

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

Inhaltsverzeichnis

Finanzielles

1.	Mietzins	2
1.1	Berechnungsgrundlage	2
1.2	Fälligkeit, Mahngebühren	2
1.3	Mietzinserhöhungen	2
2.	Nebenkosten	2
2.1	Allgemeines	2
2.2	Akontobeiträge	2
2.3	Pauschalbeiträge	2
3.	Verrechnung von Genossenschaftsanteilen	3

Gebrauch und Unterhalt

4.	Gebrauch des Mietobjekts	3
5.	Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts	3
6.	Unterhalt	3
6.1	Unterhaltungspflicht des Vermieters	3
6.2	Kleiner Unterhalt	3
7.	Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen	3
7.1	Planung	3
7.2	Ausführung	3
8.	Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter	4

Übrige Rechte und Pflichten

9.	Vertragsänderungen	4
10.	Untermiete	4
11.	Meldepflicht und Zustellung	4
12.	Zutrittsrecht	4
13.	Schlüssel	5
14.	Haustiere, Erwerbstätigkeit, private Apparate	5

Beendigung des Mietverhältnisses

15.	Kündigung	5
15.1	Kündigung durch den Mieter	5
15.2	Kündigung durch den Vermieter	5
15.3	Anfechtung von Ausschluss und Kündigung	6
16.	Vorzeitiger Auszug	6
17.	Übergabe des Mietobjekts und Mängelbehebung	6

Schlussbestimmungen

18.	Hausordnung	7
19.	Abtretung	7
20.	Besondere Vereinbarungen	7
21.	Gerichtsstand	7

Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Berechnungsgrundlagen

Sämtliche Wohnungen des Vermieters sind Wohnräume im Sinne von Art. 253b Abs.3 OR, deren Bereitstellung von der Stadt Zürich gefördert wurde und deren Mietzinse durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich kontrolliert werden. Daher richtet sich die Berechnung und Anfechtung der Mietzinse nach dem „Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei unterstützten Wohnungen der Stadt Zürich (Mietzinsreglement)“ und nicht nach Art. 269ff OR.

1.2 Fälligkeit, Mahngebühren

Der Mietzins (einschliesslich Nebenkosten) ist zum Voraus je auf den Ersten eines Monats zu entrichten. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, neben den Verzugszinsen pro verspäteter Bezahlung eine Umtriebsentschädigung von CHF 30.00 zu erheben.

1.3 Mietzinserhöhungen

Mietzinserhöhungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, innert welcher Frist eine Anfechtung erfolgen kann und an welche Behörde sie zu richten ist.

Die Anzeige erfolgt in der von der Kontrollbehörde, dem Finanzdepartement der Stadt Zürich, vorgesehenen Form.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Die Aufwendungen für Heizung inkl. Strom, Warmwasser und Treppenhausreinigung sind im Mietzins nicht enthalten und müssen zusätzlich bezahlt werden.

Bei Auszug während einer Rechnungsperiode werden die Nebenkosten anteilmässig belastet. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeiträge.

2.2 Akontobeiträge

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungspflicht ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

2.3 Pauschalbeiträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschale entspricht den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre und wird vom Vermieter periodisch entsprechend angepasst. Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

3. Verrechnung von Genossenschaftsanteilen

Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, Mietzins- oder andere Forderungen mit dem Anteilschein Guthaben des Mieters zu verrechnen. Der Vermieter besitzt auf den einbezahlten Anteilscheinbeträgen ein Pfandrecht, solange Mietzins- oder andere Forderungen nicht gedeckt oder streitig sind.

Gebrauch und Unterhalt

4. Gebrauch des Mietobjekts

Das Mietobjekt darf nur für den vertraglichen Zweck verwendet werden und muss vom Mieter selbst benutzt werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende schriftliche Abmachung der Vertragsparteien. Die Bestimmungen über die Untermiete (Ziffer 10) sind vorbehalten.

5. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Fehlt eine anderslautende Vereinbarung, so darf der Mieter die Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

6. Unterhalt

6.1 Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter abzusprechen. Falls Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden.

6.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den normalen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen muss der Mieter selber vornehmen (kleiner Unterhalt). Als kleiner Unterhalt gelten Arbeiten inkl. Material, die im Einzelfall den Betrag von CHF 150.00 nicht übersteigen und deren Ausführung ohne besondere technische Kenntnisse möglich ist.

7. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

7.1 Planung

Der Vermieter ist verpflichtet, Erneuerungen und bauliche Änderungen seiner Liegenschaften mittelfristig zu planen. Er orientiert die Mieterschaft über die Planung und die getroffenen Entscheide.

7.2 Ausführung

Erneuerungen und bauliche Änderungen am Mietobjekt sind nur zulässig, wenn sie für die Mieterschaft zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen und Erneuerungsarbeiten enthält einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung den Mietern zugestellt.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen.

8. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Vorrichtungen, Einbauten und Veränderungen an der Mietsache, die der Mieter auf eigene Kosten vorgenommen hat, verfallen bei Wegzug dem Vermieter unentgeltlich zu Eigentum, sofern in der schriftlichen Bewilligung nichts anderes vermerkt worden ist. Gegenüber Mietern, die solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters getroffen haben, bleibt das Recht des Vermieters gewahrt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Rechnung des Mieters zu verlangen und durchführen zu lassen.

Übrige Rechte und Pflichten

9. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, und der vertraglichen Kündigungstermine mit amtlich genehmigtem Formular angezeigt werden.

