Baugenossenschaft
Sonnengarten

AGB Mietvertrag

Gültig ab 2023

1. Haftung

Der/Die unterzeichnende Mieter/-in haftet für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis. Bei mehreren Mietparteien haften alle Mieter/-innen solidarisch.

2. Meldepflicht des Mieters/der Mieterin

Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, Änderungen seines/ihres Zivilstandes und der Bewohneranzahl der Vermieterin und der Einwohnerkontrolle innert 10 Tagen schriftlich zu melden, beispielsweise bei der Geburt eines Kindes, bei Heirat oder Untervermietung. Wenn der/die Mieter/-in keine Meldung macht, ist er/sie der Vermieterin gegenüber schadenersatzpflichtig, falls ein Schaden eintritt.

3. Kündigung durch die Mieterin/den Mieter

Der/Die Mieter/-in muss das Mietobjekt schriftlich per Brief künden. Wir empfehlen einen eingeschriebenen Brief. Alle Personen, die den Mietvertrag unterzeichnet haben, müssen die Kündigung handschriftlich unterschreiben. Bei Ehepaaren müssen immer beide Partner/-innen die Kündigung unterschreiben, auch wenn nur eine Person den Mietvertrag abgeschlossen hat. Es gelten die Kündigungstermine und -fristen, die im Mietvertrag stehen. Ein befristeter Mietvertrag ist nicht kündbar.

Die Kündigung gilt als rechtzeitig eingegangen, wenn die Vermieterin diese spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist erhält oder ihr diese von der Post zur Abholung gemeldet wird.

Wenn der/die Mieter/-in ausserordentlich kündigt, haftet er/sie bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum ordentlichen Kündigungstermin für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Der/Die Mieter/-in kann einen solventen Nachmieter / eine solvente Nachmieterin vorschlagen, der/die die Vermietungsrichtlinien der Genossenschaft sowie bei subventionierten Wohnungen die behördlichen Vermietungsvorschriften erfüllt. Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, der Vermieterin mindestens einen Monat im Voraus alle Unterlagen des vorgeschlagenen Nachmieters / der vorgeschlagenen Nachmieterin zur Prüfung zu schicken. Wenn der/die Nachmieter/-in die Bedingungen nicht erfüllt, haftet der/die Mieter/-in weiterhin für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

4. Verrechnung

Wenn das Mietobjekt Mängel hat, kann der/die Mieter/-in allfällige Ansprüche nicht mit dem Mietzins verrechnen. Er/Sie kann gegebenenfalls im Sinne von Art. 259 b OR vorgehen und den Mietzins gemäss Art. 259 g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der/die Mieter/-in eine Herabsetzung des Mietzinses möchte.

Triemlistrasse 22
8047 Zürich
043 311 19 60
info@bg-sonnengarten.ch

5. Übergabe und Mängel

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt in der Regel am Tag des Mietbeginns ab 12 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag, ab 12 Uhr. Der/Die Mieter/-in kontaktiert die Vermieterin frühzeitig, um den Termin abzusprechen.

Die Vermieterin übergibt dem/-r Mieter/-in das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand. Der/Die Mieter/-in hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit des Mietobjektes und dessen Einrichtungen. Die Vermieterin hält den Zustand des Mietobjektes in einem Übergabeprotokoll fest.

Der/Die Mieter/-in hat nach der Schlüsselübergabe 14 Tage Zeit, eine zusätzliche Mängelliste nachzureichen. Die Mängelmeldung muss schriftlich (per Post oder E-Mail) erfolgen. Wenn innert dieser Frist keine Mängelmeldung erfolgt, gilt der Zustand gemäss Übergabeprotokoll.

Wenn der/die Mieter/-in Gegenstände und Einrichtungen vom/von der Vormieter/-in übernimmt, muss er/sie diese beim Auszug auf eigene Kosten entfernen, wenn der/die Nachmieter/-in diese nicht übernehmen möchte.

Der/Die Mieter/-in muss Instandstellungsarbeiten und notwendige Reparaturen, die nach dem Mietbeginn erfolgen, nach schriftlicher Ankündigung der Vermieterin gestatten.

6. Gebrauchszweck

Die Zweckbestimmung des Mietobjektes ist im Mietvertrag erwähnt. Wenn der/die Mieter/-in diese ändern möchte, schickt er/sie der Vermieterin einen schriftlichen Antrag.

7. Sorgfaltspflicht

Der/Die Mieter/-in muss das Mietobjekt sorgfältig behandeln, sauber halten und bestmöglich vor Schäden schützen. Dies bedeutet zum Beispiel: regelmässiges Lüften, Untersetzer unter schwere oder am Boden kratzende Möbel anbringen, nur so viele Löcher wie notwendig bohren, Gebrauchsanweisungen von Geräten befolgen, Schmutz im Allgemeinbereich entfernen usw.

Der/Die Mieter/-in haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung der Sorgfaltspflicht oder durch unsachgemässe Benutzung entstehen.

