

## **Allgemeine Bedingungen (AGB) zum Mietvertrag für Wohnräume der Genossenschaft Kalkbreite**

*Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer mitgemeint.*

### **1 Anleitung, Übergabe, Gebrauch und Unterhalt**

#### **1.1. Anleitung**

Auf der Webseite finden sich die Grundsätze des Zusammenlebens und Informationen über gemeinsame Angebote und den Betrieb im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite und im Zollhaus.

#### **1.2. Übergabe**

Die Genossenschaft Kalkbreite (Vermieterin genannt) übergibt der Mieterin 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.

Die Mieterin übernimmt die Kosten für die Anfertigung von Namensschildern an Klingeln, Briefkasten, Wohnungstüre und so weiter.

#### **1.3. Schlüssel**

Die Mieterin erhält auf den Zeitpunkt des Mietbeginns eine im Schlüsselverzeichnis definierte Anzahl Schlüssel zum Mietobjekt. Weitere Schlüssel können nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und auf Kosten der Mieterin angefertigt werden. Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mieterin abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel werden nicht entschädigt und sind beim Auszug der Vermieterin zu überlassen.

#### **1.4. Gebrauch**

Die Mieterin verpflichtet sich zu sorgfältigem Umgang mit dem Mietobjekt. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenutzung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen. Das Mietobjekt darf, soweit nicht anders bestimmt, nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss von der Mieterin und den gemeldeten Mitbewohnerinnen bzw. Untermieterinnen selbst benutzt werden. Die Bestimmungen des Vermietungsreglements (insbesondere Nutzungs- und Belegungsvorschriften) sind vorbehalten.

Der Mieterin ist ohne schriftliche Zustimmung die gewerbliche Nutzung der Wohnung untersagt. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Nutzung eines Wohnateliers entsprechend dem bei der Bewerbung eingegebenen Konzept.

#### **1.5. Unterhalt**

##### **Allgemeines**

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt gemäss Mietvertrag und spezifischen Beilagen angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Mängel sind von der Mieterin an die Vermieterin zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) trifft die Mieterin – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen. Im Unterlassungsfall haftet sie für Folgeschäden.

Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen und in den allgemein zugänglichen Räumen die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit der Mieterin abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss die Mieterin die umgehende Ausführung dulden. Verweigert sie den Handwerkerinnen den Zugang zum Mietobjekt, kann sie für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

#### **Kleiner Unterhalt**

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und die kleinen Unterhaltsarbeiten (gemäss Art. 259 OR) obliegen der Mieterin. Diese sind fachgerecht auszuführen.

Kommt die Mieterin 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 Mieterin vornehmen zu lassen.

#### **1.6. Private Apparate**

Private Apparate mit Wasseranschluss in der Wohnung wie beispielsweise Geschirrspüler oder Waschmaschinen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dafür notwendige Arbeiten sind fachgerecht auszuführen und die Vorschriften gemäss MINERGIE-P-ECO einzuhalten.

#### **1.7. Internet**

Zur Reduktion der Strahlenbelastung ist im Zollhaus ein gemeinsames WLAN Netz für die Bewohnerinnen geplant. Bei Realisierung wird der Betrieb privater WLAN Router im Zollhaus untersagt. Für allfällige höhere Leistungsansprüche kann über den Glasfaseranschluss (via LAN) ein Abonnement mit einem herkömmlichen Provider abgeschlossen werden. Wird das WLAN Netz im Zollhaus durch die Genossenschaft betrieben, beteiligen sich alle Bewohnerinnen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung im Rahmen der Conciergeriepauschale an den Kosten für Infrastruktur und Betrieb. Ein Reglement definiert die rechtlichen Rahmenbedingungen. Vor Bezug der Wohnungen unterzeichnet die Mieterin einer Wohnung im Zollhaus eine Verzichtserklärung für private WLAN Router als Beilage zum Mietvertrag.

