



ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM WOHNUNGSMIETVERTRAG (MODELL HAUSMIETVERTRAG)

GRUNDSATZ DER SELBSTVERWALTUNG

Das Mietobjekt steht im Eigentum der Genossenschaft Wogeno Zürich (im Folgenden: «Wogeno»). Gemäss ihren Statuten und Leitbildern vermietet die Wogeno ihre Liegenschaften an den jeweiligen Hausverein (Hausmieter) und überlässt sie so den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Selbstverwaltung in weitgehender Eigenverantwortung.

Die/die Mieterin muss Mitglied im Hausverein werden. Er oder sie verpflichtet sich, an den Verwaltungsaufgaben des Hausvereins mitzuwirken und die Bestimmungen des Hausmietvertrages, der Statuten und Leitbilder der Genossenschaft Wogeno Zürich einzuhalten.

Gegenüber den Mieterinnen und Mietern der einzelnen Wohnungen tritt der Hausverein (Hausmieter) als Vermieter auf. Er legt den Mieterinnen und Mietern jährlich eine Abrechnung über den von ihm gemäss Hausmietvertrag verwalteten Mietzinsanteil ab.

ÜBERGABE DES MIETOBJEKTES

ZEITPUNKT

Fällt der Vertragsbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, erfolgt die Übergabe der Räumlichkeiten am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr.

ZUSTAND

Bei der Übergabe wird über den Zustand des Mietobjektes ein Protokoll aufgenommen bzw. eine Kopie des Rückgabeprotokolls des Vormieters oder der Vormieterin übergeben. Mängel, die danach entdeckt werden, sind dem Hausmieter innert vierzehn Tagen nach der Übergabe schriftlich zu melden. Verborgene Mängel können später, unmittelbar nach ihrer Entdeckung gemeldet werden.

GEBRAUCH DES MIETOBJEKTES

SORGFALTSPFLICHT

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu gebrauchen und sauber zu halten, regelmässig und fachgerecht zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Auf die übrigen HausbewohnerInnen ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

ERWERBSTÄTIGKEIT

Ohne schriftliche Zustimmung des Hausmieters ist die Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Wohnung sowie in zugehörigen oder mitbenutzten Räumen untersagt.

BESICHTIGUNGSRECHT

Der Hausmieter und die Wogeno sind berechtigt, das Mietobjekt im Hinblick auf notwendige Reparaturen oder Renovationen oder im Zusammenhang mit der Wiedervermietung zu betreten. Sie haben dies dem Mieter oder der Mieterin mindestens 48 Stunden vorher zu melden. Vorbehalten bleiben Notfälle.

AUSKUNFTS- UND ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS ODER DER MIETERIN

Änderungen des Zivilstandes (Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehepartners oder der Ehepartnerin bzw. des eingetragenen Partners oder der eingetragenen Partnerin), der Zustelladresse der Mietpartei, ihres Ehepartners oder ihrer Ehepartnerin resp. des eingetragenen Partners oder der eingetragenen Partnerin sind dem Hausmieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen des Hausmieters an die Mietpartei(en) - einschliesslich der Kündigung - gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen. Verändert sich die vertraglich festgehaltene Personenzahl im Mietobjekt auf andere Weise, ist dies dem Hausmieter ebenfalls zu melden.

UNTERMIEETE

ZUSTIMMUNG

Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Hausmieters gestattet. Der Hausmieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn:

- ihm die Bedingungen der Untermiete und die Person des Untermieters oder der Untermieterin nicht bekannt gegeben werden.
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind.
- die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet wird und mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Statuten der Wogeno verletzt werden oder wenn dem Hausmieter oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Die Mieterin oder der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird.

HAFTBARKEIT DES MIETERS/DER MIETERIN

Die Mieterin oder der Mieter haftet dem Hausmieter für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch den Untermieter oder die Untermieterin. Der Hausmieter kann den Untermieter oder die Untermieterin unmittelbar dazu anhalten.

UNTERHALT DES MIETOBJEKTES

DURCH MIETPARTEI

Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlichen Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, sind vom Mieter oder von der Mieterin auf eigene Kosten zu beseitigen. Dazu gehören insbesondere die Instandstellung von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern, Aufzugsgurten der Rollläden und Sonnenstoren, der Ersatz von Duschschauch und -brause, der WC-Brillen, der Packungen bei Wasserhähnen, der Austausch von Sicherungen und Glühlampen, das Entstopfen von Ablaufleitungen bis

zur Hauptleitung (soweit kein baulicher Mangel vorliegt) und der Ersatz von Scheiben, ausgenommen bei Spannungsrissen.

In Notfällen, wie z. B. bei Wasserleitungsbrüchen oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter oder die Mieterin verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verringert werden kann.

DURCH HAUSMIETER

Der Hausmieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu unterhalten.

Die Mietpartei muss dem Hausmieter Mängel, welche sie nicht selbst beheben muss, melden. Wird diese Meldung versäumt, haftet die Mietpartei für den dem Hausmieter oder der Wogeno daraus entstehenden Schaden.

Der Hausmieter und die die Wogeno zeigen Unterhaltsarbeiten in den Mieträumen, die zur Behebung oder Vermeidung von Mängeln vorgenommen werden im Voraus an. Vorbehalten bleiben dringende Mängelbehebungen.

