



# Allgemeine Bestimmungen

Vorbemerkung: In den vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen wird durchwegs der Ausdruck «der Mieter» verwendet. Wenn der Mietvertrag mit einer Frau abgeschlossen ist, ist dieser Ausdruck als «die Mieterin» zu lesen, und wenn der Vertrag auf mehr als eine Person lautet, als «die Mieter» bzw. «die Mieterinnen».

## 1. Haftung

Die unterzeichnenden Mieter haften für alle sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen.

## 2. Auskunfts- und Anzeigepflicht des Mieters

Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Familienwohnung obliegt dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrages und während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses eine Auskunfts- und Anzeigepflicht gegenüber der Baugenossenschaft Sonnengarten. Namentlich ist die Genossenschaft über die Benutzung der Wohnung als Familienwohnung zu informieren. Allfällige Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen, soweit sie die Benutzung der Wohnung als Familienwohnung betreffen, sind der Verwaltung umgehend schriftlich mitzuteilen. Falls dies eine Änderung im Mietverhältnis zur Folge hat, sind die statutarischen Bestimmungen der Genossenschaft (z.B. Pflichtanteilscheinkapital) vorbehalten und vom Mieter zu befolgen. Für einen allfälligen Schaden, welcher der Genossenschaft aufgrund einer Verletzung der Auskunfts- und Anzeigepflicht des Mieters erwächst, ist der Mieter ersatzpflichtig.

## 3. Kündigung durch den Mieter

Die Kündigung hat, unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und des vereinbarten Kündigungstermins, eingeschrieben zu erfolgen. Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Vermieterin zugeht oder zur Abholung gemeldet wird. Dient die Wohnung dem Mieter als Familienwohnung, so bedarf seine Kündigung der ausdrücklichen Zustimmung des Ehepartners, dieser muss das Kündigungsschreiben mitunterzeichnen.

Wenn der Mieter den Mietvertrag ohne Einhaltung der vereinbarten Frist oder der vereinbarten Termine kündigt, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, für den Mietzins und die übrigen Mieterverpflichtungen. Ausserdem hat er die mit der Wiedervermietung verbundenen besonderen Insertionskosten zu übernehmen.

Von dieser Haftung kann sich der Mieter befreien, wenn er einen neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und der den Vermietungsrichtlinien der Genossenschaft - namentlich bezüglich der Personenzahl sowie bei subventionierten Wohnungen den behördlichen Vermietungsvorschriften entspricht. Ein solcher Vorschlag muss mindestens zwei Monate vor dem in



Aussicht genommenen Einzug des neuen Mieters erfolgen, damit die Vermieterin genügend Zeit hat zu prüfen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind. Wenn der vorgeschlagene neue Mieter die für diese Prüfung erforderlichen Auskünfte und Unterlagen nicht rechtzeitig erteilt bzw. einreicht, oder wenn die Prüfung ergibt, dass er den Vermietungsrichtlinien oder den behördlichen Vermietungsvorschriften nicht entspricht, haftet der nicht termingerecht kündigende Mieter weiterhin. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 264 OR.

Für eine Vertragsauflösung durch die Vermieterin wird auf Ziffer 15 dieser Bestimmungen verwiesen.

#### 4. Verrechnung

Ansprüche des Mieters infolge Mängel der Mietsache können nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Der Mieter hat gegebenenfalls im Sinne von Art. 259 b OR vorzugehen und kann den Mietzins gemäss Art. 259 g OR hinterlegen. Gleiches gilt, wenn der Mieter eine Herabsetzung der Miete geltend machen will.

#### 5. Übergabe und Mängel

Die Übergabe erfolgt in der Regel am Mietbeginn ab 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag, ab 12.00 Uhr, zu erfolgen. Die Vermieterin übergibt dem Mieter die in diesem Vertrag genannten Räumlichkeiten und allfällige vertraglich übernommene Inventargegenstände in gutem und sauberem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übergebenen Mietobjekte bzw. -einrichtungen besteht nicht. Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder der Verwaltung innert vierzehn Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass die Übergabe ordnungsgemäss und mängelfrei erfolgt ist.

Übernimmt der Mieter beim Einzug vom Vormieter Spannteppiche oder andere Einrichtungen, ist er verpflichtet, für die spätere Entfernung derselben und die allfällige Instandstellung, insbesondere der sich darunter befindlichen Bodenbeläge sowie der Sockelleisten, besorgt zu sein. Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Voranzeige der Verwaltung zu gestatten.

#### 6. Gebrauch der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich die Mietsache nur für Wohnzwecke zu gebrauchen. Beim Gebrauch der gemieteten Wohnung hat der Mieter mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Der Mieter haftet für Beschädigungen der Bodenbeläge. Das Aufhängen von Bildern, Spiegeln usw. an den Wänden ist nur mit Stahlstiften, X-Haken oder Dübeln zulässig; nach Ablauf der Mietzeit sind diese unter gleichzeitiger Ausbesserung der schadhaft gewordenen Stellen zu entfernen. Für die Benützung der Gemeinschaftsantenne ist ein passendes Anschlusskabel zu verwenden.

Während der Heizperiode sind die Fenster und Balkontüren, abgesehen vom ausreichenden Lüften, geschlossen zu halten.



Den vermietereigenen Geräten und Einrichtungen ist grösste Sorgfalt angedeihen zu lassen; insbesondere müssen die betreffenden Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen befolgt werden. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Gemeinschaftsräume und die Aussenanlagen.