Von der Formularpflicht sind einzig Erhöhungen des Nettomietzinses für behördlich kontrollierte Mietzinse ausgenommen (vgl. Ziff. 1.3.).

Vertragsänderungen zugunsten des Mieters werden schriftlich mitgeteilt.

10. Untermiete

Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet werden. Der Mieter muss dem Vermieter rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des Untermieters bekanntgeben. Der Vermieter muss dazu innert 14 Tagen schriftlich Stellung nehmen.

Der Vermieter kann die Zustimmung gemäss Art. 262 Abs. 2 OR nur verweigern, wenn

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

11. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Geburt eines Kindes, Tod oder Auszug eines Mitbewohnenden/Familienangehörigen zu melden. Änderung der Zustelladresse des Mieters oder dessen Ehepartners aufgrund eines Auszugs sind dem Vermieter schriftlich zu melden.

Mitteilungen des Vermieters, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

12. Zutrittsrecht

Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt, nach vorheriger Anmeldung, zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten.

Bei Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, beim Vermieter oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind dem Vermieter bekannt zu geben.

13. Schlüssel

Bei Antritt des Mietverhältnisses wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung dem Vermieter zu überlassen. Fehlen am Ende der Mietdauer Schlüssel, ist der Vermieter berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern.

Ohne schriftliche Zustimmung des Mieters ist der Vermieter nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen.

14. Haustiere, Erwerbstätigkeit, private Apparate

Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sind untersagt:

- a) das Halten von Haustieren (Ausnahmen: Aquariefische, Käfigvögel, Hamster, Meerschweinchen oder Ähnliche);
- b) die Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Wohnung oder in zugehörigen oder zur Mitbenützung vermieteten Räumen;

Die nachträgliche Installation von Waschmaschinen und Geschirrspülern ist nur in Ausnahmefällen mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.

Beendigung des Mietverhältnisses

15. Kündigung

15.1 Kündigung durch den Mieter

Der Mieter hat den Mietvertrag schriftlich zu kündigen, entweder mit eingeschriebenem Brief oder durch Abgabe gegen Empfangsbestätigung beim Vermieter. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Bei verheirateten Mietern muss es von beiden Ehepartnern unterschrieben sein. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat der Vermieter eine angemessene Nachfrist anzusetzen, um den Mangel beheben zu lassen.

15.2 Kündigung durch den Vermieter

Die Kündigung des Vermieters muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen. Bei verheirateten Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehepartnern zuzustellen.

Mitgliedern der Genossenschaft kann nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft und aus folgenden Gründen gekündigt werden:

a) Mietrechtliche Gründe

- wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR);
- wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR;
- aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR;
- Konkurs des Mieters, sofern der Vermieter nicht sichergestellt wird (Art. 266h OR).

b) Verletzung genossenschaftlicher Grundsätze

- Missachtung der Bestimmungen über die Unterbelegung gemäss Art. 8 der Statuten und dem darauf gestützten Vermietungsreglement, insbesondere wenn eine Wohnung mit vier oder mehr Zimmern dauernd unterbesetzt bleibt und das Mitglied den Umzug in eine andere zumutbare Wohnung ablehnt;
- bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst benützt;
- bei Zweckentfremdung des Mietobjekts.

15.3 Anfechtung von Ausschluss und Kündigung

Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung sind je auf separaten Wegen anzufechten. Die Anfechtung des Ausschlusses richtet sich nach den Statuten des Vermieters. Sie hat auf Kündigungen gemäss Ziffer 15.2 keine aufschiebende Wirkung.

16. Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungsstermin.

Von dieser Haftung kann sich der Mieter befreien, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Nachmieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, und der den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen des Vermieters entspricht.

Der Vermieter muss sich seinerseits sofort um die Wiedervermietung kümmern. Dabei ist ihm genügend Zeit für die üblichen Abklärungen zur Prüfung von vorgeschlagenen Ersatzmietern einzuräumen.

Bei Kündigung des Mietobjekts ist der Vermieter berechtigt, dieses unter Voranzeige Mietinteressenten zu zeigen oder diesen die direkte Kontaktaufnahme mit dem Mieter für eine Besichtigung zu erlauben.

17. Übergabe des Mietobjekts und Mängelbehebung

Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen.

Bei Wohnungen ist in der Regel die Übergabe in Anwesenheit der neuen und alten Mieterschaft sowie des Vermieters durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam zu erstellen. Dem Nachmieter wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt. Bei persönlicher Übergabe hat er dieses sofort zu prüfen, allfällige Abweichungen festzuhalten und zu unterzeichnen, bei späterer Zustellung unterzeichnet an den Vermieter zurückzusenden. Nachträglich festgestellte Abweichungen sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben, spätestens aber zehn Tage nach Erhalt des Protokolls.

Allfällige Renovationen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach schriftlicher Anzeige ohne Anspruch auf Schadenersatz zu dulden, sofern dadurch der fristgerechte Einzug nicht ausgeschlossen ist.

Schlussbestimmungen

18. Hausordnung

Der Mieter hat bei der Benützung der Mietsache auf die übrigen Hausbewohner gebührende Rücksicht zu nehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Hausordnungen.

19. Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

20. Besondere Vereinbarungen

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen, von beiden Parteien zu unterzeichnen und gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen zulasten des Mieters sowie das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

21. Gerichtsstand

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

Zürich, 16.01.2024