## **2 Änderungen am Mietobjekt**

### **2.1. Änderungen durch Vermieterin**

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten der Vermieterin, die den Gebrauch des Mietobjektes beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben, werden unter frühzeitiger Information an die Mieterschaft geplant und rechtzeitig angekündigt.

## **2.2. Änderungen am Mietobjekt durch Mieterin**

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Für die Hallenwohnungen im Zollhaus gelten spezielle Vereinbarungen, die in den «Bestimmungen Selbstausbau Hallenwohnen» festgehalten sind.

Hat die Vermieterin einer Änderung zugestimmt, so kann sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Der Unterhalt aller von der Mieterin getätigten Veränderungen sowie aller nicht im Grundausbau enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen liegt bei dieser. Im Unterlassungsfall haftet sie für Folgeschäden. Hat die Mieterin Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjektes zur Folge haben, kann sie dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, diese sei vorher schriftlich vereinbart worden.

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

## **3 Finanzielles**

### **3.1 Mietzinsänderung**

Die Nettomietzinse der Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite gemäss Kostenmiete unterliegen nicht den Schutzbestimmungen vor missbräuchlichen Mietzinsen gemäss Art. 269 ff. OR, sondern werden stattdessen durch das Finanzdepartement der Stadt Zürich kontrolliert. Massgebend ist das Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement; AS 841.150).

Mietzinsveränderungen können innert 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung beim Finanzdepartement der Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, Werdstrasse 75, Verwaltungszentrum Werd, 8004 Zürich angefochten werden.

Mietzinsänderungen für allen restlichen Wohnungen (Hallen und Wohnjoker) können gemäss Art. 269 ff. OR innert 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde, Bezirksgericht Zürich, Wengistrasse 30, 8004 Zürich angefochten werden.

### **3.2 Nebenkosten**

#### Allgemeines

Als Nebenkosten können nur die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen.

Das Mietobjekt untersteht dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich (AS-Nr. 841.150). Die Pauschale für Conciergerie sowie die Akontobeiträge für Kaltwasser, Pflege und Unterhalt Dachgärten sind Teil der für die Überprüfung der Mietzinse durch die Stadt Zürich relevanten Nettomiete. Die Akontobeiträge werden jährlich verbrauchsabhängig zusammen mit den Nebenkosten abgerechnet.

### Akontobeiträge

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

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.

### Pauschalbeiträge

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

## **3.3 Statutarische Beiträge**

Beiträge gemäss den jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten und Reglemente der Vermieterin (beispielsweise Beiträge an den Solidaritätsfonds) sind von der Mieterin zusammen mit der Miete zu leisten.

## **3.4 Verrechnung von Forderungen mit dem Anteilkapital**

Die Vermieterin ist berechtigt, Forderungen mit dem Anteilkapital zu verrechnen. Das durch die berufliche Vorsorge (Pensionskasse) finanzierte Anteilkapital ist von dieser Bestimmung ausgeschlossen. Details sind im Reglement über die Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge geregelt.

# **4 Übrige Rechte und Pflichten**

## **4.1 Meldepflicht**

Die Mieterin ist verpflichtet, wesentliche Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Todesfall sowie Änderung der Zustelladresse der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Einzug und Auszug von Mitbewohnerinnen sind der Vermieterin ebenfalls unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Zur langfristigen Einhaltung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung sind von Mieterinnen und Mitbewohnerinnen (langfristige Untermieterinnen) bei Einzug und bei periodischen Erhebungen Informationen über die Person (Alter, Geschlecht, Geburtsdatum) und über Einkommen und Vermögen usw. der Vermieterin mitzuteilen; diese Angaben werden von der Vermieterin vertraulich behandelt und dienen der statistischen Überprüfung der sozialen Durchmischung. Die Mieterin haftet gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflichten ergeben.

