

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag

Nachfolgend werden zur Vereinfachung, die Mieter und Mieterinnen als Mieter bezeichnet.

I. GENOSSENSCHAFTLICHE RECHTE UND PFLICHTEN

1. Statuten

1.1 Anmerkung

Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages anerkennt der Mieter ausdrücklich die Statuten der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur.

1.2 Familienwohnungen

Die Wohnungen/Einfamilienhäuser sind vorwiegend für Familien mit Kindern bestimmt. Der Mieter verpflichtet sich bei länger dauernder Unterbelegung (vgl. Art.18.2.lit b) das Wohnobjekt freizugeben.

2. Hausordnung

2.1 Hausordnung

Die HGW ist jederzeit berechtigt, objektspezifische Hausordnungen zu erstellen, einzuführen oder abzuändern. Sie sind integrierender Bestandteil der allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag.

2.2 Rücksichtnahme

Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sind für ein konfliktfreies Wohnen bedeutende Voraussetzungen. Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich dazu. Übermässige, die Nachbarschaft schädigende oder belästigende Einwirkungen durch Feuer, Rauch, Staub, Dämpfe oder Russ, lästige Gerüche, Lärm und Erschütterungen, Strahlen und dergleichen sind zu vermeiden.

2.3 Ruhestörungen/ Ruhezeiten

Unzumutbare Belästigungen von Drittpersonen durch Lärmverursachungen in- und ausserhalb des Mietobjektes sind verboten.
Nachtruhe: Die Nachtruhe dauert von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr. Während der Sommerzeit jeweils freitags und samstags bzw. an Vorabenden von öffentlichen Ruhetagen dauert die Nachtruhe von 23.00 Uhr bis 06.00 Uhr. Während dieser Zeit ist jeglicher die Ruhe oder den Schlaf störender Lärm verboten.
Allgemeine Ruhezeiten: An den öffentlichen Ruhetagen sowie werktags von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis zum Beginn der Nachtruhe ist dem erhöhten Ruhebedürfnis der Nachbarn Rechnung zu tragen. In den übrigen Zeiten sind alle übermässigen Störungen zu unterlassen, die durch zumutbare Vorkehrungen oder rücksichtsvolles Verhalten vermieden werden können.

2.4 Treppenhaus/ allgemeine Räume

Der Mieter stellt sicher, dass Treppenhäuser, Hausflure, Veloräume etc. ungehindert zugänglich sind. Es dürfen darin keine Gegenstände abgestellt oder deponiert werden. In den allgemeinen Räumen (Veloräume etc.) dürfen nur Sachen (Velos, Kinderwagen, Spielgeräte etc.) abgestellt werden, die für die Räume bestimmt sind und regelmässig benützt werden. Alle anderen Sachen sind in den persönlichen gemieteten Räumen zu deponieren.

2.5 Waschküchen/ Trockenräume

Für die Benützung der Waschküche/Trockenräume besteht eine hausbezogene Waschordnung. Der Quartierwart/Hauswart ist berechtigt, diese festzulegen. Die Reinigung dieser Räume obliegt den jeweiligen Benützern.

2.6 Reinigungen allgemeine Teile

Bei Liegenschaften mit Reinigungsverpflichtungen an allgemeinen Hausteilen und Umgebungen besteht ein separates Reinigungsreglement (Kehrordnung).

2.7 Ordnung

Es ist untersagt, Abfallbehälter im Hausgang, auf Balkonen etc. zu deponieren, sowie Kehricht, Küchenabfälle oder andere Gegenstände in Abwasserleitungen zu entsorgen.

