

Allgemeine Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag für Wohnräume (AGM)

der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Uster
(nachfolgend «Gewo» genannt)

Fassung vom 15. Februar 2019



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen.....	3
II. Mitgliedschaft.....	3
III. Mietvertrag.....	4
IV. Mietzins.....	6
V. Nebenkosten.....	6
VI. Genossenschafts-Beiträge.....	6
VII. Gebrauch der Mietsache.....	6
VIII. Rechte und Pflichten der Vermieterin.....	9
IX. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses.....	9
X. Schluss- und Übergangsbestimmungen.....	10

Vorbemerkungen

Die rechtlichen Besonderheiten des genossenschaftlichen Mietvertrags ergeben sich aus der Überlagerung von Rechten und Pflichten, welche sich einerseits aus dem Genossenschaftsverhältnis und andererseits aus dem Mietvertrag ergeben.

Aus dem genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnis ergeben sich Mitwirkungsrechte und eine faktisch sehr weit gehende Wohngarantie. Gestützt auf die Statuten sind im Gesamtinteresse der Genossenschaft in gewissen Grenzen Abweichungen von den mietrechtlichen Vorgaben möglich.



I. Grundlagen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag gelten für alle auf der Grundlage eines Genossenschaftsverhältnisses begründeten Mietverträge für Wohnräume, sowie damit in Zusammenhang stehenden Räumen wie Hobbyräume, Ateliers, Schaltzimmer usw.
- ² Es wird für jedes Mietobjekt ein gesonderter Mietvertrag abgeschlossen.

Art. 2 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Allgemeinen Bedingungen

- ¹ Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen diesen «Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag für Wohnräume (AGM)» vor.

Art. 3 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

- ¹ Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind neben diesen «Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag für Wohnräume (AGM)» die nachstehend verzeichneten Regelungen der Gewo in der jeweils im Mietvertrag aufgeführten Fassung
 - a. Statuten;
 - b. Reglement Mietzinsgestaltung;
 - c. Vermietungsreglement;
 - d. Reglement über die Bezahlung von Mieteranteilen aus Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG);
 - e. Reglement Solidaritätsfonds;
 - f. Hausordnungen der jeweiligen Siedlung in der jeweils gültigen Fassung oder, wo keine solche vorliegt, die Hausordnung der Gewo;
- ² Diese Reglemente wurden anlässlich der Mietvertragsunterzeichnung abgegeben oder können über die Homepage der Gewo (www.gewo.ch) oder die Geschäftsstelle bezogen werden.
- ³ Anpassungen von Reglementen werden analog zu Vertragsänderungen gemäss Art. 13 dieses Reglements mitgeteilt.

II. Mitgliedschaft

Art. 4 Beitritt zur Genossenschaft

- ¹ Der Abschluss eines Mietvertrags für Wohnräume setzt die Zeichnung eines Stammanteils bzw. den Beitritt zur Gewo voraus (Art. 4 Abs. 4 der Statuten).
- ² In der Regel erwerben alle Vertragsparteien (z.B. beide Ehepartner) die Mitgliedschaft.
- ³ Für anderweitige Mietverträge wird keine Mitgliedschaft vorausgesetzt.

Art. 5 Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

- ¹ Die Vorgaben über die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ergeben sich aus Art. 14 der Statuten sowie Art. 4 des Vermietungsreglements der Gewo.
- ² Zu zeichnen sind:
 1. Ein Stammanteil von CHF 100 je Mieterpartei¹;
 2. Mieteranteile, im Umfang von etwa 4% des Anlagewerts des betreffenden Mietobjekts.
- ³ Unabhängig vom Bestehen eines Mietvertrags können zudem Investitionsanteile sowie Genossenschafterdarlehen gezeichnet werden.

