

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag:

Generell:

MieterInnen einer Genossenschaftswohnung sind nicht einfach MieterInnen, sondern im der Regel auch Mitglieder der Bau- und Wohngenossenschaft Graphis und somit Miteigentümer. Über Ihre Rechte und Pflichten können Sie sich auf unsere Homepage informieren: www.Graphis.ch. (Statuten, Reglemente, etc).

Sie geniessen als GenossenschafterIN zum Beispiel auch einen verstärkten Kündigungsschutz. Als Miteigentümer sind Sie auch verpflichtet, die Interessen der Graphis als Ganzes zu wahren und die Weiterentwicklung der Graphis zu ermöglichen und zu unterstützen. Aus diesem Grund haben die genossenschaftlichen Regelungen besonderes Gewicht.

I Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Nicht staatlich geförderte Mietobjekte

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten der Vermieterin berechnet (reine Kostenmiete). Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Delegiertenversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämie sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung sowie Kosten aus den statuarischen Verpflichtungen gedeckt sein.

Die Graphis ist unabhängig und besitzt keine staatlich geförderten Mietobjekte.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 18.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

1.2 Staatlich geförderte Mietobjekte (Erklärung)

Für Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR), gelten die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Diese können Höchstgrenzen für Einkommen bzw. Vermögen, Mindest- und andere Belegungsvorschriften sowie Anforderungen bezüglich der Dauer der Wohnsitznahme enthalten.

Mietzinserhöhungen werden mit einfachem Brief oder in der von der Behörde vorgesehenen Form mitgeteilt. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 18.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, innert welcher Frist sie bei welcher Behörde angefochten werden können. Der Mieter/die Mieterin hat ein umfassendes Recht, in die Unterlagen und Verfügungen der kontrollierenden Behörde Einsicht zu nehmen.

1.3 Kleiner Unterhalt / Reparaturen:

Reparaturen und Unterhalt bis zu einem Betrag von **Fr. 200.- pro Fall** muss der Mieter selber bezahlen. Beispiel für solche Fälle können sein: - Auswechseln von Lampen – Ersatz Duschen- schlauch / brause – usw. (nicht abschliessend). Der Fall / Schaden ist der Verwaltung zu melden. Die Verwaltung erteilt den Reparaturauftrag und verrechnet die Kosten dem Mieter weiter. Bestellt ein Mieter die Reparatur selber, so muss der Mieter unabhängig von der Höhe der Summe die Kosten selber tragen. Verursacht ein Mieter einen Schaden aus Unachtsamkeit, trägt er die daraus entstehenden Kosten (die Haftpflichtversicherung des Mieters übernimmt allfällig die Kosten).

Unterschriften:.....

1.4 Unterbelegungsklausel:

Die Graphis ist um eine gute Durchmischung der Mieterschaft in allen Siedlungen bestrebt (Familien, Alleinstehende, Paare, ältere und jüngere Mieter). Damit grössere Wohnungen, auch für Mehrpersonenhaushalte zur Verfügung stehen, kann die Graphis bei einer Unterbelegung (zuwenig Personen in einer Wohnung) einen Zuschlag (Unterbelegungszuschlag) verlangen. Dieser soll Anreiz zum Umzug in eine kleinere Wohnung schaffen. Die genauen Bedingungen können Sie bei der Verwaltung verlangen (Reglement Unterbelegungszuschlag).

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2.2 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem Mieter/der Mieterin steht das Recht zu, in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

2.3 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin nach Möglichkeit innert 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteiler bzw. für die Heizkosten nach den Messungen der Geräte für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung.

Der Mieter/die Mieterin kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offen gelegt wurden. Verlangt der Mieter/die Mieterin keine Einsicht oder gelangt er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.4 Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.5 Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 18.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

Unterschriften:.....

3. Genossenschaftliche Beiträge

3.1 Genossenschaftsanteile

Ist der Mieter/die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft und sehen die Statuten eine Beteiligung am Genossenschaftskapital vor, so ist er/sie verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Die Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

4. Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, dem Mieter/der Mieterin Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von CHF 20.-- pro Mahnung.

5. Mieterkaution

5.1 Vereinbarung einer Mieterkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die Vermieterin muss die Mieterkaution bei einer Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen des Mieters/der Mieterin lautet, hinterlegen.

5.2 Herausgabe der Mieterkaution

Die Bank darf die Kautions nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat die Vermieterin innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter/der Mieterin rechtlich geltend gemacht, so kann dieser/diese von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

II Gebrauch und Unterhalt

6. Übernahme des Mietobjekts

6.1 Allgemeines

Die Vermieterin übergibt dem Mieter/der Mieterin das Mietobjekt im vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der Mieter/die Mieterin übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

6.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt bzw. eine Kopie des vom Vormieter/von der Vermieterin unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 10 Tagen seit Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

Unterschriften:.....

7. Gebrauch des Mietobjekts

7.1 sorgfältiger Gebrauch

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen, sauber zu halten und regelmässig und fachgerecht zu lüften. Entsprechendes gilt für die gemeinschaftlichen Räume und Anlagen.

Hauskehricht, Papier, Karton, Küchenabfälle, Grüngut etc. sind entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde zu entsorgen. Wo vorhanden, sind die entsprechenden Container zu benützen.

Der Mieter/die Mieterin muss auf die Nachbarn Rücksicht nehmen und die Hausordnung sowie allfällige Spezialordnungen beachten.

7.2 Benutzung

Das Mietobjekt muss vom Mieter/von der Mieterin dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

7.3 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn der Mieter/die Mieterin sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen oder Wohnbauförderungsvorschriften sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Der Mieter/die Mieterin muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden.

Der Mieter/die Mieterin muss eine Person bezeichnen, die ihn/sie während der Dauer der Untermiete gegenüber der Vermieterin vertritt, oder eine Zustelladresse nennen. Der Mieter/die Mieterin haftet auch während seiner/ihrer Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

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/von der Mieterin heimgerecht gehalten werden.

8.2 Grössere Haustiere

Das Halten von grösseren Haustieren (Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien etc.) ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten. Eine allfällige Erlaubnis erfolgt mittels eines separaten Tierhaltungsvertrages. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann nach schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer angemessenen Frist aus wichtigen Gründen widerrufen werden.

