



Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag der Baugenossenschaft IM MICHEL

1. Anteilscheine

Der Mieter hat Pflichtanteilscheine der Genossenschaft in der oben genannten Höhe zu übernehmen, die jährlich gemäß Statuten verzinst werden.

2. Mietzins- und übrige Forderungen

Die Vermieterin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Mietzinsforderungen und allfällige andere Ansprüche mit den Anteilscheinguthaben des Mieters zu verrechnen. Sie besitzt auf den Anteilscheinguthaben ein Pfandrecht, solange Mietzinsforderungen nicht gedeckt oder streitig sind. Eine Verrechnung anderer Forderungen Dritter oder von Gegenansprüchen des Mieters ist ausgeschlossen. Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

3. Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung

Die Heizperiode wird berechnet vom 1. Juni bis 31. Mai des folgenden Jahres. Ev. Mehr- oder Minderkosten werden jährlich abgerechnet. Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasser-Aufbereitungsanlage zusammenhängen. (gemäß Artikel 5 und 6a VMWG zuzüglich 3% Verwaltungskosten exkl. MwSt.)

4. Übrige Betriebskosten

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden (Mietvertrag), ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (OR Art. 257a Abs. 2)

Nicht im Nettomietzins inbegriffen und Gegenstand einer separaten Betriebskostenabrechnung sind:

- Hauswartung inkl. Personalnebenkosten, Verbrauchsmaterial und Weiterbildungskosten
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Treppenhausreinigung
- Allgemeinstrom
- Wasserverbrauch, Wasserbehandlung, Abwasser, Kanalreinigung
- Meteorwasser, Siedlungsentwässerung
- Kehrichtabfuhr, Containerreinigung
- Kabelfernseh- und radiogebühren inkl. Urheberrechtsgebühr
- Kosten für Bewachung und Brandschutz
- Betriebs- und Wartungskosten von Brandschutz- (Feuermelde-, Feuerbekämpfungs- und Sprinkleranlagen) und Sicherheitseinrichtungen (inkl. Videokameras, Signalisation und technische Installationen bei Fluchttüren)
- Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen sowie Teichanlagen
- Serviceabonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung für Flachdachkontrolle, Lift, Feuerlöscher, Pumpen, Maschinen, Geräte und Anlagen
- Serviceabonnement für Waschmaschinen/Wäschetrockner/Geschirrspüler
- Serviceabonnement für Nottelefon inkl. Gesprächstaxen
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteilen
- Lüftung der Miet- und Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängende Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Serviceabonnemente, Bedienung, Überwachung, Verbrauchsmaterial u.a. Filter, Dichtungen, Reinigung der Lüftungskanäle)
- Rückstellungen für Filter-Ersatz bei Komfortlüftung
- Rückstellung für Aktivkohlenfilter (Dunstabzug in der Küche)



5. Wohnungsübergabe / Wohnungsübernahme

Die im Mietvertrag bezeichneten Räume werden dem Mieter gereinigt und in gutem Zustand, alle Türen mit Schlüssel versehen, die Fenster, die Fensterläden und Rollläden intakt, übergeben. Allfällige Mängel sind sofort, auf alle Fälle innert 10 Tagen nach Antritt der Räume, schriftlich mitzuteilen. Ansonsten wird angenommen, dass der Mieter die Räume in ordnungsgemäßem Zustand übernommen hat. Für die Übergabe wird ein Wohnungsprotokoll erstellt.

6. Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter verpflichtet sich, die Räume sachgemäß und zu keinen anderen als den vertraglichen, keinesfalls zu gewerblichen Zwecken zu benutzen, sachgemäß instand zu halten und zu lüften. Über allfällige Nutzungsänderungen entscheidet allein der Vorstand der Genossenschaft. Wohnungsschäden, die auf ungenügende Sorgfalt zurückzuführen sind, werden dem Mieter belastet. Der Mieter ist verpflichtet, alle am Mietobjekt auftretenden Schäden der Vermieterin unverzüglich zu melden. Kosten, die aus Nichtbeachtung dieser Meldepflicht entstehen, sind vom Mieter zu tragen.

7. Veränderungen im Innenbereich

Die Vornahme von baulichen Veränderungen jeder Art am Mietobjekt ist ausschließlich das Recht der Vermieterin. Die Vermieterin erstellt in sämtlichen Räumen die Leitungen der elektrischen Beleuchtung bis in die Mitte der Decke und versieht überdies Küche, Badezimmer und WC mit Lampen. Die Beschaffung der elektrischen Lampen aller übrigen Räume, sowie sämtlicher Glühbirnen ist Sache des Mieters. Ein Versagen der Treppenhausbeleuchtung ist sofort dem zuständigen Hauswart zu melden. Bei Einrichtung des Telefons hat sich der Mieter über die Zuleitung ab Wohnungstüre mit der Vermieterin zu verständigen.

Änderungen und Erweiterungen der elektrischen, wie auch aller übrigen Installationen (Gas, Wasser, Sicherheitsschlösser, zusätzliche Steckdosen etc.) dürfen nur mit schriftlicher Bewilligung der Vermieterin vorgenommen werden. Die Arbeiten müssen durch einen konzessionierten Handwerker fachgemäß ausgeführt werden und gehen zu Lasten des Mieters. Diese Installationen dürfen bei Auflösung des Mietverhältnisses ohne Bewilligung der Vermieterin nicht entfernt werden und gehen ohne Entschädigung in deren Besitz über. In besonderen Fällen kann die Vermieterin verlangen, dass die Räume auf Kosten des Mieters wieder in den Zustand versetzt werden, in dem sie von diesem angetreten wurden.

