unklarheiten, allfällige Beschwerden oder Ungeheimheiten sind an den Hauswart oder direkt an die Verwaltung zu richten.

13 VERRECHNUNG, PFANDRECHT

Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass allfällige Guthaben der Baugenossenschaft Freiland aus dem Mietvertrag mit seinem Genossenschaftsanteil Kapital verrechnet werden kann. Der Mieter räumt der Baugenossenschaft Freiland für den jeweils ausstehenden Mietzins sowie für allfällige weitere ausstehende Forderungen aus dem Miet-

vertrag ein Pfandrecht an seinem Anteilscheinguthaben ein. Gegenüber Dritten dürfen demnach die Anteilsscheine nicht verpfändet werden.

14 KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Kündigung durch den Mieter

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

Kündigung durch die Baugenossenschaft Freiland

Die Vermieterin 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 Baugenossenschaft Freiland in ihrer Kündigung anzugeben, auf welche Voraussetzung sie sich beruft und inwiefern sie diese Voraussetzung konkret erfüllt sieht.

Die Baugenossenschaft Freiland kann den Mietvertrag unter folgenden Voraussetzungen kündigen:

- a. wenn Mieter trotz schriftlicher Mahnung wiederholt
 - gegen den Mietvertrag, gegen die allgemeinen Mietbestimmungen oder gegen andere das Mietverhältnis allgemeingültige Regelungen der Baugenossenschaft Freiland verstossen,
 - ihren Zahlungspflichten nicht nachkommen,
 - den Hausfrieden schwerwiegend stören;
- b. wenn Mieter die Wohnung aufgrund von falschen Angaben anlässlich der Wohnungsbewerbung zugeteilt erhalten haben;
- c. wenn Mieter ihren Wohnsitz (Lebens-Mittelpunkt) nicht mehr in der gemieteten Wohnung haben;

15 WEITERE BESTANDTEILE DES MIETVERTRAGES, RECHTSVERWEIS

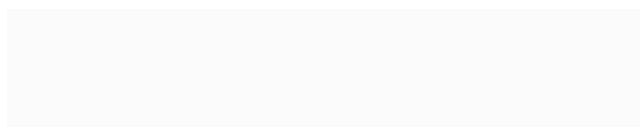
Diese Hausordnung und allgemeine Mietbestimmungen gelten als integrierender Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erklärt, dieses Dokument erhalten zu haben.

Der Mieter nimmt Kenntnis, dass zudem verschiedene genossenschaftsrechtliche Regelungen Gültigkeit haben, so insbesondere die Statuten der Baugenossenschaft Freiland.

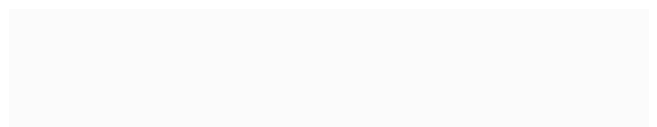
Insofern und insoweit nichts Spezielles geregelt ist, gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff. OR über die Miete. Diese Hausordnung und allgemeine Mietbestimmungen wurden durch den Vorstand der Baugenossenschaft Freiland an der Sitzung vom 12. April 2018 genehmigt und sofort in Kraft gesetzt.

Wir bitten alle Mieter, die Weisungen zu befolgen. Dadurch ersparen Sie sich und der Verwaltung unnötige Unannehmlichkeiten und tragen wesentlich dazu bei, angenehmes Wohnen zu gestalten und zu erleben.

Münsingen, Mai 2018



Die Präsidentin
Ursula Heiniger Meyer



Der Kassier
Erich Feller