

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Für alle Mieterinnen und Mieter (Mieterschaft) von **BGZ** Wohnungen

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich

Gültig ab 01.04.2024

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen der Mieterschaft und der Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) als Vermieterin vereinbaren die Vertragsparteien die nachstehenden Bedingungen.

1 Vorwort

Die Mieterschaft einer Genossenschaftswohnung oder eines Reiheneinfamilienhaus-Typ (REFH-Typ) sind nicht einfach Mieter, sondern in der Regel auch Mitglieder der BGZ. Dies garantiert ihnen einen weitgehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Als Mitglieder der Genossenschaft verfügen sie einerseits über ausgedehnte Rechte an der Generalversammlung, die ihnen erlauben, die genossenschaftlichen Entscheide mitzugestalten und am Leben sowie der Weiterentwicklung der BGZ teilzunehmen. Andererseits hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der BGZ, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren. Die Ausübung der Rechte und die Erfüllung der Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag stehen für Genossenschaftsmitglieder demzufolge in einem engen Zusammenhang mit den Rechten und Pflichten, die sich aus dem Genossenschaftsrecht und den Bestimmungen von Statuten und Reglementen der BGZ ergeben. Im Zweifelsfall geht die genossenschaftliche Regelung vor.

2 Finanzielles

2.1 Mietzins

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die BGZ ihre Mietobjekte grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein (Statuten Art. 4 Abs. 3). Mietzinserhöhungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, vorgenommen werden.

2.2 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Treppenhausreinigung usw.) sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie im Mietvertrag ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind. Ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR und Art. 4 ff VMWG). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2.3 Pauschalbeiträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Der Mieterschaft steht das Recht zu, in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

2.4 Akontobeträge

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten einmal jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist der Mieterschaft bis spätestens 6 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Die Abrechnung erfolgt nach einem angemessenen Verteilschlüssel oder bei vorhandenen Messvorrichtungen gemäss effektivem Verbrauch (Heizung, Warmwasser usw.).

Die Mieterschaft kann innert 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung schriftlich Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden. Verlangt die Mieterschaft keine Einsicht oder gelangt er nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

2.5 Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die Nebenkosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

2.6 Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 5.1.11), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

2.7 Genossenschaftliche Beiträge

2.7.1 Genossenschaftsanteile

Ist der Mieter Mitglied der BGZ, so ist er verpflichtet, die gemäss Statuten und allfälligen Reglementen für das Mietobjekt erforderlichen Genossenschaftsanteile zu zeichnen und einzuzahlen. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen. Die BGZ ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

2.7.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge

Weitere genossenschaftliche Beiträge ergeben sich aus den Statuten oder werden von der Generalversammlung beschlossen.

2.8 Mieterkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die BGZ muss die Mieterkaution bei einer Bank auf einem Sperrkonto hinterlegen, das auf den Namen des Mieters lautet.

2.9 Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, der Mieterschaft Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen. Erste Mahnung CHF 20.-, jede weitere Mahnung CHF 50.-.

3 Gebrauch und Unterhalt

3.1 Übernahme des Mietobjekts

3.1.1 Allgemeines

Die BGZ übergibt der Mieterschaft zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Die Mieterschaft übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Wohnungstüre usw.

3.1.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das von der BGZ und von der Mieterschaft zu unterzeichnen ist. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der BGZ gemeldet werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

3.1.3 Schlüssel

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel inklusive Zylinder sind von der Mieterschaft spätestens auf Ende der Mietdauer auf ihre Kosten zu ersetzen. Die BGZ ist in einem solchen Falle berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft abzuändern oder zu ersetzen. Neue bzw. zusätzliche Schlüssel muss die Mieterschaft ausschliesslich bei der BGZ bestellen und durch diese anfertigen lassen. Beim Auszug sind sämtliche Schlüssel der BGZ ohne Entschädigung zu überlassen.

3.2 Gebrauch des Mietobjektes

3.2.1 Sorgfältiger Gebrauch

Die Mieterschaft verpflichtet sich, das Mietobjekt sorgfältig zu benutzen, sauber zu halten sowie regelmässig zu lüften.

Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benutzung und Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten der Mieterschaft.

Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume, Aussenanlagen, Einrichtungen und der BGZ eigenem Inventar. Insbesondere müssen die verschiedenen Gebrauchs- und Bedienungsanweisungen befolgt werden.

3.2.2 Benutzung

Das Mietobjekt muss von der Mieterschaft dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

3.2.3 Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin zulässig.

Die Vermieterin kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR aufgeführten Gründen verweigern oder aufheben, wenn

- a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Wesentliche Nachteile entstehen der Vermieterin insbesondere wenn die Untervermietung der ganzen Wohnung länger als ein Jahr dauert, die ganze Wohnung mehr als zweimal während der gesamten Mietdauer untervermietet wird, nicht eindeutig dargelegt werden kann, dass die Wohnung nach Ablauf des Untermietverhältnisses wieder selbst bewohnt oder durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird. Ebenso darf durch die Untervermietung der ganzen Wohnung oder einzelner Zimmer die Belegungsvorschrift nicht umgangen werden (Über- oder Unterbelegung).

Untervermietungen einzelner Zimmer oder der ganzen Wohnung über Vermietungsplattformen oder andere Organisationsformen sind unzulässig.

Ein Untermietverhältnis ergibt keinen Anspruch auf einen Mietvertrag mit der Genossenschaft oder eine Aufnahme in die Genossenschaft.

3.2.4 Unterbelegung

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Einzelheiten der Unterbelegung werden im Vermietungsreglement der Vermieterin geregelt.

3.3 Unterhalt

3.3.1 Unterhaltungspflicht der BGZ

Die BGZ ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Die Mieterschaft muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen und mit der Mieterschaft abzusprechen. Soweit Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar sind, muss die Mieterschaft die umgehende Ausführung dulden. Verhindert sie diese, wird sie schadenersatzpflichtig.

3.3.2 Meldepflicht

Die Mieterschaft muss Mängel des Mietobjektes, die sie nicht selber zu beseitigen hat, der BGZ umgehend schriftlich melden. Unterlässt sie die Meldung, haftet sie für den Schaden, welche der BGZ daraus entsteht.

In Notfällen wie z.B. Wasserleitungsdefekte oder Überschwemmungen durch Rückstau ist die Mieterschaft verpflichtet, alle Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, mit denen der Schaden vermieden oder verringert werden kann.

3.3.3 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Laufe des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, hat die Mieterschaft auf ihre eigenen Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.- nicht übersteigt.

3.4 Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anderslautender Vereinbarung darf die Mieterschaft Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für ihre Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z.B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der BGZ erfolgen.

3.5 Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler, Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der BGZ gestattet. Die Mieterschaft haftet vollumfänglich für allfällige, aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

3.6 Haustiere

Zur Haltung von Haustieren ist das Haustierreglement massgebend.

4 Übrige Rechte und Pflichten

4.1 Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten der Mieterschaft müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 5.1.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten der Mieterschaft sind per Brief mitzuteilen.

4.2 Besichtigungs- und Zutrittsrecht

Die BGZ hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies der Mieterschaft mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen.

In Notfällen hat die BGZ das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist die Mieterschaft verpflichtet, bei der BGZ oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlassen, verbunden mit der ausdrücklichen Erlaubnis zu Gunsten der BGZ, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der BGZ bekannt zu geben.

4.3 Meldepflicht und Zustellung

Die Mieterschaft ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung und Auflösung der Partnerschaft, Scheidung, Trennung, Tod der Partnerin oder des Partners, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen der Partnerin oder des Partners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der BGZ schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand der Mieterschaft zu verlangen. Mitteilungen der BGZ, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

Bei subventionierten Wohnungen orientiert die BGZ über die anwendbaren Subventionsbestimmungen, die Art der Subventionierung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Sie legt die Meldepflicht der Mieterschaft über die Einhaltung der Vermietungsvorschriften fest.

Kommt die Mieterschaft dieser Pflicht nicht nach, haftet sie für den der BGZ entstandenen Schaden.

4.4 Erneuerungen und Änderungen durch die Vermieterin

4.4.1 Planung

Die BGZ plant Erneuerungen und Änderungen ihrer Liegenschaften mittelfristig. Sie orientiert die Mieterschaft über die Planung und die getroffenen Entscheide.

