

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

für durch die öffentliche Hand unterstützte Neubauwohnungen in der Stammsiedlung

1. Übergabe und Mängel

Die gemieteten Räume werden der Mietpartei gereinigt und unbeschädigt, die Türen mit Schlüsseln versehen (Schlüsselverzeichnis gemäss Übergabeprotokoll), die Fenster und Storen intakt übergeben.

Es wird ein schriftliches Übergabeprotokoll erstellt, das von der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (nachfolgend kurz «BBZ» genannt) und von der Mietpartei zu unterzeichnen ist. Allenfalls später festgestellte Mängel müssen der BBZ von der Mietpartei innerhalb von 14 Tagen nach Mietantritt mittels Mängelliste schriftlich mitgeteilt werden.

Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat die Mietpartei nach schriftlicher Voranzeige der BBZ ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.

2. Rücksichtnahme / Haus- und Gartenordnung

Mieter*innen haben bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner*innen gebührende Rücksicht zu nehmen. Jedes Verhalten, das die übrigen Hausbewohner*innen erheblich stört sowie die Verursachung von übermässigem Lärm sind verboten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Haus- und Gartenordnung. Die Mietpartei verpflichtet sich zur Befolgung der jeweils gültigen Haus- und Gartenordnung sowie allfälliger Spezialordnungen (zum Beispiel Waschordnung usw.).

3. Gebrauch der Mietsache

Die Mietpartei ist verpflichtet, die gemieteten Räume sachgemäss zu benutzen und sie – ob benutzt oder unbenutzt – sauber zu halten und vor Schaden zu bewahren. Auch während der Heizperiode ist zu lüften, d. h., täglich einige Male die Fenster etwa fünf Minuten *ganz* öffnen und wieder *ganz* schliessen.

Das Aufhängen von Bildern, Spiegeln usw. ist nur mit X-Haken oder Dübeln zulässig. Sie sind nach Ablauf der Mietzeit zu entfernen. Die schadhafte Stellen dürfen beim Auszug *nicht* selbst ausgebessert werden. Mit dem Eigentum der BBZ (Kochherd, Külschrank, Waschmaschinen usw.) ist mit grösster Sorgfalt umzugehen. Die jeweiligen *Gebrauchs-* und *Bedienungsvorschriften* sind zu befolgen.

4. Unterhalt am Mietobjekt

Die Durchführung grösserer Reparaturen ist Sache der BBZ. Die Mietpartei ist verpflichtet, alle am Mietobjekt auftretenden Schäden sofort der Verwaltung zu melden. Im Unterlassungsfall haftet die Mietpartei für den entstandenen Schaden.

In Notfällen, z.B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist die Mietpartei *verpflichtet*, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder vermindert werden kann. Alle Schäden am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen, usw., die durch unsachgemässe Benutzung und Behandlung entstehenden sind, gehen zu Lasten der Mietpartei. Die BBZ ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt an den dazugehörigen Einrichtungen Reparaturen und Neuinstallationen nach Voranzeige ungehindert und ohne Umtriebsentschädigung auszuführen. Zu Lasten *der Mietpartei* geht die Instandstellung der in ordnungsgemässen Zustand übernommenen Schalter und Steckdosen, Türschlösser, Wasserhähnen, Ringsitze, Spülkästen, Handbrausen, Hahnenschläuche und Sonnenstoren; der Ersatz gesprungener Scheiben und das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung, sofern nicht ein baulicher Mangel vorliegt.

Den übrigen kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Unterhalt, hat die Mietpartei auf eigene Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.00 nicht übersteigt.

5. Veränderungen am Mietobjekt durch die Mietpartei

Bauliche oder andere Änderungen (auch Verbesserungen) jeglicher Art im und am Mietobjekt dürfen von der Mietpartei ohne schriftliche Zustimmung der BBZ nicht vorgenommen werden. Der schriftlichen Zustimmung der BBZ bedürfen zum Beispiel:

- das Anbringen und Ändern von Storen, Antennen, Firma-Tafeln oder Sicherheitsschlössern. Bewilligte Sicherheitsschlösser verfallen bei Wegzug unentgeltlich zu Eigentum der BBZ.
- das Anbringen und Ändern von elektrischen und sanitären Installationen. Bewilligte elektrische Zusatzinstallationen oder Änderungen sind auf Kosten der Mietpartei durch ein konzessioniertes Installationsunternehmen erstellen zu lassen, dürfen nicht mehr entfernt werden und verfallen bei Wegzug unentgeltlich zu Eigentum der BBZ.
- das Anbringen oder Ändern von Windschutzvorrichtungen auf Balkonen.
- das Ändern von Gartenanlagen und das Anbringen von künstlichen Abschrankungen bei Gartenausritten von Parterrewohnungen.
- das Aufkleben von Linoleum auf Parkett (Spannteppiche nur dem Rande entlang mit Klebebandern befestigen).

Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die die Mietpartei auf eigene Kosten vorgenommen hat, verfallen bei Wegzug unentgeltlich zu Eigentum der BBZ, sofern in der schriftlichen Bewilligung nichts anderes vereinbart worden ist. Gegenüber Mietparteien, die solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung der BBZ getroffen haben, bleibt auch das Recht der BBZ gewahrt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Rechnung der Mietpartei zu verlangen und durchführen zu lassen.

Es ist verboten, an Fassaden mit Aussenisolation Geräte jeder Art (z.B. zusätzliche Kleiderstangen) zu befestigen.

6. Besichtigungsrecht

Die BBZ ist im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen jederzeit berechtigt, durch ihre Organe die Mietsache unter Voranzeige, zu betreten, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit der Mietpartei. Beabsichtigt die Mietpartei, die Mietsache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist sie *verpflichtet*, der BBZ eine Person im gleichen Haus oder in nächster Umgebung zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch in einem verschlossenen Briefumschlag der BBZ übergeben werden. Für Wohnungsbesichtigungen im Zusammenhang mit der Wiedervermietung ist die Mietpartei verpflichtet, der BBZ die Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

7. Untermiete, Erwerbszweck

Der Mietpartei sind ohne schriftliche Zustimmung der BBZ untersagt:

- a) Untermiete, Abtretung der Miete sowie die dauernde Aufnahme erwachsener Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören,
- b) Einrichtungen und Tätigkeiten zu Erwerbszwecken.

Wird das eine oder andere stillschweigend auf *Zusehen* hingeduldet, ist die BBZ trotzdem *berechtigt*, jederzeit auf Monatsende die Aufhebung zu verlangen.

8. Haustiere

8.1 Kleintiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel oder Zierfische dürfen ohne Zustimmung der BBZ in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie heimtiergerecht gehalten werden.

8.2 Grössere Haustiere

Hunde sind generell nicht erlaubt. Ausschliesslich in der eigenen Wohnung gehaltene Katzen sind erlaubt. Das Halten von anderen grösseren Haustieren ist ohne schriftliche Zustimmung der BBZ grundsätzlich verboten. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann nach schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer angemessenen Frist aus wichtigen Gründen widerrufen werden.

8.3 Weitere Bestimmungen

Die Mietpartei haftet für alle durch die Haustiere am Mietobjekt, am und im Gebäude und dessen Umgebung verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (z.B. an textilen Bodenbelägen, Tapeten, Türen usw.). Der Mietpartei wird dringend empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass diese Versicherung derartigen Schäden abdeckt.

Einzelheiten zur Haltung von Haustieren kann die BBZ in einem Reglement festhalten.

9. Schlüssel, Schliessanlage

Fehlende Schlüssel sind von der Mietpartei auf *eigene* Kosten zu ersetzen. Bei Verlust von Schlüsseln ist die BBZ je nach Umständen berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mietpartei zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel darf die Mietpartei nur durch die BBZ anfertigen lassen. Sie sind der BBZ beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

10. Nebenkosten

Als Nebenkosten ausgeschieden sind die Kosten für Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Lüftung und Strompauschale.

Die Heizkosten werden durch Akontozahlungen erhoben. Die BBZ erstellt im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres die definitive Abrechnung. Allfällige Mehrkosten sind nachzuzahlen. Minderaufwendungen werden gutgeschrieben oder rückvergütet. Die Akontozahlungen richten sich nach den Energiepreisen sowie den allgemeinen Unterhaltskosten und können durch die BBZ entsprechend angepasst werden.

Die Abrechnung über den Stromverbrauch der Wasch- und/oder Trockenraumgeräte erfolgt über ein Karten-Aufladesystem.

11. Kündigung

Die Kündigung seitens der Mietpartei hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist mit *Einschreibebrief* zu erfolgen. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der BBZ zugestellt oder zur Abholung gemeldet wird. Wünscht die Mietpartei vorzeitig aus der Wohnung auszuziehen, so *haftet sie bis zur Weitervermietung*, spätestens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, für den Mietzins und die übrigen Mietverpflichtungen. Die mit der Wiedervermietung verbundenen, besonderen Insertionskosten sind von der *ausziehenden Mietpartei* zu übernehmen.