**7. Unterhalt des Mietobjektes**

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen. Dies gilt insbesondere für die Instandstellung der in ordnungsgemäsem Zustand übernommenen Schalter und Steckdosen, Wasser- und Gashähnen, Aufzugsgurten der Rollläden und Sonnenstoren, den Ersatz von Sicherungen und gesprungenen Scheiben sowie das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung, wenn nicht bauliche

Mängel die Ursache sind. Ausserdem muss der Mieter die Fensterläden einmal jährlich reinigen. Diese Arbeiten sind fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für eine allfällige Schadenvergrösserung.

Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber beheben kann, der Verwaltung melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, welcher der Genossenschaft dadurch entsteht. Umgekehrt haftet diese, wenn sie in der Ausführung der Reparaturen säumig ist und dadurch dem Mieter ein Schaden entsteht. In Notfällen wie z.B. Wasserleitungsdefekte oder Überschwemmungen durch Rückstau ist der Mieter verpflichtet, jene Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

Der Mieter muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Wenn bei grösseren Erneuerungsarbeiten der vertragsgemässe Gebrauch des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigt wird, leistet die Vermieterin dem Mieter eine angemessene Entschädigung.

Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benützung oder Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten des Mieters.

**8. Vorrichtungen des Mieters; bauliche Änderungen**

Bauliche oder andere Erneuerungen und Änderungen (auch Verbesserungen) irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung vorgenommen werden.

**9. Untermiete, Haustiere, Erwerbstätigkeit (OR 262 ff)**

Ohne schriftliche Zustimmung der Verwaltung sind untersagt:

- a) die Untervermietung oder die sonstige dauernde Aufnahme von erwachsenen Personen, die nicht zur Familiengemeinschaft gehören (bei subventionierten Wohnungen muss die Genossenschaft ihrerseits beim Amt für Wohnbauförderung um eine Bewilligung nachsuchen, die nur ausnahmsweise erteilt wird);
- b) das Halten von Haustieren; gemäss separatem Reglement
- c) die Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Wohnung oder in zugehörigen oder zur Mitbenützung vermieteten Räumen.

**10. 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. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung sowie allfälliger Spezialordnungen und Reglemente.

11. **Besichtigungsrecht**

Die Verwaltung ist berechtigt, im Hinblick auf notwendige Reparaturen, Renovationen oder im Zusammenhang mit der Wiedervermietung die Mietsache, unter Voranzeige von mindestens 48 Stunden an den Mieter, zu betreten, in dringenden Fällen auch in dessen Abwesenheit. Beabsichtigt der Mieter, die Mietsache für längere Zeit unbenutzt zu lassen, so ist er verpflichtet, der Verwaltung eine Person im gleichen Haus oder in der nächsten Umgebung zu benennen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch in verschlossenem Briefumschlag der Verwaltung übergeben werden.

12. **Schlüssel, Schliessanlagen**

Verlorene Schlüssel werden auf Kosten des Mieters nur durch die Verwaltung ersetzt. Diese ist je nach Umständen berechtigt, auch die Schliessanlage auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen.

13. **Verrechnung von Genossenschaftsanteilen**

Die Genossenschaft ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Mietzins- oder andere Forderungen mit dem Anteilscheinguthaben des Mieters zu verrechnen (Art. 16 Abs. 5 der Statuten).

14. **Nebenkosten**

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden durch Akontozahlungen erhoben. Im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres erstellt die Verwaltung eine Abrechnung. Die Nebenkosten gemäss Mietvertrag werden auf die Mieter überwält.

15. **Recht zur Vertragsauflösung durch die Genossenschaft**

Die Genossenschaft besitzt das Recht zur Vertragsauflösung gemäss Art. 9 der Statuten.

16. **Rückgabe der Mietsache**

Die Mietsache ist nach fachgemässer Behebung allfälliger Schäden in gutem Zustand, einwandfrei gereinigt, vollständig geräumt und mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr mittags zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12 Uhr mittags zu erfolgen. Wenn ein ausziehender Mieter von dieser Möglichkeit Gebrauch macht und der neue Mieter demzufolge nicht am Ersten eines Monats einziehen kann, so kann er aus dieser Tatsache keinerlei Forderungen gegen die Genossenschaft ableiten. Mit den gemäss Wegleitung für die Wohnungsübergabe vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten ist so frühzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit hat der Mieter kein Recht mehr zum Aufenthalt in den Mieträumen.



17. **Mietzinsänderungen: teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen**

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 wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Die von einer zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligten Mietzinse können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden; jedoch kann sich der Mieter an die Kontrollbehörde wenden. Die Genossenschaft teilt dem Mieter bei Mietzinserhöhungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

18. **Subventionsbestimmungen**

Für die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen gelten die massgebenden behördlichen Bestimmungen. Der Mieter wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass für die subventionierten Wohnungen Einkommens- und Vermögensgrenzen festgesetzt sind und Mindestbelegungsvorschriften sowie Karenzfristen bestehen.

19. **Gesetzliche Bestimmungen**

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den Mietvertrag im schweizerischen Obligationenrecht (OR) und bezüglich des Eherechts Art. 162 und 169 des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) sowie Art. 266 m, 266 n und 273 a OR. Gerichtsstand ist der Ort des Mietobjektes.

20. **Mitgliedschaft**

Pro Wohnung können maximal zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden (Art. 6 Abs. 1 der Statuten). Folgende Person/Personen

Name/Namen

Wird/werden als Mitglied/-er der Genossenschaft aufgenommen. Die Anteilscheine werden gemäss dem Zeichnungsschein auf die jeweiligen Namen ausgestellt.

21. **Zustelladresse**

Die Kündigung und sämtliche das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen der Vermieterin an den Mieter und seine/n Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an die zuletzt gemeldete Adresse zugehen.