

Vorbemerkung: Der kürzeren Fassung halber wird nur die männliche Form gewählt, diese gilt auch für die weibliche Form

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

Für durch die öffentliche Hand unterstützte Wohnungen, **Ersatzneubauten Stammsiedlung**

1. Übergabe und Mängel

Die gemieteten Räume werden dem Mieter 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 (nachstehend kurz BBZ genannt) und vom Mieter zu unterzeichnen ist. Allenfalls nachher festgestellte Mängel müssen vom Mieter innerhalb von vierzehn Tagen nach Mietantritt der BBZ mittels Mängelliste schriftlich mitgeteilt werden.

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

2. Rücksichtnahme und Hausordnung

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner gebührende Rücksicht zu nehmen. Jedes Verhalten, das die übrigen Hausbewohner erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm sind verboten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

Der Mieter verpflichtet sich zur Befolgung der jeweils gültigen Haus- und Gartenordnung sowie allfälliger Spezialordnungen (zum Beispiel Waschordnung usw.)

3. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die gemieteten Räume sach-gemäss zu benutzen und sie – ob benutzt oder unbenutzt – sauber zu halten und vor Schaden zu bewahren. Das Aufhängen von Bildern, Spiegeln usw. ist nur mit x-Haken oder Dübeln zulässig. Sie sind nach Ablauf der Mietzeit zu entfernen und die schadhafte Stellen auszubessern. Mit dem Eigentum der BBZ (Kochherd, Kühlschrank, Waschmaschinen usw.) ist mit grösster Sorgfalt umzugehen. Die *Gebrauchs- und Bedienungsvorschriften* sind zu befolgen.

4. Unterhalt am Mietobjekt

Die Vornahme grösserer Reparaturen ist Sache der BBZ. Der Mieter ist verpflichtet, alle am Mietobjekt auftretenden Schäden sofort mit *Reparaturschein* der Verwaltung zu melden. Im Unterlassungsfalle haftet er für den entstandenen Schaden.

In Notfällen, z. B. bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter *verpflichtet*, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder vermindert werden kann. Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benutzung und Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten des Mieters. Die BBZ ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt an den dazugehörigen Einrichtungen Reparaturen und Neuinstallationen nach Voranzeige ungehindert und ohne Umtriebsentschädigung auszuführen. Zu Lasten des *Mieters* geht die Instandstellung der in ordnungsgemässen Zustand übernommenen Schalter und Steckdosen, Türschlösser, Wasserhähnen, Ringsitze, Spülkästen, Handbrausen, Hahnen-schläuche und Sonnenstoren; der Ersatz gesprungener Scheiben, 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 der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall Fr. 180.00 nicht übersteigt.

5. Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter

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

- das Anbringen und Ändern von Storen, Antennen, Firmatafeln, Sicherheitsschlössern. Bewilligte Sicherheitsschlösser verfallen bei Wegzug der BBZ unentgeltlich zu Eigentum.
- das Anbringen und Ändern von elektrischen und sanitären Installationen. Bewilligte elektrische Zusatzinstallationen oder Änderungen sind auf Kosten des Mieters durch einen konzessionierten Installateur erstellen zu

lassen, dürfen nicht mehr entfernt werden und verfallen bei Wegzug der BBZ unentgeltlich zu Eigentum.

- 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 dürfen nur mit Klebebändern dem Rande entlang befestigt werden).
- Für die Benützung der Gemeinschaftsantenne ist das passende Anschlusskabel zu verwenden.

Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die der Mieter auf eigene Kosten vorgenommen hat, verfallen bei Wegzug der BBZ unentgeltlich zu Eigentum, sofern in der schriftlichen Bewilligung nichts anderes vereinbart worden ist. Gegenüber Mietern, die solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung der BBZ getroffen haben, bleibt auch das Recht der BBZ gewahrt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Rechnung des Mieters 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 jederzeit berechtigt, durch ihre Organe die Mietsache unter Voranzeige, in dringenden Fällen auch in Abwesenheit des Mieters im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen, zu betreten. Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er *verpflichtet*, der BBZ eine Person im gleichen Hause oder in nächster Umgebung zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch in versiegeltem Briefumschlag der BBZ übergeben werden. Die BBZ oder deren Vertreter sind berechtigt, für Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten wöchentlich an vier vom Mieter zu bestimmenden Tagen je während drei vom Mieter festgesetzten Stunden innerhalb der Zeit von 8 bis 20 Uhr zu besichtigen.

7. Untermiete, Erwerbszweck

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung der BBZ untersagt:

- a) Untermiete, Abtretung der Mietsache 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* hin geduldet, ist die BBZ trotzdem *berechtigt*, jederzeit auf Monatsende die Aufhebung zu verlangen.

8. Haustiere

8.1 Kleintiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter heimgerecht 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

Der Mieter 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.). Dem Mieter wird dringend empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass diese derartigen Schäden abdeckt. Einzelheiten der Haltung von Haustieren kann die BBZ in einem Reglement festhalten.

9. Schlüssel, Schliessanlage

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf *seine* Kosten zu ersetzen. Bei Verlust von Schlüsseln ist die BBZ je nach Umständen berechtigt, die Schliessanlage

und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue Schlüssel darf der Mieter nur durch die BBZ anfertigen lassen. Sie sind der BBZ beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

10. Nebenkosten

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

Die Heizkosten werden durch Akontozahlungen erhoben. Die BBZ erstellt im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres die definitive Abrechnung. Allfällige Mehrkosten sind nach-zuzahlen. Minderaufwendungen werden gutgeschrieben oder rückvergütet. Die Abrechnung über den Stromverbrauch der Wasch- und/oder Trockenraumgeräte erfolgt über ein Karten-Aufladesystem mittels Barzahlung auf der Verwaltung/dem Hauswartbetrieb der BBZ. Die Akontozahlungen richten sich nach den Energiepreisen sowie den allgemeinen Unterhaltskosten und können durch die BBZ entsprechend angepasst werden.

11. Kündigung

Die Kündigung seitens des Mieters 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 der Mieter vorzeitig aus der Wohnung auszuziehen, so *haftet er bis zur Weitervermietung*, spätestens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungs-termin, für den Mietzins und die übrigen Mietverpflichtungen. Die mit der Wiedervermietung verbundenen, besonderen Insertionskosten sind vom *ausziehenden Mieter* 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 berechtigenden 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 eine Gesamterneuerung.

13. Verrechnung

Gegenüber Mietzinsforderungen ist das Recht des Mieters zur Verrechnung von Gegenansprüchen – auch solchen, die aus dem Mietverhältnis oder der Anfechtung des Vertrages herrühren – ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer durch öffentlichen Urkunde festgestellten oder durch Unterschrift der BBZ bekräftigten Schuldanererkennung beruhen. Dagegen steht dem Mieter 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 des Mieters 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 Mietsache um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen.

Die vom Mieter 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 der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Die Rückgabe beim Abbruch der Liegenschaft wird speziell geregelt werden.

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 Mietzinsen richten sich nach der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich sowie nach dem Mietzins- und Zweckerhaltungsreglement der Stadt Zürich.

17. Verbilligung durch Darlehen Stadt/Kanton, Rückzahlungs-Modalitäten, 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.

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

Ferner fällt die Verbilligung weg, wenn der Mieter/die Mieterin seiner 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. Der Mieter schuldet auch in diesen Fällen den vollen Mietzins.

18. Gerichtsstand

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

Der Vorstand

Zürich, Juni 2008

(Version 5)