Art. 6 Einzahlung

- ¹ Mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung bzw. des Mietvertrags werden der Stammanteil sowie die zusätzlich zu zeichnenden Mieteranteile zur Zahlung fällig.
- ² Abweichende Regelungen im Mietvertrag betreffend die Fälligkeit der zusätzlich zu zeichnenden Mieteranteile bleiben vorbehalten.
- ³ Der Stammanteil ist in allen Fällen vollumfänglich einzuzahlen.
- ⁴ Mieteranteile sind wie folgt einzuzahlen:
 - a. Minimale Bareinlage:

¹ Unterzeichnender des Mietvertrags exklusive Bürgen



- Grundbetrag CHF 1'000 plus pro ganzes Zimmer CHF 1'000. (z.B. 5.5-Zi.-Whg. = CHF 6'000) ist vor Einzug und in bar durch die Mieterschaft zu zahlen

b. «Restbetrag»

- bar vor Einzug
- Gestützt auf eine gesonderte Vereinbarung ist ein Zahlungsaufschub über längstens drei Jahre möglich. Es wird ein Zahlungsplan mit Teilzahlungen erstellt.
- Unter Vorbehalt von Buchstabe b dieser Bestimmung kann der Restbetrag gemäss dem Reglement über die Bezahlung von Mieteranteilen aus Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) abgedeckt werden.
- Der Bareinlage gleich gestellt ist eine vorbehaltlose Garantieerklärung der Wohnsitzgemeinde für Mietzinsausstände sowie zur Deckung allfälliger Mieterschäden.

Art. 7 Verzinsung

- ¹ Die Stammanteile sowie die Mieteranteile werden nicht verzinst.
- ² Die Verzinsung der Mieteranteile sowie der Investitionsanteile wird von der Generalversammlung beschlossen.

Art. 8 Rückerstattung und Verrechnung

- ¹ Der Stammanteil von CHF 100 wird bei Austritt oder Ausschluss aus der Genossenschaft nicht zurückerstattet.
- ² Mit der ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjekts werden die Mieteranteile unter Verrechnung mit allfälligen Ersatzansprüchen der Gewo zurückerstattet.

Art. 9 Leistung von Mieteranteilen durch Dritte

- ¹ Im Grundsatz sind Mieteranteile immer durch die Mietpartei direkt einzuzahlen. Ueber Einzahlungen von Dritten hat die Mietpartei demzufolge eine eigene Vereinbarung über eine Rückfinanzierungen abzuschliessen. Davon abgewichen wird nur im Falle von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge sowie bei durch das Gemeinwesen gestellten Mitteln.
- ² Einlagen, welche mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) gedeckt wurden, sind der Vorsorgeinstitution zurückzuerstatten.

III. Mietvertrag

Art. 10 Ausstellung des Mietvertrags, Inkrafttreten

- ¹ Mietverträge werden im Doppel ausgestellt, je ein Exemplar pro Vertragspartei. Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.
- ² Die gemeinschaftliche Miete eines Mietobjekts setzt die Unterzeichnung des Mietvertrags durch alle Parteien voraus.
- ³ Bastelräume, Ateliers, Parkplätze usw. sind nicht Gegenstand des genossenschaftlichen Mietvertrags für Wohnräume. Es wird ein gesonderter Mietvertrag geschlossen.
- ⁴ Die Übertragung des Mietvertrages auf Dritte ist nicht gestattet.

Art. 11 Antritt des Mietobjekts

- ¹ Die Gewo übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.
- ² Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt wenn möglich in Anwesenheit der neuen und der alten Mietpartei.
- ³ Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.
- ⁴ Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese zu dokumentieren und innert 14 Tagen nach Mietantritt der Gewo schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.
- ⁵ Die Mängelbehebung ist grundsätzlich Sache der Gewo.

Art. 12 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

- ¹ Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- ² Mietverhältnisse werden ausnahmsweise befristet, namentlich
 - a. im Hinblick auf ein absehbares Umbau- oder Abbruchvorhaben;
 - b. bei besonderen Verhältnissen, so etwa zur Behebung einer vorübergehenden Notlage.
- ³ Mietverträge für Mietobjekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden in der Regel auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen.
- ⁴ Ohne anderweitige Vereinbarung werden Verträge für Erstvermietungsobjekte auf eine Mindestdauer von einem Jahr



abgeschlossen.

- ⁵ Befristete Mietverträge können mit Verlängerungsoptionen versehen werden. Sofern nicht anders vereinbart, bedarf die Ausübung von Verlängerungsoptionen einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags.