8.3 Weitere Bestimmungen

Der Mieter/die Mieterin 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/der Mieterin wird empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass sie derartige Schäden abdeckt.

Einzelheiten der Haltung von Haustieren kann die Vermieterin in einem Reglement festhalten.

Unterschriften:.....

9. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anders lautender Vereinbarung darf der Mieter/die Mieterin Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine/ihre Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung, Parabolantennen, Wind- und Sichtschutz, Netze, etc.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

10. Unterhalt

10.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter/die Mieterin muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter/die Mieterin die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er/sie diese, wird er/sie schadenersatzpflichtig.

10.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der Mieter/die Mieterin auf seine/ihre Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall Fr. 200.-- nicht übersteigt.

10.3 Meldepflicht

Der Mieter/die Mieterin muss alle Mängel des Mietobjektes der Vermieterin melden, nach Möglichkeit schriftlich. Unterlässt er/sie die Meldung, haftet er/sie für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht (z.B. Kalkschäden in den WCs, Wasserhähnen, usw.). In Notfällen ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, zumutbare Vorkehren selber zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

11. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Zustimmung ist auch erforderlich für private Apparate (Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Tumbler usw.), die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

III Übrige Rechte und Pflichten

12. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters/der Mieterin müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 18.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters/der Mieterin sind per Brief mitzuteilen.

13. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters/der Mieterin zu verlangen.

Unterschriften:.....

Bei staatlich geförderten Wohnungen orientiert die Vermieterin über die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die Art der Förderung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Die Vermieterin orientiert den Mieter/die Mieterin über seine/ihre Meldepflichten. Allfällige finanzielle Nachteile, die entstehen, weil der Mieter/die Mieterin den Meldepflichten nicht nachkommt, sind vom Mieter/von der Mieterin zu tragen.

Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters/der Mieterin als ordnungsgemäss zugestellt.

14. Erneuerungsarbeiten und Änderungen durch die Vermieterin

14.1. Planung

Die Vermieterin plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieter/Mieterinnen über die Planung und die getroffenen Entscheide.

14.2 Ausführung

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt müssen vom zuständigen Organ genehmigt werden.

Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind dem Mieter/der Mieterin rechtzeitig, in der Regel mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung muss einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die Vermieterin bietet Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an.

Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung dem Mieter/der Mieterin zugestellt. Bei den Arbeiten ist auf die Mieter/Mieterinnen im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

15. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter/die Mieterin

15.1 Zustimmung der Vermieterin

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

15.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung gegenüber dem Mieter ist nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters/der Mieterin verlangen.

Der/die nachfolgende Mieter/Mieterin kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

15.3 Übernahme durch den/die nachfolgende/n Mieter/Mieterin

Der neue Mieter ist über allfällige Änderungen am Mietobjekt schriftlich zu informieren. Übernimmt der Mieter diese, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf den/die neue/n Mieter/Mieterin über.

16. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem Mieter/der Mieterin mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

Unterschriften:.....

Bei längerer Abwesenheit ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

17. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen.

Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter/von der Mieterin spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine/ihre Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten des Mieters/der Mieterin zu ändern oder zu ersetzen.

Die Vermieterin ist berechtigt, über einen Passepartout zu den Mietobjekten zu verfügen, der unter Verschluss aufzubewahren ist und nur im ausgewiesenen Notfall benützt werden darf. Über eine erfolgte Benützung ist der Mieter/die Mieterin unverzüglich zu orientieren.

IV Beendigung des Mietverhältnisses

18. Kündigung

18.1 Kündigung durch den Mieter/die Mieterin

Der Mieter/die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

18.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist der Mieter/die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung durch die Wohnbaugenossenschaft nur gültig, wenn das Mitglied aus der Wohnbaugenossenschaft ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter/bei der Mieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

18.3 Anfechtung der Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

18.4 Anfechtung des Ausschlusses

Ist der Mieter/die Mieterin Mitglied der Wohnbaugenossenschaft richten sich die Anfechtung des Ausschlusses aus der Wohnbaugenossenschaft und ihre Auswirkung auf die Kündigung des Mietvertrages nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Unterschriften:.....

19. Vorzeitiger Auszug

19.1 Grundsatz

Will der Mieter/die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

19.2 Ausnahme

Der Mieter/die Mieterin kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie einen/eine für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter/zumutbare Nachmieterin vorschlägt, der/die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich der Nachmieter/die Nachmieterin bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden.

Der Nachmieter/die Nachmieterin hat der Genossenschaft das Bewerbungsformular, einen Auszug aus dem Betreibungsregister und gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises einzureichen. Die Genossenschaft hat vom Vorliegen dieser Dokumente an 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn der Nachmieter/die Nachmieterin zumutbar ist, haftet der/die ausziehende Mieter/Mieterin nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese/r zumutbare Nachmieter/Nachmieterin von der Vermieterin die Wohnung nicht erhält. Stellt der/die ausziehende Mieter/Mieterin keinen oder keine zumutbare/n Nachmieter/Nachmieterin, haftet er/sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

Ist die Wohnung weitervermietet oder wird ein vorgeschlagener Nachmieter/eine vorgeschlagene Nachmieterin abgelehnt, muss die Vermieterin dies dem/der ausziehenden Mieter/Mieterin unverzüglich mitteilen. Für die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung der Wohnung verbundenen besonderen Kosten, insbesondere für zusätzliche Inseratekosten, haftet der/die ausziehende Mieter/Mieterin.

20. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch bzw. spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich der Mieter/die Mieterin, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem/der abwesenden Mieter/ Mieterin per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der Mieter/die Mieterin.

Die Vermieterin erstellt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. Anteilscheinkapital und Mietzinskautionen werden gemäss den Bestimmungen der Statuten (Art. 15.3 der Graphis) bzw. den Bestimmungen von Art. 257e OR mit allen aus dem Mietverhältnis entstandenen Kosten verrechnet und ausbezahlt. Steht im Zeitpunkt der Schlussabrechnung die Heiz- und Nebenkostenabrechnung aus der letzten Heizperiode noch aus, kann ein Anteil des Anteilscheinkapitals bzw. Mietzinsdepots zurückbehalten werden.

Unterschriften:.....