8. Unterhalt des Mietobjektes

Der/Die Mieter/-in ist für den kleinen Unterhalt zuständig. Er/Sie beseitigt Mängel auf eigene Kosten, die sich durch einfache Reinigung oder kleine Ausbesserungen beheben lassen und die im Einzelfall nicht 180 CHF übersteigen. Gemeint sind beispielsweise das Ersetzen von Schalter- und Steckdosenabdeckungen, Sicherungen, Backblechen, Duschbrausen und Filtern sowie das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zum Fallstrang, wenn deren Ursache nicht bauliche Mängel sind.

Der/Die Mieter/-in muss Mängel, die er/sie nicht selbst beheben kann, unverzüglich der Vermieterin melden. Wenn der/die Mieter/-in den Mangel nicht meldet, so haftet er/sie für den Schaden, welcher der Vermieterin dadurch entsteht. Umgekehrt haftet diese, wenn sie die Reparatur nicht in Auftrag gibt und dadurch dem/der Mieter/-in ein Schaden entsteht. Der/Die Mieter/-in darf nicht selbst Handwerker/-innen beauftragen, ausser er/sie bezahlt die Kosten.

In Notfällen wie z.B. Überschwemmungen durch Rückstau ist der/die Mieter/-in verpflichtet, sofort alle Vorkehrungen zu treffen, um Schäden zu vermeiden, zu verkleinern oder zu stoppen.

Der/Die Mieter/-in muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie notwendig sind, um Mängel zu beseitigen oder Schäden zu beheben oder zu vermeiden.

9. Vorrichtungen des Mieters / der Mieterin, bauliche Änderungen

Der/Die Mieter/-in darf bauliche oder andere Erneuerungen und Änderungen (auch Verbesserungen) irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vornehmen. Dies gilt insbesondere für Dübellöcher im Aussenbereich.

10. Untermiete, Haustiere, Erwerbstätigkeit (OR 262 ff)

Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist es untersagt:

- die Wohnung unterzuvermieten oder weitere Personen dauerhaft aufzunehmen. Bei subventionierten Wohnungen muss die Ver-mieterin ihrerseits beim Amt für Wohnbauförderung eine Bewilligung einholen, die nur ausnahmsweise erteilt wird.
- Haustiere zu halten. Es gilt das aktuelle Reglement für die Haltung von Haustieren.
- in der Wohnung, in zugehörigen oder zur Mitbenützung vermieteten Räumen eine Erwerbstätigkeit auszuüben. Bei stillem Ge-werbe ohne Kundenverkehr kann die Vermieterin auf ein Gesuch hin Ausnahmen machen.

11. Rücksichtnahme und Hausordnung

Der/Die Mieter/-in muss auf die übrigen Hausbewohner/-innen Rücksicht nehmen. Jedes Verhalten, das andere Mieter/-innen oder Nachbar/-innen erheblich stört, ist verboten, beispielsweise das Verursachen von übermässigem Lärm. Der/Die Mieter/-in verpflichtet sich, die Hausordnung sowie Reglemente und Spezialordnungen einzuhalten.

12. Besichtigungsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt mit einer Voranzeigefrist von mindestens 48 Stunden für notwendige Reparaturen und Renovationen im Zusammenhang mit der Wiedervermietung oder dem Verkauf der Liegenschaft zu betreten. In dringenden Fällen, auch wenn der/die Mieter/-in abwesend ist.

Wenn der/die Mieter/-in längere Zeit abwesend ist, muss er/sie der Vermieterin eine Vertretung bekannt geben, die einen Schlüssel zur Wohnung hat.

13. Schlüssel, Schliessanlagen

Die/Die Mieter/-in darf neue Schlüssel nur mit der Erlaubnis der Vermieterin anfertigen und muss diese beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin überlassen. Er/Sie haftet für abhanden gekommene Schlüssel.

Die Vermieterin ersetzt verlorene Schlüssel auf Kosten des Mieters / der Mieterin. Die Vermieterin ist berechtigt, auch die Schliessanlage auf Kosten des Mieters / der Mieterin zu ersetzen oder abändern zu lassen. Die Berechnung der Kosten basierend auf der Restlebensdauer der Schliessanlage erfolgt ab dem Datum, an dem der Schlüsselverlust gemeldet wurde.

14. Verrechnung der Mietkaution/Anteilscheine

Die Vermieterin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Ausstände mit den Anteilscheinen oder der Mietkaution zu verrechnen.

15. Nebenkosten

Der/Die Mieter/-in bezahlt Nebenkosten gemäss Mietvertrag.

Wenn vertraglich eine Akontozahlung vorgesehen ist, bezahlt der/die Mieter/-in monatlich einen bestimmten Betrag für die Nebenkosten ein und die Vermieterin rechnet nach Ablauf der Rechnungsperiode die tatsächlichen Kosten ab. Die Abrechnung erfolgt jährlich per dem Datum, das im Mietvertrag vermerkt ist. Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteilschlüssel bzw. in Liegenschaften, die über Heizkosten- und Warmwasserzähler verfügen, nach effektivem Verbrauch.

