

MIETVERTRAG

zwischen der

Genossenschaft Imfeld-Friedenstrasse Wettingen

als Vermieterin

und

Genossenschaftsmitglied

Muster Hans

als Mieter

0. Präambel

Die Genossenschaft Imfeld-Friedenstrasse Wettingen hat die 8 Mehrfamilienhäuser an der Imfeld- und Friedenstrasse in Wettingen erworben. Die 48 Dreizimmer-Wohnungen sollen den Genossenschaftsmitgliedern vermietet werden.

1. Verhältnis des Mieters zur Genossenschaft

Der Mieter verpflichtet sich, Mitglied der Genossenschaft zu werden und es während der ganzen Vertragsdauer zu bleiben.

2. Genossenschaftsstatuten

Die Genossenschaftsstatuten bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

3. Gegenstand

Der Mieter mietet an der Imfeld-Friedenstrasse, Wettingen die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts. Zur Wohnung gehört ein Estrich- sowie ein Kellerabteil.

Der Mieter hat das Recht zur Mitbenützung der Gemeinschaftsanlagen.

Die Zuteilung der verfügbaren Parkplätze erfolgt nach einem separaten Parkplatzreglement. Der Mietvertrag für die Parkplätze erfolgt separat.

4. Mietbeginn

Mietbeginn 1. April 2008

5. Mietzins

Die Mietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet.

Der Nettomietzins für die 3-Zimmerwohnung beträgt:
Die Nebenkosten betragen Akonto

Fr. 812.-- /Monat
Fr. 150.-- /Monat

Der Mietzins ist monatlich im Voraus zahlbar.

Der Nettomietzins beruht im weiteren auf einem Zinsfuss der Aargauischen Kantonalbank (AKB) für
1. Hypotheken für Wohnbauten von 4.00 % (Stand 01.05.1998) und einem Landeskostenindex der Konsumentenpreise von 144.0 Punkten (Stand 12/1997, Basis 12/1982).

Der Nettomietzins kann den Kostenveränderungen (Hypothekarzins, Gebühren, Unterhaltskosten) angepasst werden.

6. Nebenkosten

Die Nebenkosten umfassen die Betriebskosten (Wasserverbrauch, Klärgebühren, allgemeine Beleuchtung, Service Waschmaschine), die Heizkosten, die Hauswartenschädigungen, Reinigungskosten, Umgebungspflege sowie die Kabelanschlussgebühren für Radio und TV.

Die Nebenkosten werden in monatlichen Akontozahlungen erhoben. Als Stichtag für die Abrechnung der Nebenkosten gilt der 31. Dezember. Die Abrechnung ist bis spätestens Ende Juni des laufenden Jahres dem Mieter zuzustellen.

7. Individueller Ausbau der Wohnung

Der Mieter kann in der Wohnung Ausbauten und Umbauten (Küche, Bad, Raumeinteilung) fachmännisch und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften auf eigene Kosten vornehmen. Er muss vorher die schriftliche Zustimmung des Vorstandes einholen. Die Genossenschaft ist nicht verpflichtet, diese Arbeiten bei Beendigung der Miete zu übernehmen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, bei Beendigung der Miete die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Wiederinstandstellungskosten der Genossenschaft können mit dem Anteilscheinkapital verrechnet werden. Ueber eine Kostenübernahme von Mehrleistungen des Alt-Mieters einigen sich Alt- und Neu-Mieter selbst.

Für die nachfolgend aufgeführten Bauteile verpflichtet sich die Genossenschaft, diese einem Nachfolgieter verbindlich zu übertragen. Der Mieter hat das Anrecht auf die Rückzahlung der investierten Kosten für diese Bauteile, sei es durch Zahlung des Nachfolgieters oder durch Zahlung der Genossenschaft. Der Restwert der Bauteile errechnet sich aus dem Neuwert abzüglich der Abschreibung. Die Dauer für die Abschreibung richtet sich nach der Tabelle des Schweiz. Hauseigentümergeverbandes. Der Satz des Abschreibungszinses entspricht dem jeweiligen Hypothekenzinssatz.