- 2.8 Hauswarte Die Hauswarte sind die Kontaktpersonen zwischen Verwaltung und Mieter. Sie sind verantwortlich für
- Entgegennahme und Weiterleitung von Schadenmeldungen
 - periodischen Wohnungscheck mit Erstellen eines Protokolls
 - Wartung der Heizanlage
 - Erledigung von kleineren Reparaturarbeiten
 - Reinigung der allgemeine Räume, Treppenhäuser, Umgebung
 - Rasen-, Sträucher- und Baumpflege
- 2.9 Quartierwarte Die Quartierwarte sind Kontaktpersonen zwischen Verwaltung und Mieter. Sie sind verantwortlich für
- Entgegennahme und Weiterleitung von Schadenmeldungen
 - periodischen Wohnungscheck mit Erstellen eines Protokolls
 - evtl. Wartung der Heizanlage
 - evtl. Erledigung von kleineren Reparaturarbeiten
- Die verschiedenen Aufgaben werden den Gegebenheiten der jeweiligen Liegenschaften und den Verhältnissen angepasst.
- 2.10 Reklamationen zur Mietsache Reklamationen und Mängelanzeigen zur Mietsache sind dem Hauswart/Quartierwart rechtzeitig zu melden.
- 2.11 Streitigkeiten Unsere Mieter sind gehalten, Differenzen jeglicher Art miteinander unter Wahrung der gegenseitigen Achtung und des Respekts zu besprechen und gemeinsam die Differenzen zu bereinigen. Allenfalls kann, soweit dienlich, der Hauswart/Quartierwart beigezogen werden.
- Wenn die Differenzen nicht bereinigt werden können, ist die Verwaltung der HGW schriftlich zu orientieren, welche die Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung der Beschwerdekommission übergibt. Diese untersucht die Angelegenheit, vermittelt und beantragt dem Vorstand allfällige Massnahmen.

II. FINANZIELLES (vgl. Statuten Art.4 Abs.3)

3. Mietzins

- 3.1 Mietzinszahlungen Der Mietzins ist bis zum 3. des Monates im voraus zu bezahlen.
- 3.2 Mietzinsberechnung der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet. Bei subventionierten Wohnungen wird er nach den anwendbaren Subventionsbestimmungen (siehe Mietvertrag) festgesetzt. Bei nicht subventionierten Wohnungen wird zur Bildung von angemessenen Rückstellungen und zur Äufnung statutarischer Fonds die Teuerung im mietrechtlich zulässigen Ausmass überwälzt.
- 3.3 Mietzinsänderungen Mietzinsänderungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Die Anzeige der Mietzinsänderung erfolgt mit dem amtlich genehmigten Formular.
- Für Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden, erfolgt die Mitteilung mit einfachem Brief oder in der von der Subventionsbehörde vorgesehenen Form. Der Mieter hat ein umfassendes Recht, in die Verfügungen der kontrollierenden Behörde Einsicht zu nehmen.

4. Nebenkosten

- 4.1 Allgemeines Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der HGW oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr usw.). Nebenkosten sind geschuldet, soweit sie als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.
- 4.2 Akontobeiträge Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung wird dem Mieter bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt. Nachforderungen und Rück-erstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen.
- 4.3 Pauschalbeträge Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge.

- 4.4 Auszug während einer Rechnungsperiode
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.
5. **Genossenschaftsanteile**
Der Mieter ist verpflichtet, die gemäss Statuten der HGW für das Mietobjekt zu zeichnenden Genossenschaftsanteile einzuzahlen. Diese werden nicht verzinst. Die Genossenschaftsanteile dürfen weder übertragen noch verpfändet werden. Die HGW ist berechtigt, alle Forderungen an den Mieter, die aus dem Mietverhältnis begründet sind, mit den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.
Die nicht vollständige Bezahlung der Genossenschaftsanteile hat den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung zur Folge.

III. GEBRAUCH UND UNTERHALT

6. **Gebrauch des Mietobjekts**

- 6.1 Sorgfaltspflicht
Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu benützen. Die Reparaturen mutwilliger Beschädigungen am Mietobjekt werden vollumfänglich in Rechnung gestellt.
- 6.2 Wohnzwecke
Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter selbst benutzt werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende schriftliche Abmachung der Vertragsparteien. Die Bestimmungen über die Untermiete (Ziffer 15) sind vorbehalten.
- 6.3 Lüftung
Sämtliche Räume sind regelmässig zu lüften. Für Schäden, die infolge ungenügender Lüftung entstehen, haftet der Mieter.

