

## Bestimmungen zum Selbstausbau Hallenwohnen

### Ausbauten durch die Mieter\*innen

Die Hallenwohnungen sind 1,5 Stockwerke hoch und ermöglichen durch ihre Bauweise Menschen, die sich gerne im Ausbau einer Wohnung selbstverwirklichen, auf eigene Kosten Einbauten zu realisieren. Hallenwohnungen verfügen bei der Übergabe an die Mieter\*innen über ein Bad und eine minimale Küchenzeile sowie eine Bodenheizung, Lüftung und eine minimale Elektroverteilung. Sie müssen von den Mieter\*innen selbst fertig ausgebaut werden. Der Nettomietzins wurde entsprechend reduziert.

Die baurechtlichen Bewilligungen für den Grundausbau inkl. der maximal möglichen Trennwände und Zimmer wurde seitens der Vermieterin eingeholt. Alle gemäss PBG bewilligungspflichtigen mieterseitigen Ausbauten sind untersagt.

Auf Antrag der Mieter\*innen können aber geplante Zwischenwände und die Küchenmodule weggelassen oder Durchbrüche zwischen zwei Wohnungen realisiert werden. Solche Minderbestellungen wirken allerdings keine Mietzinsreduktion. Mehraufwände für Durchbrüche zwischen Wohnungen werden auf der Basis der effektiven Kosten auf die Miete überwälzt. Der Ausbaustandard zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe wird in der Beilage «Grundausbau Halle Z121:xxx» festgehalten.

Mieterausbauten im Sinne einer «Möblierung» sind grundsätzlich erlaubt, müssen aber fachgerecht und demontierbar/rückbaubar realisiert werden. Alle Materialien für Einbauten, Lichtkörper und Apparate sollen nach Möglichkeit den Anforderungen des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen.

Für sämtliche Mietereinbauten entstehen keine Entschädigungsansprüche jedwelcher Art.

- Erlaubt sind Durchbrüche (Türen, Fenster) in den Zimmerwänden, Möbeleinbauten (Hochbetten, Plattformen, Wohnkuben etc.), das Streichen von Wänden, das Ergänzen der Elektroinstallationen (die durch eine\*n zertifizierten Elektriker\*in abzunehmen sind).
- Nicht erlaubt sind Veränderungen an den gestellten Sanitäreinrichtungen, Küchenanschlüssen und Lüftungsinstallationen; Durchbrüche in den Wänden zu Badezimmer, Schächten und der Fassade; das Erstellen oder Verschieben von zusätzlichen Trennwänden, fixen Zwischenböden oder Galerien wie auch Eingriffe im Boden (Fussbodenheizung darf nicht angebohrt werden).

Im Zweifelsfalle empfiehlt sich vor der Realisierung eines Ausbauvorhabens eine kurze Rücksprache mit der Genossenschaft Kalkbreite.

### Sicherheit und Haftung

Die Mieterinnen haften für ihre Einbauten gegenüber den Baubehörden und der Genossenschaft und sorgen wo nötig für Absturzsicherungen und die nötige Stabilität der Einbauten. Mietereinbauten gelten als Möblierung und sind in der Gebäudeversicherung nicht mitversichert. Wir empfehlen den Abschluss einer Haftpflicht- und Mobiliarversicherung.

Im Übrigen ist bei der Realisierung von Selbstausbauten auf die Interessen der anderen Mietparteien oder Benutzer der Mietliegenschaft Rücksicht zu nehmen und die Ruhezeiten sind einzuhalten. Die Mieter\*innen haften auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige, von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (bspw. verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche zu Recht geltend gemacht werden und von der Genossenschaft bezahlt werden müssen. Die Mieter\*innen verpflichten sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung hin angemessen zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Vermieterin hin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

**Bauhandwerkerpfandrecht**

Die Mieterin verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.

Verletzt die Mieterin ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausser-ordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

**Rückgabe der Hallenwohnung**

Grundsätzlich verpflichtet sich die Mieterin, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung den im Dokument «Grundausbau Halle Z121:xxx» festgehaltenen Ausbaustandard wiederherzustellen. Qualitativ hochstehende, professionell erstellte und gut erhaltene Einbauten und «Möblierungen» können in Absprache mit der Vermieterin und den Nachmieter\*innen kostenlos überlassen werden. Nachmieter\*innen übernehmen Einbaumöbel der Vorgänger\*innen auf eigene Verantwortung und entsprechende Haftung. Die Übernahme wird durch die Vermieterin nicht vergütet.

Von der Vermieterin verlangte Rückbauten und Reparaturen per Vertragsbeendigung sind nach allen Regeln der Baukunde auszuführen resp. ausführen zu lassen. Für solche Rückbauten gelten dieselbe Rücksichtsregelungen wie beim Selbstausbau (siehe oben).

**Frühzeitiger Rücktritt vom Mietvertrag**

Tritt eine Mieterin vor Bezug vom Mietvertrag zurück, ist sie zur Kostenübernahme für alle Anpassungen (Leerstand, Umplanung, Ausbau) verpflichtet, um den Zustand «Grundausbau» bei Ausschreibung wiederherzustellen. Zusätzlich ist eine Umtriebsentschädigung im Umfang einer Netto-Monatsmiete zu leisten.

**Unterhalt**

Der Vermieterin obliegt der Unterhalt des sogenannten Grundausbaus, der in der Beilage «Grundausbau Halle Z121:xxx» festgehalten wird.

Den Mieter\*innen obliegt der Unterhalt aller nicht im Grundausbau enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen sowie der Unterhalt aller weiteren, durch die Mieterin während der Mietdauer vorgenommenen Veränderungen oder Erneuerungen in oder am Mietobjekt und ist verpflichtet, diese angemessen zu unterhalten. Im Unterlassungsfall haftet sie für Folgeschäden.

Ebenso obliegt den Mieter\*innen der «kleine Unterhalt» (gemäss Art. 259 OR). Dieser ist fachgerecht auszuführen. Kommen die Mieter\*innen ihren Pflichten im Rahmen des kleinen Unterhaltes nach entsprechender Aufforderung durch die Vermieterin nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der Mieter\*innen vornehmen zu lassen.