12. Recht zur Vertragsauflösung durch die BBZ

Verletzungen des Mietvertrages, der Allgemeinen Bestimmungen, der Haus- und Gartenordnung, der Statuten, der Subventionsbestimmungen (Artikel 16 und 17), unpünktliche Bezahlung des Mietzinses sowie Unverträglichkeit berechtigen die BBZ zur Kündigung des Mietvertrages. Vorbehalten bleibt ferner die Kündigung bei Ablehnung einer zumutbaren Umsiedlung in eine andere Genossenschaftswohnung sowie die Kündigung im Hinblick auf die Gesamterneuerung.

13. Verrechnung

Gegenüber Mietzinsforderungen ist das Recht der Mietpartei zur Verrechnung von Gegenansprüchen – auch solchen, die aus dem Mietverhältnis oder der Anfechtung des Vertrages herrühren – ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer durch öffentliche Urkunde festgestellte oder durch Unterschrift der BBZ bekräftigte Schuldanererkennung beruhen. Dagegen steht der Mietpartei das Recht zur Hinterlegung des streitigen Betrages beim zuständigen Gericht zu.

14. Verrechnung von Genossenschaftsanteilen

Die BBZ ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Mietzins- oder andere Forderungen mit dem Anteilguthaben der Mietpartei zu verrechnen.

15. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, vollständig geräumt, nach fachgemässer Behebung allfälliger Schäden und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die von der Mietpartei gemäss *Wegleitung für die Wohnungsübergabe* vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so frühzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt die Mietpartei weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Die Rückgabe beim Abbruch einer Liegenschaft wird speziell geregelt.

16. Ausschluss der Missbrauchsgesetzgebung, Mietzinsberechnung

Nach Art. 253b Abs. 3 OR finden die Bestimmungen des Obligationenrechts über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse keine Anwendung für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Die Mietzinse richten sich nach der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich sowie nach dem Mietzins- und Zweckerhaltungsreglement der Stadt Zürich.

17. Verbilligung durch Darlehen Stadt/Kanton, Rückzahlungsmodalitäten, resultierende Mietzinsanpassungen

Die unter Ziffer 5 des Mietvertrages genannten Verbilligungsleistungen von Darlehen der Stadt und des Kantons Zürich müssen, wie nachstehend aufgeführt, zurückbezahlt werden. Dadurch steigt der Bruttomietzins kontinuierlich um die nachstehenden Amortisationsraten sowie den Zinsbetrag an.

- Stadt Zürich: Das Darlehen muss nach Ablauf von 30 Jahren innert 10 Jahren in gleichen Amortisationsraten zurückbezahlt werden. Gleichzeitig ist der Gesamt- resp. Restbetrag zum Richtsatz der Zürcher Kantonalbank für Wohnbauhypotheken zu verzinsen.
- Kanton Zürich: Das Darlehen muss vom 7. bis und mit 14. Jahr in jährlichen Amortisationsraten von 5 % und vom 15. bis und mit 20. Jahr in jährlichen Amortisationsraten von 10 % zurückbezahlt werden.

Während der gesamten Verbilligungsdauer müssen die geltenden städtischen und kantonalen Bestimmungen bezüglich Einkommen und Vermögen, Personenzahl etc. eingehalten werden. Ansonsten muss der Mietvertrag auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt und der Bruttomietzins um den noch bestehenden Verbilligungsteil bis zum Auszug erhöht werden.

Die Mietpartei ist verpflichtet, das Ergebnis jeder neuen Veranlagung für die direkte Bundessteuer und allfällige Veränderungen ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse, sowie der persönlichen Verhältnisse, unverzüglich und unaufgefordert der Verwaltung mitzuteilen.

Ferner fällt die Verbilligung weg, wenn die Mietpartei ihrer Pflicht nicht nachkommt, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse periodisch zu melden, und wenn die Wohnung von Personen benützt wird, welche die persönlichen Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllen. Die Mietpartei schuldet auch in diesen Fällen den vollen Mietzins.

18. Gerichtsstand

Zur Beurteilung von Streitigkeiten über Mietzins, Mietzinsanpassungen etc., ist das Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Postfach, 8090 Zürich, zuständig.

Zur Beurteilung von Streitigkeiten über andere mieterrechtliche Fragen sind die Schlichtungsbehörden und Mietgerichte am Ort des Mietobjektes zuständig.

19. Anwendbares Recht

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag im schweizerischen Obligationenrecht.

Diese allgemeinen Bestimmungen bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Zürich, Februar 2023