V Schlussbestimmungen

21. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

21.1 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages und dieser Allgemeinen Bestimmungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

21.2 Anwendbares Recht

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff. resp. bei staatlich geförderten Wohnungen den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

21.3 Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.

Unterschriften:.....

Besondere Bestimmungen für Garagen, Ein- und Abstellplätze

1. Übergabe der Mietsache

Die Vermieterin übergibt die Garage bzw. den Ein- oder Abstellplatz im vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Soweit der Mieter/die Mieterin nicht innert zehn Tagen nach Übergabe allfällige Mängel schriftlich rügt, wird davon ausgegangen, dass die Mietsache in vertragsgemäsem Zustand übergeben worden ist.

2. Gebrauch

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, Liegenschaft und Mietobjekt sorgfältig zu behandeln und in gutem Zustand zu erhalten. Er/sie haftet für allfällige Schäden und hat solche Schäden unverzüglich der Vermieterin zu melden.

Der Mieter/die Mieterin darf das Mietobjekt nur als Abstellplatz für das Fahrzeug benutzen. Reparaturen und Unterhaltsarbeiten am Fahrzeug dürfen nicht vorgenommen werden.

Er/sie hat alle Vorkehrungen zu treffen, damit auf dem Boden keine Öl- und Benzinflecken entstehen. Solche Flecken sind auf Kosten des Mieters/der Mieterin zu entfernen.

Das Waschen des Fahrzeugs ist nur an den dafür vorgesehenen Orten gestattet und nicht an Sonn- und allgemeinen Feiertagen.

Der Mieter/die Mieterin hat die feuerpolizeilichen Bestimmungen zu beachten, wonach das Lagern von Benzin, Ölen und anderen feuergefährlichen und explosiven Materialien nicht gestattet ist.

3. Rücksichtnahme

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen und Lärm nach Möglichkeit zu vermeiden, den Motor nicht laufen zu lassen, wenn das Fahrzeug steht, sowie Autotüren und Garagentore leise zu schliessen.

Das Fahrzeug darf nicht auf dem Vorplatz oder in der Zufahrt stehen gelassen werden.

4. Reinigung und Schneeräumung

Der Mieter/die Mieterin übernimmt die Reinigung von Garage und Garagentor bzw. Ab- und Einstellplatz. Reinigung und Schneeräumung des Vorplatzes und der Einfahrt einer Einzelgarage ist Sache des Mieters/der Mieterin.

5. Mietzins und Nebenkosten

Mehrere Mieter/innen haften für die Forderungen aus dem Mietvertrag solidarisch.

Ist für die Nebenkosten Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem Mieter/der Mieterin nach Möglichkeit innert 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Unterschriften:.....

6. Schlüssel und Toröffner

Schlüssel und Toröffner werden dem Mieter/der Mieterin gemäss dem Schlüsselverzeichnis überlassen. Neue Schlüssel dürfen nur mit Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Die Schlüssel dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden, die keinen Einstellplatz gemietet haben.

Abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter/von der Mieterin spätestens bei Beendigung des Mietvertrages auf seine/ihre Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und Schlüssel auf Kosten des Mieters/der Mieterin zu ändern oder zu ersetzen (Sicherheitsfrage).

Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu einer Einzelgarage bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen. Die Batterien von Toröffnern hat der Mieter/die Mieterin auf eigene Rechnung zu ersetzen.

7. Zustimmung der Vermieterin

Die Zustimmung der Vermieterin ist erforderlich für:

- Abtauschen von Garage, Ab- oder Einstellplatz
- Untermiete
- Abtretung des Mietvertrages

- Verwendung von Reifen mit Spikes
- Benützung der Elektrizität ausser für die Beleuchtung
- Anbringen von Schriften und Schildern
- Aufstellen und Lagern von Möbeln, Kisten, Apparaten und anderen privaten Gegenständen
- Bauliche Veränderungen, insbesondere das Anbringen von Steckdosen für Solarmobile.

8. Haftung der Vermieterin

Die Vermieterin haftet nicht für Schäden, die dem Fahrzeug durch andere Mieter/Mieterinnen oder Dritte oder infolge von Witterungseinflüssen (Feuer, Explosion, Wasser, Eis, Schnee usw.) zugefügt werden. Keine Haftung der Vermieterin besteht ferner, wenn das Fahrzeug gestohlen wird. Dem Mieter/der Mieterin wird empfohlen, eine entsprechende Sachversicherung abzuschliessen.

9. Kündigung

Der Mieter/die Mieterin kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen.

Die Vermieterin muss den Mietvertrag mit dem amtlichen Formular künden, wenn das Mietobjekt im Zusammenhang mit einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume steht. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Ohne Zusammenhang mit einem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume genügt die Kündigung mit eingeschriebenem Brief. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt nach entsprechender Vorankündigung allfälligen Interessenten zu zeigen bzw. den Schlüssel dazu zur Verfügung zu halten.

Unterschriften:.....

Stellt der Mieter/die Mieterin bei vorzeitigem Auszug einen zumutbaren Ersatzmieter/eine zumutbare Ersatzmieterin haftet der/die ausziehende Mieter/Mieterin für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt. Dies gilt auch, wenn diese/r zumutbare Nachmieter/in von der Vermieterin nicht berücksichtigt wird. Stellt der/die ausziehende Mieter/Mieterin keinen oder keine zumutbare/n Nachmieter/in, haftet er/sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der Mieter/die Mieterin hat das Mietobjekt gründlich gereinigt und mit allen Schlüsseln und/oder Toröffnern am Tag nach Beendigung der Miete spätestens um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen.

10. Adressänderung

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin über Änderungen der Zustelladresse umgehend zu informieren. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

11. Besondere Abmachungen

Besondere Vereinbarungen müssen schriftlich getroffen und von beiden Parteien unterzeichnet werden

12. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Gerichtsstand der **Ort des Mietobjektes**.

Unterschriften:.....

Hausordnung:

1. Gebrauch der gemieteten Sachen:

Die Mieter sind verpflichtet, bei jedem Gebrauch der gemieteten Sachen grösste Sorgfalt anzuwenden und alles fortwährend in reinlichem und ordentlichem Zustand zu halten. Für die Benutzung aller Geräte halte man sich an die Gebrauchsanweisungen. Sind diese nicht vorhanden, so wende man sich an den Abwart oder die Verwaltung.