Art. 13 Vertragsänderungen und Mitteilungen

- ¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform sowie der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung der Parteien.
- ² Einseitige Mietvertragsänderungen zulasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungstermine angezeigt werden; sie sind mit dem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen.
- ³ Mietzinsänderungen sind in schriftlicher Form mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine bzw. Kündigungsfristen sind einzuhalten und es sind die jeweiligen Rechtsmittelbelehrungen im Sinne von Art. 16 dieses Reglements anzubringen.
- ⁴ An die zuletzt gemeldete Adresse gerichtete Mitteilungen der Gewo gelten als ordnungsgemäss zugestellt.

Art. 14 Untermiete (Art. 262 OR)

- ¹ Eine ganze oder teilweise Untervermietung von Wohnräumen setzt die schriftliche Zustimmung der Gewo voraus.
- ² Untermietverhältnisse sind der Gewo umgehend unter Angabe der Personalien des Untermieters, der Mietbedingungen sowie des Einzugsdatums und der allfälligen Mietdauer mitzuteilen.
- ³ Ein Untermietvertrag begründet keinen Anspruch des Untermieters auf die spätere Übernahme der Wohnung bei Auszug des Hauptmieters.
- ⁴ Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Vermietungsreglement.

Art. 15 Meldepflichten der Mietpartei

- ¹ Die Mietpartei ist verpflichtet, jegliche mietrechtlich relevanten Veränderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Gewo umgehend schriftlich zu melden.

Art. 16 Sonderregelungen bei staatlich geförderten Wohnungen

- ¹ Bei staatlich geförderten Wohnungen überbindet die Gewo der Mieterschaft die gemäss den gesetzlichen Vorgaben anwendbaren Subventionsbestimmungen bzw. die daraus resultierenden Vermietungsbedingungen wie Zweckbestimmung, Einkommen, Belegung usw.
- ² Die Zweckerhaltung der staatlich geförderten Wohnungen ist von der Gewo im Auftrag und zuhanden der zuständigen Behörden zu kontrollieren.
- ³ Jede Änderung der persönlichen Verhältnisse wie auch der Nutzung muss der Gewo umgehend mitgeteilt werden. Kommt die Mietpartei ihrer Meldepflicht nicht nach, so haftet sie für den daraus entstandenen Schaden, so etwa für die allfälligen Rückerstattungspflichten der Gewo gegenüber Dritten. Diese Haftung gilt vorbehaltlich einer ausdrücklichen Saldovereinbarung, auch über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus.

Art. 17 Rechtsmittelbelehrung bei Vertragsänderungen

- ¹ Bei Vertragsänderungen sind folgende Rechtsmittelbelehrungen anzubringen:
 - a. Für freitragende genossenschaftliche Wohnungen
 - ¹ Bei freitragenden genossenschaftlichen Mietverhältnissen können Streitigkeiten aus dem Mietvertrag innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.
 - b. Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit kantonalen Mitteln geförderten Wohnungen
 - ² Bei Wohnungen, welche mit kantonalen Mitteln gefördert wurden, können Mietzinse bzw. Mietzinsanpassungen beim Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich, Fachstelle Wohnbauförderung, Neumühlequai 10, Postfach, 8090 Zürich innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung angefochten werden.
 - ³ Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.
 - c. Anfechtung von Mietzinsänderungen bei mit Mitteln des Bundes geförderten Wohnungen
 - ⁴ Bei Wohnungen, welche mit Mitteln des Bundes (WEG2 oder des WFG3) gefördert wurden, können Mietzinse

² Gemäss Wohneigentumsförderungsgesetz des Bundes (bis 30. September 2003).

³ Gemäss Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (ab 1. Oktober 2003), in jenen Fällen, wo Mittel des Fonds de Roulement (FdR) in Anspruch



bzw. Mietzinsanpassungen innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Storchengasse 6, 2540 Grenchen, angefochten werden.

⁵ Die Nebenkosten und anderweitige Streitigkeiten aus dem Mietvertrag können innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde am Ort der gelegenen Sache angefochten werden.

IV. Mietzins

Art. 18 Prinzip der Kostenmiete

¹ Die Mietzinse werden aufgrund der Kapital- und Betriebskosten und auf der Grundlage eines Mietzinsmodells berechnet (Kostenmiete). Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

Art. 19 Mietzinsanpassungen

¹ Mietzinsanpassungen erfolgen generell auf den gemäss Art. 43 dieses Reglements vorgesehenen Kündigungstermin.

² Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen bleiben Mietzinsanpassungen infolge Veränderungen des Referenzzinssatzes oder Anpassungen der Betriebsquote ausdrücklich vorbehalten.

Art. 20 Mietzinszahlung

¹ Der Mietzins ist im Voraus, jeweils auf den Ersten des Monats zu überweisen.

V. Nebenkosten

Art. 21 Begriff

¹ Die Nebenkosten im Sinne von Art. 257a OR resultieren aus dem Gebrauch des Mietobjekts und werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

VI. Genossenschafts-Beiträge

Art. 22 Grundsatz

¹ Der Betrieb gemeinsamer Infrastrukturen wird über zweckgebundene Mitglieder-Beiträge gemäss Art. 13 lit. f. der Statuten finanziert.

² Der Solidaritätsfonds wird mit Beiträgen gemäss den Vorgaben in Art. 19 Abs. 3 der Statuten geäufnet.

³ Auch bei befristeten oder auf eine bestimmte Mindestdauer abgeschlossenen Mietverträgen, bleiben Anpassungen der Genossenschaftsbeiträge ausdrücklich vorbehalten.

Art. 23 Beiträge an Gemeinschaftsräume

¹ Wo eine Siedlung über einen Gemeinschaftsraum verfügt, werden die Kosten über gesonderte Genossenschaftsbeiträge erhoben. Der Vorstand regelt die Einzelheiten im Mietzinsgestaltungsreglement.

VII. Gebrauch der Mietsache

Art. 24 Mietgegenstand und Verwendungszweck

¹ Der Mietgegenstand sowie die zur Mitbenutzung zur Verfügung stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag bezeichnet und umschrieben.

² Der Verwendungszweck des Mietobjekts ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig öffentlich-rechtlichen Vorgaben.

Art. 25 Bauliche Veränderungen - Malerarbeiten

¹ Veränderungen an Bauteilen, bestehenden Installationen und insbesondere Malerarbeiten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Gewo oder allenfalls weiterer Stellen.

² Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen am Mietobjekt ist der ursprüngliche Zustand auf Kosten der Mietpartei wiederherzustellen.



- ³ Das Belassen von Veränderungen, auch wenn diese wertvermehrenden Charakter haben, begründet ohne anderweitige Vereinbarung keinen Ersatzanspruch gegenüber der Gewo.

Art. 26 Zweckänderung und Belegung

- ¹ Jede Zweckänderung, namentlich zu gewerblichen Zwecken, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gewo oder allenfalls weiteren Stellen.
- ² Änderungen der im Mietvertrag vereinbarten Belegung (Anzahl Personen) ist der Gewo umgehend und schriftlich anzuzeigen.
- ³ Bei einer Unterbelegung im Sinne von Art. 7 Abs. 5 Vermietungsreglement sowie Art. 4 Abs. 3 Reglement über die Solidaritätsbeiträge wird ein Mietzinszuschlag erhoben.

Art. 27 Überlassung von Mietobjekten an Dritte

- ¹ Das entgeltliche oder unentgeltliche zur Verfügung stellen von Wohnräumen im Rahmen von Airbnb, Bed & Breakfast usw. ist nicht gestattet.
- ² Das zur Verfügung stellen von Wohnräumen im Rahmen eines Wohnungstauschs ist unter folgenden Voraussetzungen gestattet:
- dass kein Gewinn erzielt wird – auf Verlangen der Gewo sind die Tauschbedingungen uneingeschränkt offen zu legen;
 - die vorübergehenden Nutzer/innen über die Gepflogenheiten im Haus bzw. der Siedlung instruiert werden;
 - die übrigen Hausbewohner und die Hausgemeinschaft vorgängig informiert werden;
 - die Gebrauchsüberlassung vier Wochen pro Kalenderjahr nicht übersteigt;
- ³ Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen oder wiederholten Schwierigkeiten kann die Gewo die Gebrauchsüberlassung untersagen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Untermiete im Sinne von Art. 13 dieses Reglements.
- ⁴ Das zur Verfügung stellen von Parkplätzen für Dritte, namentlich über interaktive Plattformen, ist untersagt.