7. **Haustiere**

Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Bewilligung der HGW gestattet. Die HGW kann die Bewilligung aus sachlichen Gründen verweigern und entziehen. Als solche gelten namentlich Belästigungen Dritter, sowie die nicht tiergerechte Haltung.

8. **Räumlichkeiten Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts**

Fehlt eine anders lautende 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, sichtbare Parabolspiegel etc.) sowie die Änderung an bestehenden Einrichtungen (z.B. Balkonverkleidungen, Zäune, Bepflanzungen etc.) dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der HGW erfolgen.

9. **Unterhalt**

- 9.1. Unterhaltspflicht der Vermieterin
Die HGW unterhält das Mietobjekt angemessen und beseitigt Mängel. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden rechtzeitig angezeigt und mit dem Mieter abgesprochen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden.
Direkt durch den Mieter erteilte Instandstellungsarbeiten sind durch diesen zu bezahlen.
- 9.2 Kleiner Unterhalt
Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Als kleiner Unterhalt gelten Arbeiten, die im Einzelfall den Betrag von Fr. 150.— resp. 1% der Jahresmiete nicht übersteigen. Werden solche Arbeiten der HGW angezeigt, ist die Verwaltung berechtigt, diese gegen Verrechnung auszuführen.

10. **Private Apparate**

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

IV. ÜBRIGE RECHTE UND PFLICHTEN

11. **Vertragsänderungen**

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

Von der Formularpflicht sind einzig Erhöhungen des Nettomietzinses für behördlich kontrollierte Mietzinse ausgenommen (vgl.Ziff. 3.2Abs.2).

- 12. Meldepflicht und Zustellung**
- Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des Ehepartners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des Ehepartners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der HGW innert 30 Tagen schriftlich zu melden.
- Mitteilungen der HGW, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.
- Bei subventionierten Wohnungen orientiert die HGW über die anwendbaren Subventionsbestimmungen, die Art der Subventionierung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Sie legt die Meldepflicht des Mieters über die Einhaltung der Vermietungsvorschriften fest. Kommt der Mieter dieser Meldepflicht nicht nach, haftet er für den der HGW entstandenen Schaden.
- 13. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen**
- 13.1 Planung Die Vermieterin plant Erneuerungen und bauliche Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieterschaft über die Planung und die getroffenen Entscheide.
- 13.2 Ausführung Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen werden dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten angezeigt. 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 Mieterinnen und Mietern zugestellt. Bei den Arbeiten wird auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht genommen.
- 14. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter/die Mieterin**
- 14.1 Zustimmung der HGW Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der HGW vorgenommen werden. Die HGW kann die Zustimmung aus sachlichen Gründen verweigern, insbesondere
- wenn die Erneuerung oder bauliche Änderung öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt.
 - um Schaden für Gebäude und Betrieb auszuschliessen.
 - wenn keine Gewähr für fachgerechte Ausführung besteht.
 - wenn andere Mieter in ihren Rechten beeinträchtigt werden.
 - wenn der einheitliche Eindruck der Überbauung gestört wird.
- 14.2 Wiederherstellung und Entschädigung Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der HGW gehen beim Auszug in das Eigentum der HGW über und werden nicht entschädigt. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden. Die HGW kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen.
- 14.3 Übernahme durch den Nachmieter Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der HGW auf die neue Mieterschaft über.
- 15. Untermiete**
vgl. Statuten Art.4, Abs. 5
- Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung der HGW ganz oder teilweise untervermietet werden. Der Mieter muss der HGW rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrages und die Personalien des Untermieters bekannt geben. Die HGW nimmt dazu innert 14 Tagen schriftlich Stellung.
- Die HGW verweigert die Zustimmung gemäss Art. 262 Abs.2 OR insbesondere, wenn
- der Mieter sich weigert, der Vermieterin die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben.
 - die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind.
 - der HGW aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
 - durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.
 - die Untervermietung länger als ein Jahr dauert.
 - mehr als zweimal untervermietet werden soll.
 - Personen die Belegungsvorschriften nicht erfüllen.
 - der Mieter nicht eindeutig darlegen kann, dass er die Wohnung nach Ablauf der Untermiete wieder selber bewohnen wird.