2. Schliessen der Haustüre:

Unsere Liegenschaften sind mit einer Gegensprechanlage und Türöffner ausgestattet. Die Haustüren schliessen mittels automatischen Türschliessers. Es ist erlaubt die Türen während der Dauer von zügelzwecken oder des Transports grosser Gegenstände zu blockieren (offen zu lassen). Anderweitiges Blockieren ist zu unterlassen, um der Einbruchschutz zu gewährleisten.

Bei Liegenschaften ohne Gegensprechanlage und automatischem Türschliesser sind die Haustüre jeweils zwischen 21.00 Uhr und 7.00 Uhr abzuschliessen.

3. Ruhe, Ordnung, Verhalten:

Der Mieter ist gehalten, auf die anderen Bewohner / Mieter und die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist untersagt:

- die Nacht- und Sonntagsruhe zu stören
- vor 8.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr Abends sowie Sonntags innerhalb und auch in den allgemeinen Räumen sowie im Freien zu musizieren oder lärmende Arbeiten zu verrichten oder sonst wie die Nachtruhe zu stören (Faustregel Zimmerlautstärke).
- Radio- und Fernsehapparate, Multimediageräte über Zimmerlautstärke einzustellen
- das Ausleeren von Kehricht, Küchenabfällen und dergleichen in WC, Abläufen, auf Keller- und Estrichböden
- das Verunreinigen der Umgebungsanlagen, Dächer und der allgemeinen Räume (z.B. mit Zigarettensammel, Kaugummi, etc.)
- das Deponieren von Sperrgut und Kehrichtsäcken in allgemeinen Räumen und im Treppenhaus
- das Aufstellen von Möbeln, Lagern von Schuhen und sonstigen Gegenständen in den Treppenhäusern und allgemeinen Räumen (feuerpolizeilich nicht gestattet)
- das Aufstellen und Aufbewahren von Gegenständen auf den Fensterbänken, Balkonbrüstungen, mit Ausnahme von Pflanzenbehältern, welche entsprechend gegen Absturz gesichert sind (nur Klemmsicherungen, Bohren jeglicher Art verboten)
- das Anbringen von Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangsanlagen ausserhalb der Wohnungen.
- das Lagern irgendwelcher Gegenstände in der Tiefgarage, auch nicht auf dem eigenen gemieteten Parkplatz.
- in der Wohnung Wäsche zu trocknen (Ausnahme mit bewilligtem Kondens-Tumbler) oder Wäsche aus dem Fenster heraus zu hängen oder von aussen sichtbar auf dem Balkon / Loggia / Terrasse zu trocknen.
- das unnötige Laufen Lassen von Wasser
- das Ausklopfen von Türvorlagen, Teppichen, etc. im Treppenhaus, auf dem Balkon / Terrasse und den allgemeinen Räumen sowie das Hinauswerfen von Gegenständen jeglicher Art aus dem Fenster oder zum Balkon heraus.
- das Aufstellen von Kinderplanschbecken, Partyzelten, Campingzelten, Trampolins, etc.

Unterschriften:.....

- Das Befahren der Wege und Plätze mit Autos, Motorrädern, Mofas, Velos, sofern nicht ausdrücklich dafür vorgesehen.
- Autos, Motorräder, Mofas, Velos inkl. Anhänger und sonstigem Gefährt dürfen nur auf den dafür vorgesehenen resp. gemieteten Plätzen abgestellt werden.
- das Aufstellen von Camping- und Partyzelten (ausser zum Trocknen oder für Anlässe sowie für die Kinder für 2-3 Tage)
- das Grillieren mit Rauch entfachendem Brennstoff (Holz, Kohle, etc.) und das entfachen von offenem Feuer und verbrennen von Abfällen auf dem ganzen Areal.

4. Pflege der Wohnung und der allgemeinen Einrichtungen sowie der Umgebung

Reinigung:

- Mit Ölfarbe, Kunstharz oder Latex gestrichenen Oberflächen dürfen nur mit einem feuchten, sauberen Lappen ohne Verwendung von Putzmitteln gereinigt werden.
- Chromstahloberflächen (z.B. Küche, etc.) sind mit Seifenwasser abzuwaschen, mit warmem Wasser nachzuspülen und dann gut trockenzureiben. Flecken sind mit einem geeigneten Chromstahlreiniger zu entfernen. Die Verwendung von Stahlwolle und anderen Scheuermitteln ist untersagt.
- Badewannen (emaillierte Stahlwannen): diese sind mit einem geeigneten Reiniger zu säubern (Scheuermittel sind verboten).
- Plattenböden: nie Benzin, Petro, Terpentin, Soda oder säurehaltige Mittel verwenden. Am besten mit Schmierseifenwasser oder Spirituswasser feucht aufnehmen.
- Parkett: geölte (werkgeölte) Parkettböden sind jährlich mit dem vom Lieferanten angegebenen seifen- und ölhaltigen Pflegemittel zu behandeln. versiegelte Parkettböden nie feucht aufnehmen, nur staubsaugen oder trocken wischen / entstauben. Muss die Versiegelung erneuert werden, bitte Verwaltung informieren, nie selber ausführen oder bestellen.
- Linoleum, Kunststoff Beläge: trocken wischen oder saugen. Bei stärkerer Verschmutzung nebelfeucht aufnehmen (lauwarmes Wasser mit etwas mildem Seifenreiniger oder Reinigungsprodukt für Linoleum).

Möbeleindrücke können durch Verwendung von genügend grossen Untersatztellern vermieden werden.

- Laminatböden: gleiche Pflege wie Linoleum. Keine laugenhaltige und ölhaltige Mittel verwenden. Nur nebelfeucht aufnehmen (niemals nass). Wasser mit einem Spritzer Brennspirit ist das Beste!
- Fenster und Fensterrahmen: Gläser mit Glasreiniger oder Spiritus reinigen. Rahmen mit mildem Seifenwasser reinigen (nur bei Kunststofffenstern). Holzfenster nur nebelfeucht oder trocken reinigen. Nie Lösungsmittel, grüne oder blaue Scotchschwämme verwenden!
- Für alle Schäden an Böden und Oberflächen, welche durch unsachgemässes Verhalten (Reinigung, Behandlung, Stiletts, etc.) oder übermässigen Gebrauch entstehen, haftet der Mieter.
- Küchengeräte: Beachten Sie die Bedienungsanleitungen und Reinigungshinweise in den jeweiligen Gebrauchsanweisungen (Ceranfelder, selbstreinigender Backofen, Dampfabzug, etc.).
- Küchenmöbel: nur mit lauwarmem Wasser mit etwas mildem Abwaschmittel reinigen. Natursteinabdeckungen / Arbeitsflächen wie oben, nie mit säurehaltigen Mitteln reinigen.