Art. 28 Zugänglichkeit und Schutzräume

- ¹ Die öffentlichen Zugänge sind offen zu halten.
- ² Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden angeordneten Frist für den Zivilschutz benützbar sein. Die Installationen in den Schutzräumen dürfen nicht verändert werden.

Art. 29 Abfälle und Verunreinigungen

- ¹ Abfälle jeglicher Art sind in zweckmässiger Weise an den von der Gewo bezeichneten Orten zu deponieren, bzw. die vorgesehenen Container rechtzeitig zur Leerung bereitzustellen.
- ² Verunreinigungen sind durch den/die Verursacher/in selber zu beseitigen. Erfolgt die Beseitigung durch die Gewo, so werden die Kosten dem Verursacher auferlegt.

Art. 30 Parkierung

- ¹ Fahrzeuge sind auf den von der Gewo bezeichneten Parkplätzen abzustellen.
- ² Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen dürfen Besucherparkplätze ausschliesslich für den kurzzeitigen Warenumschlag benützen. Beim Fahrzeug sind Name und Telefonnummer für die unmittelbare persönliche Erreichbarkeit zu hinterlassen.
- ³ Falschparkierer werden grundsätzlich verzeigt. Die Gewo behält sich vor, die entsprechenden Kontrollen auf Dritte zu übertragen.
- ⁴ Mietparteien mit erhöhtem Besucheraufkommen, welche regelmässig Anlass für eine übermässige Belegung von Besucherparkplätzen oder Falschparkieren geben, können von der Gewo zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden.

Art. 31 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

- ¹ Der Mietpartei obliegt der so genannt kleine Unterhalt. Darunter sind die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Unterhaltsarbeiten und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 150 pro Einzelfall zu verstehen. Dies umfasst u.a.:
- das Instandhalten von Installationen, Armaturen und Apparaten;
 - das Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
 - das Ersetzen von zur Mietsache gehörenden Leuchtmittel und -abdeckungen sowie Sicherungen;
 - die Reparatur von elektrischen Installationen, wobei dies über die Gewo zu erfolgen hat.
- ² Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist ebenfalls Sache der Mietpartei. Sie verhindert insbesondere auch übermässigen, die Nachbar/innen störenden bzw. Gebäude oder Installationen beschädigenden Pflanzenwuchs.



Art. 32 Mieterhaftpflichtversicherung

- ¹ Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung einschliesslich der Deckung von Mieterschäden wird allgemein empfohlen.
- ² Sie ist in folgenden Fällen obligatorisch:
 - a. bei der gemeinschaftlichen Miete von Wohnräumen durch Wohngemeinschaften u. ä.;
 - b. beim Einbau von Geräten mit Wasseranschluss (z.B. Geschirrwaschmaschine, Waschmaschine usw.) sowie bei Aquarien;
 - c. bei der Haltung von Tieren, welche einer Tierhaltungsvereinbarung im Sinne von Art. 36 dieses Reglements bedürfen.

Art. 33 Unterhalt von mieterseitig angebrachten Einbauten, Installationen usw.

- ¹ Ausschliesslich zulasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Installationen usw., welche diese selbst angebracht hat.
- ² Die Gewo kann von der Mietpartei die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht. Im Säumnisfall kann Gewo die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mietpartei belasten.

Art. 34 Private Geräte

- ¹ Die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Ladegeräte für Elektromobile usw.) bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Gewo.
- ² Die Gewo erhebt die Verbrauchskosten in der Regel in der Form einer Pauschale.
- ³ Bei Geräten mit Wasseranschluss oder Anpassungen bei der Stromversorgung sorgt die Gewo für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.