UMFASSENDE SANIERUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

SANIERUNGSPLAN

Für die Liegenschaft wird ein Sanierungsplan erstellt. Dieser sieht die zur Werterhaltung der Liegenschaft nötigen Sanierungsarbeiten und deren voraussichtlichen Zeitpunkt vor. Er steht den Mieterinnen und Mietern zur Einsicht offen.

INVESTITIONEN DES MIETERS ODER DER MIETERIN

ZUSTIMMUNG

Sämtliche Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Hausmieters und der Wogeno vorgenommen werden.

Die Zustimmung kann insbesondere verweigert werden, wenn mit der Änderung oder Erneuerung:

- die Mietsache ihrem Zweck entfremdet wird;
- keine Gewähr für eine fachgerechte Ausführung besteht;
- eine spätere Wiedervermietung erschwert wird;
- die Finanzierung vom Mieter oder der Mieterin nicht sichergestellt ist.

Zudem kann die Zustimmung mit der Auflage verbunden werden, dass die Mieterin oder der Mieter bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherstellt.

FEHLENDE ZUSTIMMUNG

Werden Änderungen oder Erneuerungen am Mietobjekt ohne die erforderliche schriftliche Zustimmung vorgenommen, besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Der Hausmieter resp. die Wogeno kann jederzeit die Wiederherstellung auf Kosten des Mieters oder der Mieterin verlangen. Der nachfolgende Mieter oder die nachfolgende Mieterin kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

ÜBERNAHME DURCH DEN NACHFOLGENDEN MIETERINN

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Hausmieter auf den neuen Mieter oder die neue Mieterin über.

NEBENKOSTEN

ABRECHNUNG

Der Hausmieter rechnet jährlich über die Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen ab. Der Mieter oder die Mieterin hat das Recht, die Rechnungsbelege einzusehen.

PAUSCHAL

Werden Nebenkosten pauschal erhoben, kann der Mieter oder die Mieterin Einsicht in die Belege für die tatsächlichen Aufwendungen nehmen.

HEIZKOSTENAUFTEILUNG

Verlässt der Mieter oder die Mieterin die Mietsache während der Rechnungsperiode, werden die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten anteilmässig nach folgendem Verteiler belastet:

	Heizung ohne Warmwasser (%)	Heizung mit Warmwasser (%)
Januar	18.5	13.6
Februar	15.0	12.1
März	14.0	11.5
April	9.5	9.3
Mai	1.5	5.6
Juni	0.0	3.7
Juli	0.0	3.7
August	0.0	3.6
September	0.0	3.7
Oktober	10.0	9.5
November	14.0	10.7
Dezember	17.5	13.0
	100.0	100.0

Der Hausverein ist frei, eine andere Aufteilung der Heizkosten vorzunehmen.

KÜNDIGUNG DES MIETERS ODER DER MIETERIN

TERMIN UND FRIST

Die Kündigung muss drei Monate im Voraus auf Ende eines Monats schriftlich angezeigt werden. Sie ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eingetroffen oder ihr gegen Rückbestätigung übergeben ist.

Sind Frist und Termin nicht eingehalten, gilt die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin. Der Hausmieter teilt dies dem Mieter oder der Mieterin umgehend mit.

Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden MieterInnen muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen PartnerInnen unterschrieben sein. Fehlt eine Unterschrift, setzt der Hausmieter umgehend Frist, um sie nachzureichen. Die Kündigung ist

gültig, wenn die fehlende Unterschrift innert der gesetzten Frist beim Hausmieter eintrifft.

VORZEITIGER AUSZUG

Bei vorzeitigem Auszug haftet der/die MieterIn für den Mietzins und die übrigen vertraglichen Verpflichtungen bis zur zumutbaren Wiedervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Dem Hausmieter muss genügend Zeit eingeräumt werden, die Neuvermietung nach den Vorschriften der Statuten der Wogeno abzuwickeln.

KÜNDIGUNG DURCH DEN HAUSMIETER

Eine Kündigung durch den Hausmieter ist mit amtlich genehmigtem Formular mitzuteilen und zu begründen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen ist die Kündigung je mit separater Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen.

Ist der/die MieterIn Mitglied der Wogeno, kann das Mietverhältnis insbesondere aus folgenden Gründen gekündigt werden:

- wenn die Mitgliedschaft bei der Wogeno durch Ausschluss oder Austritt erlischt;
- wenn die Mietwohnung unterbelegt ist und trotz schriftlicher Kündigungsandrohung die Unterbelegung innert zwei Jahren nicht behoben ist.

RÜCKGABE DES MIETOBJEKTES

ZEITPUNKT

Die Mietsache ist spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses bis 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr.

PROTOKOLL

Über den Zustand des Mietobjektes wird ein Protokoll erstellt. Mängel, die auch bei Übungsgemässer Prüfung nicht erkennbar sind, kann der Hausmieter schriftlich nachmelden.

INTERNE SCHLICHTUNGSSTELLE

Die Vertragsparteien verpflichten sich, Rechtsstreite aus diesem Vertrag der Genossenschaft Wogeno Zürich zur Vermittlung vorzulegen.