Reinigung Treppenhäuser und allgemeine Räume:

Soweit nicht ein Hauswart (Abrechnung der Kosten über Nebenkosten) mit den Arbeiten besorgt ist, so gilt folgende Regelung:

Die Mieter des Erdgeschosses reinigen abwechslungsweise den Hausgang und Zugang zum Haus inkl. Eingangstüre und Fenster, die Mieter der oberen Stockwerke reinigen die Treppen zu Ihrer Wohnung inkl. Fenster, Geländer und Lifttüren. Die Wohnungen auf der obersten Etage reinigen abwechslungsweise die Liftkabine. Keller- und Estrichtreppen / resp. Dachausgänge, Gänge, Trockenräume und Waschküchen, Vorplätze, etc. sind durch jeden Mieter während des Benutzungsrechtes der Waschküche zu reinigen.

Unterschriften:.....

Abwesenheit oder Nichtbenutzung der Waschküchen entbindet nicht von der Reinigungspflicht. (Aufteilung der Arbeiten unter den Mietern = genossenschaftliches Verhalten = senkt die Nebenkosten). Die Beseitigung ausserordentlicher Verunreinigungen (z.B. Kinder kippen Cola aus) obliegt demjenigen Mieter, welcher sie verursacht hat.

5. Briefkasten / Beschriftungen:

Die Beschriftung am Hauseingang, Briefkasten, Wohnungstüre, Lift, werden von der Verwaltung organisiert und gehen zu Lasten des Mieters. Das Anbringen von eigenen selber erstellten Beschriftungen jeglicher Art ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung zulässig. Für den „Werbungsstop“ immer und ausschliesslich die von der Verwaltung zur Verfügung gestellten Schilder / Kleber benutzen.

6. Treppenhäuser und allgemeine Räume:

Muss widerrechtlich gelagertes Material entsorgt werden (siehe Pt. 3.) und kann der Verursacher nicht eindeutig gefunden werden, so werden die Kosten der Entsorgung über die Nebenkosten zu Lasten aller Mieter abgerechnet.

7. Benutzung der Wasch- und Tröckneeinrichtungen:

Die Waschküchen und Tröckneeinrichtungen werden den Mietern abwechslungsweise zur Benutzung überlassen gemäss Waschordnung, welche strikte zu befolgen ist. Die Benutzung richtet der Trocknungseinrichtungen und er Räume ist während der entsprechenden Zeit demjenigen Mieter eingeräumt, welcher das Recht zur Benutzung der Waschküche hat. Wasch- und Trocknungsräume sowie die Geräte sind nach der Benutzung durch den Mieter einwandfrei zu reinigen und dem Nächstberechtigten bzw. dem Vermieter, Hauswart oder derjenigen Person, die die Waschküche abnimmt, in sauberem und geordnetem Zustand zu übergeben. Schäden, welche auf fehlerhaften Gebrauch der Wasch- und Trocknungseinrichtungen entstehen, werden auf Kosten des Verursachers behoben. Jeder Benutzer hat sich bei der Übernahme der Wasch- und Trocknungseinrichtungen zu versichern, dass alles in Ordnung ist und hat dem Vermieter bzw. dessen beauftragten / Abwart Mitteilung zu machen, wenn etwas beschädigt übernommen werden musste, ansonsten er selber für die Schäden haftet. Das Öffnen und Schliessen der Fenster in den Wasch- und Trocknungsräume obliegt dem jeweiligen Benutzer.

8. Benutzung der Liftanlagen:

Bitte die Weisungen in der Liftkabine beachten. Das Transportieren von Gegenständen jeder Art, welche zu Beschädigungen der Kabine führen oder zu Beeinträchtigungen der Funktion führen, ist verboten.

9. Hauswart:

Die Mieter werden gebeten, die Arbeit des Hauswartes möglichst zu unterstützen und seine Anweisungen Folge zu leisten.

10. Sonnenstoren / Markisen:

Sonnenstoren sind nicht Regen- oder Wetterschutz und dürfen nur bei sonnigem, trockenem Wetter ausgefahren werden. Nie in feuchtem Zustand einrollen, oder wenn es sich nicht vermeiden lässt, einziehen und nach dem Regen zum Trocknen wieder ausfahren. Bei starken Winden / Sturm / Regen oder über Nacht

Unterschriften:.....

sind die Storen einzuziehen.

11. **Bauliche Veränderungen:**

Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten irgendwelche bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen (z.B. Wände selber streichen, Bodenbeläge wechseln, etc.).

In begründeten Fällen kann die Verwaltung einer baulichen Veränderung zustimmen (z.B. behindertengerechte Anpassungen). Die Anfrage ist vor Inangriffnahme der Arbeiten schriftlich an die Verwaltung zu stellen. Die Verwaltung nimmt schriftlich dazu Stellung und erteilt allenfalls die Bewilligung schriftlich. In jedem Fall wird ein Depot erhoben, welches den Rückbau in die Ursprüngliche Situation absichert.

12. **Sichtschutzwände, Parabolantennen etc.**

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir Wert darauf legen, dass unsere Mieterinnen und Mieter Sorge tragen zum Erscheinungsbild der Siedlung.

Falls die Absicht besteht,

- Wind- und Wetterschutzwände zu montieren (Schilf, Holz, Plexiglas usw.)
- Parabolantennen zu installieren oder
- Katzenleitern bzw. Schutzgitter und Schutznetze gegen das Herunterfallen zu befestigen,
- Konstruktionen irgendwelcher Art zu installieren (z.B. Gartenhäuser, etc.)

so machen wir Sie darauf aufmerksam, dass dies nicht gestattet ist und die Installationen wieder auf eigene Kosten entfernt werden müssen.