Art. 35 Haustiere - Haltungsvereinbarung

- ¹ Kleintiere wie Meerschweinchen, Kanarienvögel, Zierfische etc. dürfen ohne Erlaubnis gehalten werden, wenn ihre Anzahl das übliche Mass nicht überschreitet.
- ² Das Halten von grösseren Haustieren wie Hunden, Katzen, Papageien sowie exotischen Tieren wie Reptilien, Spinnen usw. bedarf der Bewilligung durch die Gewo. Hierfür wird ein Tierhaltungsvertrag abgeschlossen.
 - a. Dieser Vertrag beruht auf den Angaben des Mieters und gibt Auskunft über Anzahl, Art, Rasse, besondere Eigenschaften (Lärm, Gefährlichkeit) bzw. die sich daraus ergebende Besonderheiten für die Haltung und Beaufsichtigung der gehaltenen Tiere.
 - b. Wahrheitswidrige oder unvollständige tierhaltungsrelevante Angaben des Mieters berechtigen die Gewo zur Auflösung der Haltungsvereinbarung. Spätere Änderungen müssen der Gewo umgehend mitgeteilt werden.
 - c. Allenfalls erforderliche Einrichtungen wie Katzentüren, Terrarien, Aquarien, Sicherheitsvorrichtungen usw. bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gewo.
 - d. Die Kosten für die erforderlichen Abklärungen, Bewilligungen, Anpassungen am Mietobjekt usw. gehen zu Lasten des Mieters.
 - e. Der Mieter verpflichtet sich zur hinreichenden Beaufsichtigung zwecks Vermeidung übermässiger Beeinträchtigungen des Haus- und Siedlungslebens durch Lärm, Kot usw. sowie von Schäden am Mietobjekt.
 - f. Die Gewo kann die Bewilligung auch nach Anzahl Tiere pro Haushalt oder Siedlung begrenzen. Sie kann die Kastration der Tiere vorschreiben.
 - g. Die Gewo kann bei einer absehbaren oder tatsächlichen übermässigen Belästigung oder Gefährdung der übrigen Bewohner/innen oder Dritter den Haltungsvertrag mit Auflagen versehen, den Vertrag befristen, auflösen oder in schweren Fällen das Mietverhältnis auflösen.
- ³ Tierhalter/innen haften für die tierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts.

Art. 36 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

- ¹ Die Gewo hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig die erforderlichen Kontrollen durch.
- ² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel der Gewo.
- ³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch die Gewo veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden.
- ⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf die Gewo im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle die erforderlichen Reparaturen ungehindert ausführen.
- ⁵ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat die Mietpartei jederzeit zu dulden.
- ⁶ Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) muss die Mietpartei, soweit möglich und zumutbar, die



unmittelbar notwendigen Sofortmassnahmen selber treffen oder treffen lassen.

- ⁷ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen und in Absprache mit der Gewo veranlassen. Andernfalls kann die Gewo die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

Art. 37 Schlüssel

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben. Dies wird im Übergabeprotokoll vermerkt.
- ² Zusätzliche Schlüssel können bei der Gewo bestellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Mietpartei. Bei Auszug der Mietpartei sind der Gewo alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, zu übergeben. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung.
- ³ Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel müssen von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf eigene Kosten ersetzt werden. Die Gewo kann die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Mietpartei veranlassen.

VIII. Rechte und Pflichten der Vermieterin

Art. 38 Zutrittsrecht

- ¹ Die Gewo hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung von 48 Stunden zur Ausführung von Reparaturen und Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. Sie beschränkt den Zutritt auf das Notwendige.
- ² Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen muss die Mietpartei bei der Gewo oder einer Vertrauensperson die Schlüssel hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, das Mietobjekt in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Wird der Schlüssel bei einer Vertrauensperson hinterlegt, muss die Mietpartei deren Name und Adresse bekanntgeben.
- ³ In Notfällen hat die Gewo das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen.

Art. 39 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

- ¹ Die Gewo orientiert frühzeitig und in geeigneter Form über geplante Erneuerungen, bauliche Änderungen, Installationsarbeiten usw. und verpflichtet sich zur gebührenden Rücksichtnahme bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten.
- ² Die Mietpartei gestattet den Handwerker/innen und Lieferant/innen bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu ihrem Mietobjekt.

Art. 40 Raumtemperatur

- ¹ Bei Bauten, welche gemäss den Standards von Minergie, Minergie-P oder ähnlichen erstellt und mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet wurden, kann bei sehr wechselhafter Witterung das jederzeitige Halten einer Mindesttemperatur von 20 °C in den Wohnräumen nicht durchgehend garantiert werden.

Art. 41 Schutz von Personendaten

- ¹ Die Gewo wickelt einen grossen Teil der Liegenschaftenbewirtschaftung auf dem elektronischen Weg ab. Die Gewo ist, ohne begründete, anderweitige Instruktionen seitens des Mieters, berechtigt, die erforderlichen Kontaktangaben wie E-mail und Telefonnummern usw. hierfür zu speichern sowie zweckbezogen an Dritte zu übermitteln. Diesen Dritten ist eine Verwendung dieser Daten zu anderen Zwecken verboten.

