

Allgemeine Bestimmungen des Mietvertrages

Übergabe des Mietobjekts:

Die Vermieterin hat das im Mietvertrag genannte Mietobjekt dem/der MieterIn in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand übergeben und während der Mietdauer in diesem Zustand zu erhalten. Sofern der/die MieterIn nicht binnen einem Monat nach der Übernahme des Mietobjekts eine schriftliche Reklamation erhebt (Mängelliste), anerkennt er/sie den Zustand bei Mietbeginn als zum vorausgesetzten Gebrauch tauglich.

Kündigung des Mietvertrages

Der Mietvertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung der auf der Titelseite aufgeführten Kündigungsfrist und -termine gekündigt werden. Der/die MieterIn muss die Kündigung schriftlich, die VermieterIn mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Die Kündigung ist verbindlich, wenn sie spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist bei der anderen Vertragspartei eingetroffen ist. Die Kündigung ist stets zu begründen.

Ist eine Kündigung nicht frist- oder termingerecht ausgesprochen, so gilt sie als auf den nächstmöglichen zulässigen Termin erfolgt. Die von der Kündigung betroffene Partei hat der kündigenden Partei diesen nächstmöglich zulässigen Termin umgehend mitzuteilen.

Bei Familienwohnungen ist die Kündigung nur formgültig:

- Vermieterseite: wenn sie an beide Ehegatten gesondert und mit einem vom Kanton genehmigten Formular zugestellt wird.
- Mieterseite: wenn sie von beiden Ehegatten unterzeichnet ist.

Der/die MieterIn ist verpflichtet, Standesänderungen (Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners) und Änderungen seiner Adresse sowie derjenigen des Ehepartners (z.B. bei Trennung) innert nützlicher Frist dem Vermieter mitzuteilen.

Rückgabe des Mietobjekts:

Der/die MieterIn hat das im Mietvertrag genannte Mietobjekt der Vermieterin ordnungsgemäss (besenrein) und termingerecht, unter Einhaltung der vorgeschriebenen Kündigungsfrist - spätestens am letzten Werktag des Monats - um 12.00 h zurückzugeben. Der/die MieterIn hat bis zum Auszugstag allfällige durch ihn/sie verursachte Schäden zu beheben, andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, die Beschädigungen auf Kosten des/der MieterIn beheben zu lassen.

Die Vermieterin muss bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der/die MieterIn einstehen muss, diesem sofort melden. Später entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, muss die Vermieterin ebenfalls sofort nach Entdeckung melden.

Die Vermieterin übernimmt anstelle des/der MieterIn die gründliche Reinigung des Mietobjekts. Dafür wird dem/der MieterIn bei der Schlussabrechnung eine Reinigungspauschale in Rechnung gestellt. Diese berechnet sich wie folgt: Fr.6.-- pro m² Mietfläche, wobei für Flächen allfälliger Balkone, Keller- und Estrichräume nur ¼ berechnet wird; für textile Bodenbeläge ist ein Zuschlag von Fr. 3.-- erlaubt.

Untermiete:

Eine Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet. Der/die MieterIn hat vorgängig beim Vorstand unter Vorlage der notwendigen Angaben die Untervermietung zu beantragen. Die Zustimmung zur Untermiete kann nebst den in Art. 262 OR genannten Gründen auch verweigert werden, wenn sie den Statuten zuwiderläuft.

Tierhaltung

Das Halten von Hunden ist grundsätzlich untersagt. Der Vorstand kann auf Zusehen hin eine individuelle Tierhaltung bewilligen für kleinere Haustiere wie Katzen, Zwerghasen etc., welche ausschliesslich in den Wohnungen der MFH resp. im EFH und dem dazugehörenden Garten gehalten werden dürfen. Ferienhunde dürfen nur mit Bewilligung des Vorstandes für längstens vier Wochen aufgenommen werden. Vor der Anschaffung eines Haustieres ist die spezielle Tierhaltebewilligung mit den entsprechenden Tierhaltebedingungen mit einem schriftlichen Antrag beim Vorstand einzuholen.

Unterhalt der Liegenschaft:

Der Unterhalt der Liegenschaften der Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse wird, unter Vorbehalt von Artikel "Reparaturen und Unterhaltsarbeiten", durch die Genossenschaft getragen.

Allfällige Schäden sind dem zuständigen Verwalter (siehe Vorstandsorganigramm) zu melden. Der zuständige Verwalter kann eine entsprechende Reparatur empfehlen, durch einen Fachmann veranlassen und gegebenenfalls gemäss Mietvertrag dem/der MieterIn verrechnen.