Eine schriftliche Ausnahme kann von der Verwaltung erteilt werden, wenn der Mieter vor Installation ein schriftliches Gesuch mit dem Anliegen vor bringt. Ausnahmen können sein: befristeter Zaun wegen Kleinkindern, etc. In jedem Fall wird ein Depot erhoben, welches den Rückbau in den ursprünglichen Zustand sicherstellt. Die Graphis kann auch für die ganze Siedlung uniforme Sichtschutzwände oder andere Zusatzbauteile vorschreiben. In jedem Fall beteiligt sich der Mieter an den Kosten dieser Bauteile. Anlaufstelle ist immer die Verwaltung.

13. **Haustiere:**

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie exotischen oder gefährlichen Tieren ist grundsätzlich verboten.

Kleine Haustiere, welche ständig in Käfigen gehalten werden, sind erlaubt (Vögel, Hamster, etc.), müssen aber vor der Anschaffung bei der Verwaltung schriftlich gemeldet werden.

14. **Zusätzliche Haushaltapparate:**

Der Anschluss / Installation zusätzlicher Haushaltapparate (Waschmaschine, Tumbler, Microwelle, Steamer, etc.) bedarf der schriftlichen Bewilligung der Verwaltung. Entsprechende Formulare erhalten Sie von der Verwaltung.

15. **Geruchsemissionen:**

Geruchsemissionen (z.B. durch Haustierhaltung, Raucherwaren, strenge Küchengerüche, Grill, etc.) werden nicht akzeptiert. Cannabiskonsum ist verboten.

16. **Badezimmer:**

Es ist verboten Löcher in die Platten und Wände zu bohren (z.B. um weitere Handtuchhacken oder Anderes

Unterschriften:.....

anzubringen). Bitte Garnituren mit Saugnäpfen verwenden. Im Widerhandlungsfall werden Ihnen die Instandsetzungskosten in Rechnung gestellt. Es darf auch nicht in die Fensterrahmen gebohrt werden (Isolationsverlust).

17. Gartensitzplätze und Terrassen / Balkone und Loggien:

Die regelmässige Pflege (Reinigen, bepflanzen, Pflege, Schneeräumung) obliegt dem Mieter. Die genaue Lage ist im Plan als Beilage zum Mietvertrag gekennzeichnet. Sind die Gartensitzplätze / Terrassen durch Hecken getrennt, wird der Rückschnitt der Hecke von der Verwaltung organisiert, ebenfalls das Wässern und Düngen der Hecke. Grabarbeiten sowie das Erstellen von Teichen / Biotopen und das Setzen von Pflanzen direkt in die Oberflächen sind nicht gestattet. Alle Pflanzen / Gartenbeete sind in Kübel, Töpfe oder Pflanztrögen etc. zu setzen, damit die Abdichtung der Einstellhalle nicht gefährdet wird. Bitte nicht mehr als 200 kg Gewicht pro m² auftragen.

Allgemein:

Es dürfen keine Pflanzen gesetzt werden, welche Ihre Nachbarn oder die Siedlung auf irgendeine Weise beeinträchtigen (zu viel Schattenwurf, Gerüche, herabfallende Früchte, etc.) oder von Gesetzes wegen verboten sind (Cotonneaster, Cannabis, etc.). Pflanzbehälter sind innerhalb der Balkonbrüstung anzubringen, damit überschüssiges Giesswasser nicht auf die Sonnenstoren der nächst untenliegenden Wohnung / Balkon tropft.

Wird die Pflege vernachlässigt oder obige Punkte nicht eingehalten, so behält sich die Verwaltung das Recht vor nach einmaliger schriftlicher Aufforderung, auf Kosten des Mieters die Pflege von Dritten vornehmen zu lassen. Siehe auch Pt. 4.

Das Betreiben eines Grilles ist unter den Sonnenschutzeinrichtungen nicht gestattet (Brandschutz, Schutz vor übermässiger Abnutzung).

Wünscht ein Mieter das Nachrüsten der Balkonböden, damit dieser mit einem Rollstuhl befahrbar wird, so kann er ein entsprechendes Begehren schriftlich bei der Verwaltung stellen. Die Kosten für die Installation trägt der Mieter. Für die künftige Demontage und Instandsetzung wird ein entsprechendes Depot verlangt.

Gartenabfälle sind sofern vorhanden in den dafür vorgesehenen Containern zu entsorgen. Jegliches Verbrennen von Abfällen ist untersagt.

In Ausnahmefällen können dem Mieter Änderungen in der Gestaltung des Aussenbereiches gestattet werden.

Dazu ist schriftlich und vorgängig bei der Verwaltung ein Gesuch einzureichen. Diese entscheidet abschliessend und ohne Rekursmöglichkeit. Wird eine Änderung der Gartengestaltung schriftlich bewilligt, muss der Mieter vorgängig ein Depot leisten, welches den Rückbau in den ursprünglichen Zustand deckt.

Alle Mitbewohner erfreuen sich an einer Siedlung, auf welchen auf den Balkonen und Terrassen Ordnung herrscht (keine Lagerstätte für Kehrichtsäcke und Mobiliar, selbstverständlich ausgenommen ist die Balkonmöblierung).

18. Lüften / Schimmelproblematik:

(gilt nur in Siedlungen ohne kontrollierte Wohnungslüftung, ohne Minergie)

Immer häufiger erreichen uns Meldungen, dass in den Wohnungen Schimmel auftritt. Dies auch in Wohnungen, welche Jahrzehnte lang nie Schimmel aufgewiesen haben. Das Problem hat vermutlich mehrere Ursachen. Einerseits ist die Änderung der Bewohnerschaft und andererseits das veränderte Wohnverhalten mit ein Grund für diese Entwicklung.

In der Regel ist uns kaum bewusst, wie viel Feuchtigkeit täglich in einer Wohnung erzeugt wird. Entsprechend der Größe und Nutzung einer Wohnung entstehen pro Tag zwischen 10 und 30 (!) Liter Wasserdampf, welche abgeführt werden müssen. Entgegen der üblichen Vermutung der meisten Mieter gelangt die Feuchtigkeit nur ganz selten von Außen in die Wohnung.