Übernimmt der Mieter vom Vormieter Abänderungen an der Mietsache, so haftet er vollumfänglich für später auftretende Schäden aller Art.

8. Veränderungen im Außenbereich

Das Anbringen und Ändern von Storen und Firmentafeln darf nur im schriftlichen Einverständnis mit der Vermieterin erfolgen. Aussenleitungen, Parabolspiegel, Antennen und dergleichen sind ausdrücklich untersagt. Fassaden dürfen nicht beschädigt werden.

Wo auf Balkonen, Veranden usw. Einrichtungen wie Blumenkisten vorhanden sind, soll der Mieter auf seine Kosten Blumen halten. Sonnenschirme und Sonnenstoren, die von der Vermieterin zur Verfügung gestellt sind, dürfen nur durch diese ersetzt oder repariert werden. Die Kosten fallen zu Lasten des Mieters.

9. Nicht Erlaubtes

Ohne Zustimmung der Vermieterin ist dem Mieter nicht gestattet:

- a) die Untermiete
- b) das Halten von Hunden
- c) das Überkleben, Bemalen und Verunreinigen von Fassaden und Isolationen, das Einschlagen von Nägeln oder das Bohren von Löchern in dieselben
- d) das Aufkleben von Linoleum oder Spannteppichen auf die Böden.
- e) das Rauchen im Mietobjekt.



10. Kleiner Unterhalt des Mieters, Reparaturen

Der Mieter sorgt für die Instandhaltung der Armaturen, Aufzuggurten und Seile der Rollläden und Storen, der elektrischen Schalter, Stecker und der Türschlösser, des elektrischen Kochherdes inkl. der Platten und des Backofens. Das Verglasen defekter Fensterscheiben und der Ersatz von Sicherungen gehen zu Lasten des Mieters. Abhanden gekommene Schlüssel dürfen nur durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters ersetzt werden. Wenn notwendig, werden die Türschlösser zu Haus- und Wohnungstüre auf Kosten des Mieters ausgewechselt. Der Mieter haftet für Schäden, welche über das Maß der normalen Abnutzung hinausgehen. Die Vermieterin ist berechtigt, eingezahlte Anteilscheine solange zurück zu behalten, bis ihre sämtlichen Forderungen gedeckt sind.

11. Allgemeine Räume

Die Benutzung von Waschküche, Waschautomat, Wäschetrockner und Trockenraum findet nach denen von der Vermieterin festgelegten Regeln statt. Dem jeweiligen Benutzer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benutzen. Der Mieter ist dafür besorgt die Waschküche, Waschautomat, Wäschetrockner und Trockenraum sauber zu übergeben. Die separate Waschordnung ist einzuhalten.

Im Treppenhaus und in den Kellergängen ist es aus Sicherheitsgründen strikte untersagt persönliche Gegenstände zu deponieren. Schuhe, Schränke, Schirmständer, Kinderwagen, Spielzeug, brennbare Deko-Sachen, etc. gehören in die eigene Wohnung oder in das eigene Keller-/Estrichabteil.

12. Zutritt der Vermieterin zum Mietobjekt

Die Vermieterin behält sich für ihre Organe das Recht des freien Zutrittes zu den Mietobjekten nach Voranmeldung vor. Dies insbesondere für die Vornahme von Reparaturen, baulichen Veränderungen, zur Besichtigung zwecks Vermietung und zur Wohnungsinspektion.

13. Haftpflicht des Vermieters

Für Unfälle, für welche der Vermieter haftet, besteht eine Haftpflichtversicherung. Der Mieter, seine Familienangehörigen und Drittpersonen, welche mit den Mietern in Kontakt sind, sind für Unfälle, die sich innerhalb der Liegenschaft der Vermieterin ereignen und für welche die Vermieterin haftpflichtig ist, versichert. Solche Unfälle sind der Vermieterin unverzüglich zu melden.

14. Haftpflicht des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich eine Hausrat- Haftpflichtversicherung abzuschließen, in welcher auch Schäden für Isolierglas und Glaskeramik eingeschlossen sind.

15. Hausordnung

Der Mieter ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, irgendetwas zu betreiben, dass die anderen Hausbewohner in erheblicher Weise stören, dem vertraglichen Gebrauch der Räume widerspricht oder Ihnen Schaden zufügt. Er hat sich an die polizeilichen Vorschriften betreffend Bekämpfung des Wohnlärms zu halten. Insbesondere ist jedes unpassende Betragen wie Türen zuschlagen, Klopfen, Tanzen usw. zu unterlassen. Von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr soll Ruhe herrschen. Die beiliegende Hausordnung ist ein integrierender Bestandteil des Mietvertrages.

16. Vertragsverletzung durch den Mieter

Verletzt der Mieter andauernd die vertraglichen und statutarischen Verpflichtungen (unpünktliche Bezahlung des Mietzinses, nicht Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen, mangelnde Sorgfalt) und ist eine schriftliche Mahnung erfolglos geblieben, so ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und den Mieter von der Genossenschaft auszuschließen. Das Geltend machen von Schadenersatz bleibt der Vermieterin vorbehalten.



17. Außer terminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache auf ein Monatsende zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder – Termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung nur befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Ausgenommen hiervon ist der Dezember. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich um die sofortige Wiedervermietung kümmern. Jedenfalls haftet der Mieter auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Mietzinszahlung bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächst möglichen Kündigungstermin.

Die mit der außer terminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen Kosten für notwendige Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

18. Allgemeines

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

19. Meldepflicht

Bei den folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Vermählung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten;
- Veränderte Nutzung der Wohnung