Sorgfaltspflicht der Mieter:

Der/die MieterIn ist verpflichtet, das Mietobjekt in gutem und sauberem Zustand zu erhalten. Sie sind für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung sind, schadenersatz-pflichtig. Der/die MieterIn ist verpflichtet, die in der Haus- und Gartenordnung aufgeführten Reinigungsarbeiten (Treppenhaus, Trottoir etc.) auszuführen, sowie das Waschhaus gemäss Terminplan zu benützen.

Veränderungen am Mietobjekt:

Veränderungen am Mietobjekt sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Fehlt diese Zustimmung, so kann die Vermieterin bei Mietende verlangen, dass der/die MieterIn die Änderung/Verbesserung ohne Entschädigungsanspruch belässt oder auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. Liegt die schriftliche Zustimmung vor, so hat der/die MieterIn bei Mietende den ursprünglichen Zustand nur wiederherzustellen, wenn dies bei der Zustimmung ausbedungen wurde. In jedem Falle verzichtet der/die MieterIn auf die Geltendmachung eines Mehrwertes bei Mietende.

Versicherungen:

Die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet, ist zu Lasten der Vermieterin bei der staatlichen Gebäudeversicherung gegen Brand- und Elementarschäden versichert. Weiter hat die Vermieterin eine Gebäudewasserschaden- und eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen, die Schäden an Fensterscheiben, Lavabo und Toilettenschüsseln auf Zeitwertbasis abdeckt. Dem/der Mieter/Mieterin wird empfohlen, ab Mietbeginn auf eigene Kosten, eine Mieterhaftpflichtversicherung sowie eine Hausratsversicherung abzuschließen.

Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen den Mietern. Die Ausbesserungspflicht der Mieter besteht für alle während der Dauer der Miete zu Tage tretenden kleinen Mängel unabhängig davon, ob sie durch die Mieter verursacht worden sind. Sämtliche Reparaturen / Installationen sind fachmännisch ausführen zu lassen.

Folgende Reparaturen und Unterhaltsarbeiten obliegen - ungeachtet der Kostenhöhe - dem/der MieterIn:

Als kleine Ausbesserungen gelten, insbesondere das Ersetzen von:

- Defekten Glühlampen, Leuchtröhren und Sicherungen in Wohnungen und Treppenhaus
- Kochplatten
- Scheiben, Gläsern und Spiegeln ***
- Brausegriffen und -schläuchen
- Dichtungen an sanitären Armaturen (wie Wasserhähnen, Badebatterien, etc.)
- Reparieren und/oder Ersetzen von defekten Aufzuggurten von Rolläden, Sonnenstoren und Fensterläden
- Elektrischen Schaltern und Steckern
- Sonnerieanlage, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen
- Türschlössern, Türklinken und Haus-/Wohnungsschlüsseln
- Lavabos und Toilettenschüsseln ***
- Wasserhähnen
- Reparieren von kleinen Defekten an Kochherden und weiteren evt. dem Mieter zum Gebrauch überlassenen Maschinen und Geräten
- Ableitungen von Badewanne, Lavabos, Spülkasten inkl. Entstopfen derselben

*** Schäden an Fenstern, Lavabo und Toilettenschüssel sind teilweise (Zeitwert) durch die Haftpflichtversicherung der Vermieterin gedeckt. Der nichtversicherte Restbetrag muss durch den/die MieterIn gedeckt werden.

Heizung:

Der Unterhalt der Heizungsanlage ist Sache der Vermieterin.

Kabelfernsehen und Radio:

Der/die MieterIn kann sich bei Mietbeginn ohne Kostenfolge entscheiden, ob er/sie einen bestehenden Anschluss an das Kabelfernseh- und Radionetz benützen oder plombiert haben will. Mit seinem Entscheid auf Mietbeginn legt der/die MieterIn den sogenannten Normalzustand fest. Änderungen dieses Normalzustandes kann der/die MieterIn nur mit schriftlichem Antrag verlangen. Rechtswidriges Entfernen einer allfälligen Plombierung zieht entsprechende Kabelbenützungsgebühren ab Anfang des Mietverhältnisses nach sich.

Wohnungskontrollen:

Der Vorstand der Genossenschaft behält sich vor, von Zeit zu Zeit Wohnungskontrollen durchzuführen.