

# W O G E N O

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM WOHNUNGSMIETVERTRAG

(Modell Hausverwaltungsvertrag)

### GRUNDSATZ DER SELBSTVERWALTUNG

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

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

Gegenüber den Mieterinnen und Mietern der einzelnen Wohnungen tritt die Wogeno als Vermieterin und der Hausverein als Hausverwaltung auf. Der Hausverein legt den Mieterinnen und Mietern jährlich eine Abrechnung über den von ihm gemäss Hausverwaltungsvertrag verwalteten Mietzinsanteil ab.

### ÜBERGABE DES MIETOBJEKTES

#### ZEITPUNKT

2. 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

3. 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 Hausverein innert vierzehn Tagen nach der Übergabe schriftlich zu melden. Verborgene Mängel können später, unmittelbar nach ihrer Entdeckung gemeldet werden.

### GEBRAUCH DES MIETOBJEKTES

#### SORGFALTSPFLICHT

4. Der/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

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

#### BESICHTIGUNGSRECHT

6. Der Hausverein 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/der MieterIn mindestens 48 Stunden vorher zu melden. Vorbehalten bleiben Notfälle.

#### AUSKUNFTS- UND ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS ODER DER MIETERIN

7. 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 der Wogeno unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Das Mietverhältnis betreffende Mitteilungen der Wogeno 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 der Wogeno ebenfalls zu melden.

#### UNTERMIEDE

##### ZUSTIMMUNG

8. Die Unter Vermietung ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Hausvereins und der Wogeno gestattet. Diese können ihre Zustimmung nur verweigern, wenn:

- ihnen 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 unter vermietet wird und mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Statuten der Wogeno verletzt werden oder wenn dem Hausverein oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Der/die MieterIn muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Unter Vermietung wieder selber bewohnen wird.

##### HAFTBARKEIT DES MIETERS/DER MIETERIN

9. Der/die MieterIn haftet der Wogeno für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch den Untermieter oder die Untermieterin. Die Wogeno kann den Untermieter oder die Untermieterin unmittelbar dazu anhalten.

#### UNTERHALT DES MIETOBJEKTES

##### DURCH MIETPARTEI

10. 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 Er-

satz von Duschschlauch 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/die MieterIn verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn der Schaden dadurch vermieden oder verringt werden kann.

#### DURCH HAUSVEREIN

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

Der Hausverein und 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

12. 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

13. Sämtliche Erneuerungen oder Änderungen am Mietobjekt dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Hausvereins 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

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

#### ÜBERNAHME DURCH DEN NACHFOLGENDEN MIETER ODER DIE NACHFOLGENDE MIETERIN

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

#### NEBENKOSTEN

##### ABRECHNUNG

16. Der Hausverein rechnet jährlich über die Akontozahlungen für Nebenkosten aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen ab. Der/die MieterIn hat das Recht, die Rechnungsbelege einzusehen.

##### PAUSCHAL

17. Werden Nebenkosten pauschal erhoben, kann der/die MieterIn Einsicht in die Belege für die tatsächlichen Aufwendungen nehmen.

##### HEIZKOSTENAUFTEILUNG

18. Verlässt der/die MieterIn die Mietsache während der Rechnungsperiode, werden die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten anteilmässig nach folgendem Verteiler belastet:

|           | Heizung ohne<br>Warmwasser (%) | Heizung mit<br>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

19. 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 Wogeno eingetroffen oder ihr gegen Rückbestätigung übergeben ist.

Sind Frist und Termin nicht eingehalten, gilt die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin. Die Wogeno teilt dies dem/der MieterIn umgehend mit.

20. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern/Mieterinnen muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen PartnerInnen unterschrieben sein. Fehlt eine Unterschrift, setzt die Wogeno umgehend Frist, um sie nachzureichen. Die Kündigung ist gültig, wenn die fehlende Unterschrift innert der gesetzten Frist bei der Wogeno eintrifft.

### VORZEITIGER AUSZUG

21. 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. Der Wogeno muss genügend Zeit eingeräumt werden, die Neuvermietung nach den Vorschriften der Statuten der Wogeno abzuwickeln.

## KÜNDIGUNG DURCH DIE WOGENO

22. Eine Kündigung durch die Wogeno 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

23. 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

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

## INTERNE SCHLICHTUNGSSTELLE

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

Beschluss der ordentlichen GV vom 24. Mai 2011