Vielmehr sind es fast immer die großen im Wohnbereich erzeugten Feuchtigkeitsmengen, die nicht nach außen gelangen und sich an bestimmten Stellen niederschlagen. Dabei sind die Lufttemperatur und der Luftdruck ausschlaggebend dafür, wie viel Wasser die Luft enthalten kann. Je höher die Temperatur der Luft ist, desto mehr Wasser kann sie aufnehmen. Wenn warme, feuchte Luft abkühlt, wird an einem bestimmten Punkt die Grenze erreicht, an der das Wasser wieder abgegeben wird - das ist der Moment, in dem z. B. der Spiegel im Bad beschlägt. Der Wasserdampf schlägt sich hier nieder, weil die Luft am Spiegel plötzlich abkühlt. Das

Unterschriften:.....

gleiche geschieht auch bei den Fenstern und Zimmerwänden: An den kältesten Stellen schlägt sich die Feuchtigkeit sofort nieder, und das kann sehr viel mehr sein, als man glaubt. Daher befinden sich Feuchtigkeitsschäden auch meist an Ecken und Übergängen zur Außenwand und Fensterstürzen oder an Orten mit wenig Luftbewegung wie hinter Möbeln.

Neue Fenster verschärfen das Problem zusätzlich. Kaum mehr Wärmeverluste durch undichte Fugen. Auch die Schalldämmung wurde verbessert. Als wir noch undichte Fenster hatten, fand ein natürlicher Luftwechsel zwischen drinnen und draussen statt. Je nach dem Ausmaß der Undichtigkeiten, je nach Windanfall, vollzog sich unmerklich eine ständige Lufterneuerung in den Räumen. Ganz nach Belieben und nach unserem Empfinden wurde gelüftet, mal mehr, mal weniger, im kalten Winter noch weniger, versteht sich.

Jetzt aber, bei abgedichteten Fenstern, stehen wir vor einer ganz neuen Situation. Wir müssen lernen, ihr gerecht zu werden. Wir sind jetzt mit der Raumluft allein. Ein natürlicher Luftwechsel findet kaum mehr statt.

Der Mensch und Zimmerpflanzen geben aber nach wie vor Feuchtigkeit an die sie umgebende Raumluft ab. Das Duschen, Baden und Kochen produziert sehr viel Wasserdampf. Zusätzlich verschlimmert das Wäschewaschen und das Wäschetrocknen in der Wohnung das Problem ganz massiv. Der Wasserdampfgehalt der Raumluft steigt stark an und bleibt, weil der natürliche Luftwechsel fehlt, in der Wohnung. Die Folgen sind bekannt.

	Feuchtigkeitsabgabe pro Tag ca.
Ein einzelner Mensch	1,0 - 1,5 Liter
Kochen	0,5 - 1,0 Liter
Duschen, Baden (pro Person)	0,5 - 1,0 Liter
Wäschetrocknen (4,5 kg)	
geschleudert	1,0 - 1,5 Liter
tropfnass	2,0 - 3,5 Liter
Zimmerpflanzen, Topfpflanzen Zimmerbrunnen	0,5 - 1,0 Liter

Besonders bei Altbauten, bei deren Erstellung noch keine hohen Anforderungen an den Wärmeschutz bestanden (geringe Wanddicke, fehlende Isolation), kann es jetzt eher als zuvor zur Bildung von Kondenswasser an zu kalten Bauteiloberflächen kommen. Die Gefahr einer Schimmelbildung wächst. Dies gilt besonders für Raumecken und Raumkanten an Außenwänden oder in Fensterlaibungen.

Jetzt heißt es lüften. Und zwar anders als zuvor. Das Ausmaß eines jeweils erforderlichen Lüftens ist von vielen Faktoren abhängig. Zum Beispiel von der Raumnutzung (Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad), oder von der Anzahl der Menschen, die sich in der Wohnung aufhalten und deren Aufenthaltsdauer.

Wenn sich tagsüber Personen in der Wohnung aufhalten

Eine minimale Querlüftung (die Fenster von einander gegenüberliegenden Räumen gleichzeitig öffnen) von mindestens **3 x 5 - 10 Minuten täglich (1-er Haushalt) bzw. 5 x 5 - 10 Minuten täglich (Familien)** ist unumgänglich.

Wenn tagsüber die BewohnerInnen auswärts sind

Wenn die Bewohner frühmorgens aus dem Haus gehen, sind folgende zwei Punkte zu beachten: Nach jedem Duschen sind die Wände und Fugen mit einem Tuch zu trocknen. Geschieht dies nicht, entsteht ein hervorragender Nährboden für Schimmelbildung, sobald die Fenster wieder geschlossen sind. Vor dem Verlassen der Wohnung und im Verlaufe des Abends muss gut gelüftet werden (mindestens 5-10 Min. Querlüftung).

Die sieben Grundregeln des richtigen Lüftens – oder: wie werde ich täglich bis zu 3 Eimer voll Wasser wieder los?

Unterschriften:.....

Heizen Sie alle Räume ausreichend und kontinuierlich. Wenn wenig genutzte Räume nicht beheizt werden, stellen sie eine einzige große Wärmebrücke innerhalb der Wohnung dar, so dass sich in dem kalten Raum sehr viel Feuchtigkeit niederschlagen kann. In schlecht beheizten Räumen setzen feuchte Wände die Wärmeisolation deutlich herab, so dass der Energiebedarf wieder deutlich steigt. Außerdem bestehen Gefahren für die Gesundheit (Schimmel) und für die Bausubstanz.

Verschüttetes Wasser oder Spritzwasser an Wänden und Böden nach dem Baden oder Duschen sind mit einem Tuch zu trocknen. Positiver Nebeneffekt: Es gibt keine Kalkflecken mehr.

Mehrmals täglich kurz, aber kräftig lüften. Mehrmals täglich 5-10 Minuten möglichst mit Durchzug lüften und während der Heizperiode unbedingt auf dauerhaft geöffnete Fenster verzichten. Möglichst sofort nach der Entstehung großer Feuchtigkeitsmengen (Baden, Duschen, Kochen, Putzen, Spülen usw.) den genutzten Raum ausreichend lüften, bevor die Feuchtigkeit in andere Räume gelangen kann (Türen während dem Duschen und Kochen schließen, Ventilator und/oder Abzug einschalten). Platzieren Sie bei Unsicherheit über das Lüften einen Feuchtigkeitsmesser: Lüften, wenn er im Winter mehr als 50 %, in der Übergangszeit mehr als 60% relative Feuchtigkeit anzeigt.