Wenn eine Abrechnung vorgesehen ist, hat der/die Mieter/-in das Recht, die Belege innert 30 Tagen ab Erhalt der Abrechnung auf der Geschäftsstelle zu Bürozeiten einzusehen.

Wenn der/die Mieter/-in innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem die Vermieterin alle sachdienlichen Belege offengelegt hat. Die Abrechnung gilt als genehmigt, wenn der/die Mieter/-in keine Einsicht verlangt oder er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorliegen, an die Schlichtungsbehörde gelangt.

Der/Die Mieterin muss Nachforderungen innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung bezahlen. Die Vermieterin überweist Guthaben innert 30 Tagen nach Ablauf des Einsichtsrechtes.

Wenn vertraglich keine Akontozahlung vereinbart ist, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen (vgl. Art. 4 Abs. 2 VMWG). Die Vermieterin erstellt keine Abrechnung. Dem/Der Mieter/-in steht das Recht zu, Einsicht in die entsprechenden Belege zu nehmen.

16. Recht zur Vertragsauflösung durch die Genossenschaft

Die Vermieterin hat das Recht, Verträge gemäss schweizerischem Obligationenrecht (OR) aufzulösen. Bei Genossenschafter/-innen gelten zudem die Statuten.

17. Rückgabe der Mietsache

Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem Zustand, einwandfrei gereinigt, vollständig geräumt und mit allen Schlüsseln spätestens um 12 Uhr mittags am Tag nach Beendigung der Miete zurückzugeben. Wenn dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12 Uhr mittags. Wenn ein/-e ausziehende/-r Mieter/-in von dieser Möglichkeit Gebrauch macht und der/die neue Mieter/-in demzufolge nicht am Ersten eines Monats einziehen kann, so kann diese/-r aus dieser Tatsache keinerlei Forderungen gegen die Vermieterin ableiten.

Mit Ablauf der Mietzeit hat der/die Mieter/-in kein Recht mehr, sich in den Mieträumen aufzuhalten. Der/Die ausziehende Mieter/-in muss alle Arbeiten vor dem Mietende erledigen.

Der/Die Mieter/-in kontaktiert die Vermieterin frühzeitig, um den Rückgabetermin abzusprechen.

Bei der Wohnungsabnahme erstellt die Vermieterin ein Abnahmeprotokoll, das beide Parteien unterzeichnen müssen. Es gibt an, für welche Mängel der/die Mieter/-in haftbar ist. Wenn sich der/die Mieter/-in weigert, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von höchstens drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wenn zudem ein amtlicher Befund aufgenommen wird, muss die Vermieterin diesen ebenfalls dem/der abwesenden Mieter/-in per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der/die Mieter/-in.

18. Mietzinsänderungen

Gemäss Art. 253 b Abs. 3 OR gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Mietzinse, die von einer zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligt werden, können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden. Jedoch kann sich der/die Mieter/-in an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt dem/-r Mieter/-in bei Mietzinserhöhungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem/ihrem Fall zu-ständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

19. Datenschutz

Die Vermieterin bearbeitet die Anmeldedaten, die vertraglichen Angaben sowie weitere personenbezogenen Daten, die sie vom/von der Mieter/-in erhält, um das Miet- und allfällige Genossenschaftsverhältnis abzuwickeln. Die Vermieterin ist bestrebt, die personenbezogenen Daten unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu bearbeiten. Die Vermieterin gibt die erhaltenen Daten zu diesem Zweck gegebenenfalls an eine Liegenschaftenverwaltung weiter.

Der/Die Mieter/-in bestätigt, dass seine/ihre Angaben und Auskünfte gegenüber der Vermieterin korrekt sind. Der/Die Mieter/-in stimmt ausdrücklich zu, dass die Vermieterin seine/ihre Daten im Rahmen der Vertragserfüllung bearbeitet. Der/Die Mieter/-in verfügt über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und über ein Recht auf

Löschung der betreffenden Daten, falls diese ungerechtfertigt bearbeitet werden.

Im Übrigen gilt die Datenschutzerklärung auf der Webseite der Vermieterin.

20. Zustelladresse

Sämtliche Mitteilungen der Vermieterin an den/die Mieter/-in, die das Mietverhältnis betreffen, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie diese an die zuletzt gemeldete Adresse schickt.

21. Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages müssen schriftlich festgehalten und von allen Parteien unterschrieben sein, damit sie gültig sind.

22. Gesetzliche Bestimmungen

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag Art 253 – 274 im schweizerischen Obligationenrecht (OR) und bezüglich des Eherechts Art. 162 und 169 des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Gerichtsstand ist der Ort des Mietobjektes.

Der/Die Mieter/-in bestätigt, dass er/sie die Allgemeinen Bestimmungen gelesen und verstanden hat, und verpflichtet sich, diese einzuhalten.

Zürich, 06.12.2022 /MA-Nr.: Feld

_____	_____
Baugenossenschaft Sonnengarten	Mieter 1
	_____
	Mieter 2