16. Zutrittsrecht

- 16.1 Abwesenheit des Mieters Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, bei der HGW 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 der HGW bekannt zu geben.
- 16.2 Notfälle In Notfällen hat die HGW das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.
- 16.3 Gebäudeunterhalt/
Kontrolle Die HGW hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten.
17. Schlüssel Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der HGW angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Ohne schriftliche Zustimmung der Mieter ist die HGW nicht berechtigt über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen.

V. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

18. Kündigung

- 18.1 Kündigung durch den Mieter/ die Mieterin Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der HGW eintreffen. Bei verheirateten Mietern muss es von beiden Ehepartnern unterschrieben sein. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat die HGW eine angemessene Nachfrist anzusetzen, um den Mangel beheben zu lassen.
- 18.2 Kündigung durch die Vermieterin Die Kündigung der HGW erfolgt mit amtlich genehmigtem Formular und hat spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen. Bei verheirateten Mietern ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehepartnern zuzustellen.
- Mitgliedern der Genossenschaft kann 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 der HGW 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 und Art. 266h OR (vgl. auch Statuten Art.11)
- b) Verletzung genossenschaftlicher Grundsätze
- Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten.
 - wenn ein Einfamilienhaus oder eine für Familien bestimmte Wohnung während mindestens zwei Jahren unterbesetzt bleibt und der Mieter den Umzug in ein anderes, zumutbares Objekt bei Unterbelegung oder Um- und Ersatzneubauten abgelehnt hat.
 - bei unzulässiger Untermiete oder wenn der Mieter die Wohnung nicht dauernd selbst benützt.
 - bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- 18.3 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 der HGW. Sie hat auf Kündigungen gemäss Ziffer 18.2 lit a keine aufschiebende Wirkung.
19. 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 Kündigungstermin. Der vorzeitige Auszug kann nur schriftlich und auf das Ende eines Kalendermonats angekündigt werden.
- Von dieser Haftung kann sich der Mieter befreien, wenn er einen für die HGW zumutbaren neuen Nachmieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Ausserdem muss der Nachmieter den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen der HGW entsprechen.
- Die HGW kümmert sich ihrerseits sofort um die Wiedervermietung. Dabei ist ihr genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen, zur Prüfung von vorgeschlagenen Ersatzmietern in der Regel vier Wochen. Der Mieter ist verpflichtet die rechtzeitige Besichtigung des Mietobjektes zu ermöglichen.

**20. Übergabe
des Mietobjekts**

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

In der Regel ist die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und alten Mieterschaft sowie der HGW durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam zu erstellen. In jedem Fall wird dem Neumieter eine Kopie des Protokolls ausgehändigt oder zur Einsichtnahme überlassen. Die bei der Kenntnisnahme des Protokolls festgestellten Abweichungen sind der Vermieterin sofort schriftlich bekannt zu geben.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

21. Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

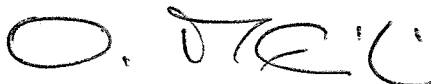
**22. Besondere
Vereinbarungen**

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 zu Lasten des Mieters sowie das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

23. Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt Winterthur als Gerichtsstand.

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur



Oskar Meili
Präsident



Werner Furrer
Geschäftsleiter

Inkraftsetzung: 1. Juli 2008