Ermöglichen Sie überall ausreichende Luftbewegung. Insbesondere in Altbauten mit schlechterer Wärmedämmung sollten Möbel vor Außenwänden einen Mindestabstand von 10 cm haben.

Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper. Lange Vorhänge, Verkleidungen oder Möbel können den Wirkungsgrad der Heizkörper um bis zu 20 % herab setzen - bei den heutigen Energiepreisen kann das teuer werden! Abgesehen vom Wärmeverlust ist die für ein gesundes Raumklima unverzichtbare Luftzirkulation unter Umständen erheblich beeinträchtigt - Feuchtigkeitsschäden treten viel schneller auf.

Halten Sie wenig genutzte Räume verschlossen. Wenig genutzte Räume sollten ausschließlich von den eigenen Heizkörpern (maßvoll, aber kontinuierlich) beheizt werden. So kann sich keine Feuchtigkeit aus wärmeren Räumen ansammeln, während das gewünschte Raumklima gezielt und energiesparend hergestellt wird. Die Wandtemperatur in mäßig genutzten Räumen sollte 15-17° C nicht unterschreiten, daher sind generell Raumtemperaturen von etwa 18° C erforderlich.

Vom Dauerlüften (z. B. Kippfenster) ist dringend abzuraten, denn dann kühlt die Wohnung aus. Achtung: Sollte ein abgedrehter Heizkörper bei offenem Fenster vergessen werden, besteht die Gefahr, dass das Wasser im Heizkörper gefriert und der Heizkörper platzt.

Fazit:

Die Mieterinnen und Mieter tragen mit ihrem Wohnverhalten wesentlich dazu bei, eine Schimmelbildung zu verhindern.

Die Bildung von Schimmel hat in den allermeisten Fällen „hausgemachte“ Ursachen. Nur ganz selten dringt Wasser von aussen in die Wohnung. Und wenn, dann nur bei ganz punktuellen Stellen, nie in der ganzen Wohnung.

Verringern Sie wenn möglich die Produktion von Wasserdampf (nicht zu viele Zimmerpflanzen, beim Kochen den Küchenabzug benützen, kürzere Duscheinheiten, Küchen- und Badezimmertüren jeweils schliessen). Wenn sich schon Schimmel bildet, ist das Wäschewaschen und Wäschetrocknen in der Wohnung absolut tabu. Lüften Sie, und zwar regelmässig und richtig. Bei tagsüber bewohnten Wohnungen mindestens 5 x 5 - 10 Minuten möglichst mit Durchzug (Querlüften).

Tipp: Schaffen Sie sich einen Hygrometer (Luftfeuchtigkeitsmesser) an. Diese sind im Handel ab ca. Fr. 30.00 erhältlich. Achten Sie darauf, dass sich um ein digitales Gerät handelt. Ansonsten müssen Sie es regelmässig eichen. Lüften Sie, wenn dieses Gerät im Winter mehr als 50 Prozent und in der Übergangszeit mehr als 60 Prozent relative Feuchtigkeit anzeigt.

Die Erfahrung zeigt, dass der Schimmel wenige Chancen hat, uns die Wohnqualität zu verderben, wenn die Grundregeln des Lüftens befolgt werden. Der Mieter ist verpflichtet, "situationsgerecht" zu Heizen und zu Lüften. Ein Missachten dieser Grundregeln stellt eine nichtvertragskonforme Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter dar.

Unterschriften:.....

Unterschriften:.....



Spezielle Bestimmungen GRAPHIS Minergie-Siedlungen:

(gültig für unsere Siedlungen im Minergie und Minergie P Standard mit Komfortlüftung)

Minergie - Lüftung / Küche - Dampfzug:

Grundsätzliches Minergie (weitere Infos: www.Minergie.ch)

MINERGIE® ist ein Qualitätslabel für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den Kantonen und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt.

Im Zentrum steht der Komfort – der Wohn- und Arbeitskomfort von Gebäudenutzern. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung.

Der spezifische Energieverbrauch gilt als Leitgrösse, um die geforderte Bauqualität zu quantifizieren. Dadurch ist eine zuverlässige Bewertung gegeben. Relevant ist nur die zugeführte Endenergie.

Komfortlüftung

Sie wohnen in einer Liegenschaft mit einer Komfortlüftung. Diese versorgt Ihre Wohnung im Winter wie im Sommer stets mit frischer temperierter Luft und hilft Ihnen im Winter Heizkosten zu sparen.

Die Komfortlüftung kann Ihnen auch Blütenpollen herausfiltern, was für Allergiker sehr nützlich ist. Bitte Erkundigen Sie sich bei der Verwaltung nach den entsprechenden Filtern.

Die Lüftungsanlage garantiert Ihnen eine optimale Luftfeuchtigkeit in der Wohnung. Ist zu viel Feuchtigkeit in der Wohnungsluft vorhanden, so transportiert die Lüftungsanlage diese aus der Wohnung. Die Lüftung beugt somit auch der Schimmelbildung in den Wohnungen vor. Es ist verboten in der Wohnung Wäsche zu Trocknen oder die Luft übermässig mit Luftbefeuchtern zu behandeln. Zimmerpflanzen sind im normalen Masse gestattet (keine Plantagen). Wir bitten Sie im Winter die Fenster stets geschlossen zu halten um Energie zu sparen. Es ist verboten die Lüftungsöffnungen zu verstopfen oder Manipulationen an der Anlage zu tätigen, für welche Sie nicht befugt sind. Bitte stellen Sie das Gerät nie ab, auch nicht, wenn Sie längere Zeit abwesend sind (Ferien etc.).

Die Lüftungsanlage bedarf periodischer Wartung. Diese wird von der Graphis besorgt und über die Nebenkostenabrechnung den Mietern gesetzeskonform verrechnet (Filterwechsel, etc.).

Küche / Dampfzug

Ihr Dampfzug in der Küche ist vorschriftsmässig als Umluftgerät konstruiert. Die Küchendämpfe werden Abgesogen, im Gerät gereinigt und oberhalb des Gerätes gereinigt wieder in den Raum geblasen. Der Aktivkohlefilter muss deshalb periodisch gereinigt (Mietersache) oder gewechselt (Verwaltung) werden. Ist ein Wechsel angezeigt, so besorgt dies die Graphis und verrechnet dies den Mietern via Nebenkostenabrechnung gesetzeskonform weiter.

Unterschriften:.....