

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Ausgabe 2014

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen (Mieter/Mieterin usw.) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Einleitung

1. Statuten

Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags anerkennt der Mieter ausdrücklich die Statuten der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (Vermieter).

2. Familienwohnungen

Die Wohnungen/Einfamilienhäuser sind vorwiegend für Familien mit Kindern bestimmt. Der Mieter verpflichtet sich, bei länger dauernder Unterbelegung das Wohnobjekt freizugeben. Es gelten die Richtlinien des Vermietungs-Reglements.

Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

3. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjekts und dessen Mieteinrichtung besteht nicht. Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Klingel, Briefkasten, Lift, Wohnungstür und so weiter.

4. Schlüssel

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Der Vermieter ist – falls erforderlich – berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel werden nicht entschädigt und sind bei Auszug dem Vermieter zu überlassen.

5. Gebrauch

Der Mieter verpflichtet sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter selbst benutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete (Art. 14) sind vorbehalten.

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung und das Erteilen von Musikunterricht untersagt.

6. Unterhalt

6.1. Allgemeines: Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfälle) trifft der Mieter – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörigen Einrichtungen und in den allgemein zugänglichen Räumen die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit dem Mieter abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

6.2. Kleiner Unterhalt: Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und die kleinen Unterhaltsarbeiten obliegen dem Mieter. Diese sind fachgerecht auszuführen.

Zum kleinen Unterhalt gehören auch das jährliche Waschen der Fensterläden und die regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen, ebenso der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen.

Kommt der Mieter seinen Pflichten im Rahmen des kleinen Unterhaltes nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der säumigen Mietpartei vornehmen zu lassen.

7. Private Apparate

Private Geräte mit Wasseranschluss in der Wohnung wie beispielsweise Waschmaschinen, Tumbler und Geschirrspüler sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für private Apparate wie beispielsweise Tiefkühlschränke und Kühltruhen, die im Keller- oder Estrichabteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen sind.

8. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Eigentümer/Vermieter

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten des Vermieters, die den Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben, werden unter frühzeitiger Information an den Mieter geplant und rechtzeitig angekündigt.

9. Änderungen am Mietobjekt durch Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wurde einer Änderung zugestimmt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt in dessen Verantwortung. Hat der Mieter Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjekts zur Folge haben, kann er dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, dies sei vorher schriftlich vereinbart worden.

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (Storen, Aushängeschild, Plakat, Schaukasten, Werbebeschriftungen, Katzenleiter, Satellitenempfangsanlage, Antenne usw.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

Finanzielles

10. Mietzinsänderungen: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen

Nach Art. 253b Abs. 3 OR und Art. 2 VMWG gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Die von einer zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligten Mietzinse können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden. Der Mieter kann sich jedoch an eine Kontrollbehörde wenden. Der Vermieter teilt dem Mieter bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen anwendbar.

11. Nebenkosten

11.1. Allgemeines: Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z. B. Warmwasser- und Heizkosten, Treppenhausreinigung, Antennengebühren usw.). Nebenkosten sind nur geschuldet, wenn sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart wurden.

11.2. Akontobeiträge: Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird dieser mit den tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnung verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offen gelegt wurden.

11.3. Pauschalbeiträge: Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen Jahre entsprechen. Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

11.4. 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.

12. Verrechnung mit dem Anteilkapital

Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen mit dem Anteilkapital zu verrechnen.

Übrige Rechte und Pflichten

13. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners sowie Änderungen der Zustelladresse dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Ändert sich die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, ist dies dem Vermieter ebenfalls unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben.

Für die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen gelten die massgebenden behördlichen Bestimmungen. Bei subventionierten Wohnungen ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter sämtliche gemäss den Subventionsbestimmungen erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Ändern sich die persönlichen Voraussetzungen des Mieters nach Abschluss des Mietvertrags, hat er den Vermieter unverzüglich darüber zu informieren.

Entfällt die Subvention, schuldet der Mieter dem Vermieter den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung), der auch rückwirkend auf den Zeitpunkt des Wegfalls der Subvention zu bezahlen ist.

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

14. Untermiete

Das Mietobjekt kann nur mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermietet werden. Der Mieter muss dem Vermieter rechtzeitig die Bedingungen des Untermietvertrags und die Personalien des Untermieters bekannt geben.

Die Zustimmung laut Art. 262 Abs. 2 OR kann nur verweigert oder aufgehoben werden, wenn

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus dem Untermiete-Verhältnis wesentliche Nachteile entstehen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird oder Subventionsbestimmungen verletzt werden.

15. Zutrittsrecht

Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen besteht das Recht, sich auch ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Bei Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, bei dem 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 rechtzeitig bekannt zu geben.

16. Haustierhaltung

Ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist die Haltung von Haustieren nicht erlaubt. Es gilt das Haustier-Reglement.

Beendigung des Mietverhältnisses

17. Kündigung

17.1. Kündigung durch den Mieter: Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintrifft oder zur Abholung gemeldet wird. Dient die Wohnung als Familienwohnung, so bedarf die Kündigung der ausdrücklichen Zustimmung beider Ehepartner. Diese Zustimmung ist im Kündigungsschreiben unterschriftlich zu bestätigen.

17.2. Kündigung durch den Vermieter: Es gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten.

18. 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. Ausserdem hat er die mit der Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten zu übernehmen.

Von dieser Haftung kann sich der Mieter befreien, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren 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. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen des Vermieters entspricht.

Nachmietvorschläge müssen mindestens einen Monat vor dem beabsichtigten Einzugstermin schriftlich beim Vermieter eingehen und vollständige Personalien sowie alle weiteren zur Beurteilung nötigen Angaben enthalten. Wenn der vorgeschlagene Mieter die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen nicht rechtzeitig erteilt bzw. einreicht oder wenn die Prüfung ergibt, dass er nicht den Vermietungsrichtlinien des Vermieters oder den behördlichen Vermietungsvorschriften entspricht, dann ist die kündigende Mietpartei nicht von ihrer Haftung befreit.

19. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt, gereinigt sowie mit allen Schlüsseln an dem mit dem Vermieter vereinbarten Zeitpunkt zurückzugeben, spätestens jedoch am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen.

Der Vermieter kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des ausziehenden Mieters vornehmen lassen, wenn dieser der kleinen Unterhaltspflicht nach Art. 6.2 nicht oder ungenügend nachgekommen ist, bei mangelhaft ausgeführten Reinigungsarbeiten oder wenn dem Vermieter durch unsachgemässe Benützung der Mietsache Schaden entstanden ist. Aus Sicherheitsgründen können bei Schlüsselverlust sämtliche zur Wohnung passenden Zylinder mit der entsprechenden Anzahl Schlüssel auf Kosten des ausziehenden Mieters ersetzt werden.

In der Regel wird die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und der bisherigen Mieterschaft sowie einem Vertreter des Vermieters durchgeführt und gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Dem Neumieter wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Werden bei einem Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt vorgenommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Eigentümer/Vermieter auf die neue Mieterschaft über.

Schlussbestimmungen

20. Besondere Vereinbarungen

Besondere Vereinbarungen gehen den Allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Sie sind schriftlich zu treffen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen wie z. B. über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzins- und anderen Vertragsänderungen zulasten des Mieters, das Zutrittsrecht, die Regelung betreffend Untermiete oder Kündigung ausser Kraft zu setzen.

21. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 257 ff. OR). Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus dem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.

22. Inkrafttreten

Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume treten am 1. März 2014 in Kraft.