Für die mit öffentlichen Mitteln verbilligten Wohnungen gelten die massgebenden behördlichen Bestimmungen. Bei subventionierten Wohnungen ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin die notwendigen Auskünfte zu erteilen. Ändern sich die Voraussetzungen nach Abschluss des Mietvertrages, ist die Vermieterin unverzüglich darüber zu informieren. Werden die

Voraussetzungen für das Wohnen in einer subventionierten Wohnung nicht mehr erfüllt, erfolgt die Kündigung der Wohnung.

Entfällt die städtische Subvention der Wohnung, schuldet die Mieterin der Vermieterin den vollen Bruttomietzins (ohne Verbilligung), der auch rückwirkend auf den Zeitpunkt des Wegfalles der Subvention zu bezahlen ist.

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

#### **4.2 Untermiete**

Das Mietobjekt kann mit Zustimmung der Vermieterin gemäss den Punkt 7.3 des Vermietungsreglements der Genossenschaft Kalkbreite ganz oder teilweise untervermietet werden.

#### **4.3 Zutrittsrecht**

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten, zur Zählerablesung oder zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist die Mieterin verpflichtet, bei der Vermieterin 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 Vermieterin bekannt zu geben.

## **5 Beendigung des Mietverhältnisses**

### **5.1 Kündigung und Auszug**

Kündigung durch die Mieterin

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintrifft oder zur Abholung gemeldet wird.

Bei Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften bedarf die Kündigung der ausdrücklichen Zustimmung beider Ehepartnerinnen oder eingetragenen Partnerinnen. Diese Zustimmung ist im Kündigungsschreiben unterschriftlich zu bestätigen.

Kündigung durch die Vermieterin

Es gelten die jeweils gültigen Bestimmungen der Statuten und des Vermietungsreglements.

### **5.2 Vorzeitiger Auszug**

Will die Mieterin das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern sie sich nicht nach den nachfolgenden Bestimmungen von dieser Haftung befreien kann. Die Vermieterin ist von der Mieterin umgehend zu informieren, wenn ein vorzeitiger Auszug bevorsteht.

Ausserdem hat sie die mit der Wiedervermietung verbundenen besonderen Kosten zu übernehmen.

Die Mieterin kann sich von der Haftung gemäss Art. 264 OR befreien, wenn sie eine für die Vermieterin zumutbare Nachmieterin vorschlägt. Aufgrund der Vorgaben der Genossenschaft Kalkbreite bezüglich der sozialen Durchmischung gemäss Statuten und Vermietungsreglement ist die Vermieterin aber daran interessiert, die Nachmieterin selber bestimmen zu können. Meist stehen der Vermieterin genügend Kandidatinnen für freiwerdende Wohnungen zur Verfügung. Ist dies der Fall, haftet die ausziehende Mieterin bis zu deren Einzug, längstens aber bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin.

Die Vermieterin informiert die ausziehende Mieterin, sobald die Wohnung weitervermietet werden konnte.

### **5.3 Rückgabe des Mietobjektes**

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

Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten der ausziehenden Mieterin vornehmen lassen, wenn diese der kleinen Unterhaltspflicht nicht oder ungenügend nachgekommen ist, bei mangelhaft ausgeführten Reinigungsarbeiten oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässe Benutzung der Mietsache Schaden entstanden ist.

In der Regel wird die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und der alten Mieterschaft sowie der Vermieterin durchgeführt und gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Der Neumieterin wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Spezielle Vorgaben zur Rückgabe von Hallenwohnungen sind im Dokument «Bestimmungen Selbstausbau Hallenwohnen» geregelt.

## **6 Schlussbestimmungen**

### **6.1 Besondere Vereinbarungen**

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen und von beiden Parteien zu unterzeichnen. Besondere Vereinbarungen und die Bestimmungen der Statuten und Reglemente der Vermieterin gehen diesen allgemeinen Vertragsbestimmungen vor.

Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzins- und anderen Vertragsänderungen zulasten der Mieterin sowie das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

### **6.2 Anwendbares Recht / Gerichtsstand**

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

### **6.3 Inkrafttreten**

Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume der Genossenschaft Kalkbreite ersetzen die AGBs vom 1. Mai 2013 per 1. März 2019.