- Küchenausbauten
- Erneuerungen von Bad/WC

8. Sorgfaltspflicht und Gebraucherpflicht

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren. Im Besonderen ist er verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Immissionen dienen. Bei lärmiger Tätigkeit ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten Schallschutzmassnahmen zu ergreifen, welche die übrigen Mieter vor unzumutbarem Lärm schützen. Solche Massnahmen sind durch einen Akustiker zu prüfen und durch den Vorstand bewilligen zu lassen. Allfällige notwendige Betriebsbewilligungen sind durch den Mieter einzuholen.

Sämtliche für den Ausbau zu verwendenden Materialien (Farben, Bodenbeläge usw.) haben ökologischen Anforderungen zu genügen. Vor der Ausführung sind deshalb sämtliche Materialien von der Genossenschaft bewilligen zu lassen. Widerrechtlich verwendete Materialien, welche den ökologischen Anforderungen nicht genügen, müssen zu Lasten des Mieters entfernt werden.

9. Unterhalt des Mietobjektes

Die für den Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Erneuerungen (z.B. Kühlschrank, Kochherd, Badewanne) liegen vollumfänglich in der Verantwortung des Mieters. Die Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden Mängel, unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht.

Bei Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Recht, die getätigten Investitionen abzüglich Abschreibung einem Nachfolgieter zu verrechnen. Die Vermieterin führt für die getätigten Investitionen eine Liste, welche bei Mieterwechsel als Basis für die Berechnung der zu übertragenden Kosten dient. Die Meldepflicht für getätigte Investitionen liegt bei der Mieterin.

In der Verantwortung und Kostentragung der Genossenschaft/Vermieterin liegen folgende Bauteile:

- Boiler Erneuerung
- Fensterersatz
- Heizkörper
- Sanitär- und Heizleitungen

10. Haustiere

Das Halten von Haustieren, insbesondere von Hunden, Katzen, Reptilien und Vögeln sowie das Aufstellen von Grosseaquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) bedarf in jedem Falle der schriftlichen Zustimmung des Vorstandes. Ohne Zustimmung ist das Halten von Kleintieren wie Hamster, Meerschweinchen und Zierfischen erlaubt.

11. Untermiete

Untermiete ist gestattet. Der Mietzins für die Untermieterin soll grundsätzlich dem Hauptmietzins entsprechen. Die Untervermieterin ist berechtigt, sich allfällige Investitionen in der Mietsache (Ausbau, Raumaufteilung) abgelten zu lassen.

Der Vertrag mit der Untermieterin ist dem Vorstand vor Einzug der Untermieterin zur Genehmigung vorzulegen. Dieser kann die Zustimmung nur unter den mietrechtlich festgesetzten Voraussetzungen verweigern.

12. Beendigung des Mietverhältnisses

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann nur schriftlich und unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende erfolgen.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

Eine Genossenschafterin oder ein Genossenschafter, die ihre/der seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt oder die Genossenschaft in schwerwiegender Weise schädigt oder gefährdet, kann vom Vorstand oder der Generalversammlung jederzeit ausgeschlossen werden.

Als Ausschlussgründe gelten auch diejenigen Gründe, die mietrechtlich eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigen Gründen ermöglichen. Der Ausschluss erfolgt durch schriftliche Mitteilung.

Wird der Ausschluss vom Vorstand ausgesprochen, kann die oder der Ausgeschlossene bei diesem innert 30 Tagen ab Empfang der Mitteilung Einsprache erheben. In diesem Fall beruft der Vorstand unverzüglich eine ausserordentliche Generalversammlung ein, welche über den Ausschluss entscheidet. Die Einsprache hat aufschiebende Wirkung.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Gleichzeitig mit der Ausschlussklärung, bzw. unverzüglich nach einer Ausschlussklärung, die von der Generalversammlung ausgeht, hat die Verwaltung das Mietverhältnis mit der oder dem Auszuschliessenden auf den nach Gesetz und Vertrag nächstmöglichen Termin zu kündigen.

13. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es gilt das Schweizerische Obligationenrecht. Gerichtsstand ist Wettingen.

Wettingen, 01.03.2008

Vermieterin
Genossenschaft Imfeld-Friedenstrasse Wettingen

Mieter/Mitmieter:

.....

.....

Die folgende Beilage bildet einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag:

- Beilage: Plan der gemieteten Räume