Art. 42 Leitungen

- ¹ In Hohlräumen von Decken, Wänden und Boden verlaufende oder neu zu erstellende Leitungen, Kanäle, Röhren usw. sind entschädigungslos zu dulden.

Art. 43 Kosten

- ¹ Bei Verschulden des Mieters kann die Gewo die Kosten für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dem Verantwortlichen weiter verrechnen.
- ² Für regelmässig wiederkehrende Arbeiten und Aufwendungen oder wo eine detaillierte Erfassung zu aufwändig oder gar nicht möglich ist, kann die Gewo Fallpauschalen zur Anwendung bringen.

IX. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses

Art. 44 Kündigung des Mietvertrags

- ¹ Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Monatsende, nicht jedoch den 31. Dezember, schriftlich gekündigt werden.
- ² Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag, namentlich betreffend Mindestmietdauer, bleiben vorbehalten.



- ³ Ohne anderslautende Erklärung der kündigenden Mietpartei und unter Vorbehalt des Ausschlusses sowie allfällig gezeichneter Investitionsanteile, wird der gleichzeitige Wunsch auf Austritt aus der Genossenschaft vermutet.

Art. 45 Zustellung

- ¹ Die Kündigung ist per Einschreiben zuzustellen oder persönlich zu übergeben. Bei einer persönlichen Übergabe ist der Empfang durch die Mietpartei bzw. eine zeichnungsberechtigte Person zu bestätigen.
- ² Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Ablauf der Kündigungsfrist der Gegenpartei übergeben wird oder auf der Poststelle zur Abholung bereit liegt.

Art. 46 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

- ¹ Bei einer gemeinschaftlichen Miete muss die Kündigung von allen Mietparteien unterzeichnet werden.

Art. 47 Kündigung durch die Gewo (Art. 10 der Statuten)

- ¹ Die Kündigung eines Mietvertrags durch die Gewo setzt den vorgängigen oder gleichzeitigen Ausschluss aus der Genossenschaft voraus.
- ² Die Gründe für den Ausschluss aus der Genossenschaft bzw. die Kündigung des Mietvertrags ergeben sich namentlich aus Art. 10 der Statuten.

Art. 48 Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung

- ¹ Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrags sind je auf separaten Wegen anzufechten:
1. Die Anfechtung des Ausschlusses richtet sich nach den Statuten der Gewo. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.
 2. Die Anfechtung der Kündigung richtet sich nach den Bestimmungen des Mietrechts.

Art. 49 Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)

- ¹ Bei einer ausserterminlichen Auflösung des Mietverhältnisses und einer vorzeitigen Rückgabe des Mietgegenstandes haftet die Mietpartei bis zur Wiedervermietung, jedoch längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.
- ² Die Mietpartei wird von dieser Haftung befreit, wenn sie eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, welche zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, welche sich aus den geltenden Statuten und Reglementen der Gewo, bei staatlich geförderten Wohnungen, den darüber hinaus geltenden weiteren Vorgaben ergeben.
- ³ Die Gewo kann auf den Vorschlag einer Nachmietpartei verzichten und selbst für die Wiedervermietung sorgen.

Art. 50 Rückgabe des Mietobjekts

- ¹ Ohne anderweitige Vereinbarung ist das Mietobjekt geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag.

Art. 51 Rückzahlung des Anteilscheinkapitals und Verrechnung

- ¹ Die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.
- ² Die Gewo ist berechtigt, das Guthaben des Mitglieds aus der Rückzahlung des Anteilscheinkapitals zur Deckung von Forderungen und Ersatzansprüchen aus dem Genossenschafts- oder Mietverhältnis zu verrechnen (Art. 16 Abs. 3 der Statuten).

X. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 52 Inkrafttreten

- ¹ Diese Allgemeinen Bedingungen wurden vom Vorstand der Gewo am 12. Juni 2015 beschlossen und treten per sofort in Kraft.
- ² Sie finden auf alle neuen Mietverhältnisse Anwendung.
- ³ Bestehende Mietverhältnisse werden nach Möglichkeit per 1. Oktober 2015 angepasst.