4.4.2 Ausführung

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt müssen von der zuständigen Stelle genehmigt werden. Sie sind ohne Zustimmung der Mieterschaft nur zulässig, wenn sie zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Umbauten, umfassende Überholungen und Neuinstallationen sind der Mieterschaft rechtzeitig, in der Regel mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen. Die Mitteilung muss einen Grobterminplan sowie Angaben über die mutmassliche Mietzinserhöhung nach Abschluss der Arbeiten enthalten. Die BGZ bietet Mitgliedern, die nach der Erneuerung bzw. baulichen Änderung nicht im Mietobjekt verbleiben können, nach Möglichkeit gleichwertige Mietobjekte an.

Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung der Mieterschaft zugestellt. Bei den Arbeiten ist auf die Mieterschaft im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

4.5 Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterschaft

4.5.1 Zustimmung der Vermieterin

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der BGZ vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Der Zustimmung der BGZ bedürfen insbesondere:

- das Anbringen und Ändern von Storen, Antennen, Firmentafeln, Vordächern
- das Anbringen und Ändern von elektrischen und sanitären Installationen. Bewilligte elektrische Zusatzinstallationen oder Änderungen sind auf Kosten der Mieterschaft durch einen konzessionierten Installateur erstellen zu lassen
- das Anbringen oder Ändern von Sichtblenden oder Windschutzvorrichtungen auf Balkonen und Attika-Terrassen
- das Ändern von Gartenanlagen und das Anbringen von künstlichen Abschränkungen bei Gartenausritten von Parterrewohnungen; das Aufstellen von Gartenhäuschen, Lauben, Kleintierställen, Velounterständen
- das Aufkleben von zusätzlichen Bodenbelägen

Liegt die Zustimmung der BGZ vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieterschaft nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Verzichtet die BGZ ganz oder teilweise auf den Rückbau von Mieterausbauten, gehen diese bzw. derjenige Teil, der nicht zurückgebaut werden muss, entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.

Die nachfolgende Mieterschaft kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

Werden bei Mieterwechsel private Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf die neue Mieterschaft über.

Bei grösseren Investitionen ist die BGZ berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

5 Beendigung des Mietverhältnisses

5.1 Kündigung

5.1.1 Kündigung durch die Mieterschaft

Die Mieterschaft kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der BGZ eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss es von beiden Partnern unterschrieben sein. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der BGZ.

5.1.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist die Mieterschaft Mitglied der BGZ, ist die Kündigung durch die BGZ nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der BGZ.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragenen Partnerschaften lebenden Mieterschaften ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehepartnern bzw. eingetragenen Partnern zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

5.1.3 Anfechtung der Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

5.1.4 Anfechtung des Ausschlusses

Ist die Mieterschaft Mitglied der BGZ, richten sich die Anfechtung des Ausschlusses aus der BGZ und ihre Auswirkung auf die Kündigung des Mietvertrages nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der BGZ.

5.2 Vorzeitiger Auszug

5.2.1 Grundsatz

Will die Mieterschaft das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet sie bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der vorzeitige Auszug kann nur auf Ende eines Kalendermonats angekündigt werden. Von dieser Haftung kann sich die Mieterschaft befreien, wenn sie eine für die BGZ zumutbare Nachmieterschaft vorschlägt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

5.2.2 Ausnahme

Die Mieterschaft kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine für die BGZ zumutbare Nachmieterschaft vorschlägt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich die Nachmieterschaft bereit erklären, Mitglied der BGZ zu werden, wenn die Mieterschaft Mitglied war.

Die Nachmieterschaft hat der BGZ das Bewerbungsformular, einen aktuellen Auszug über die letzten drei Jahre aus dem Betreibungsregister, gegebenenfalls eine Kopie des Ausländerausweises und alle weiteren zur Beurteilung nötigen Unterlagen einzureichen. Die BGZ hat ab Vorliegen der kompletten Dokumente 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn die Nachmieterschaft zumutbar ist, haftet die ausziehende Mieterschaft nur für Mietzins und Nebenkosten bis zum nächsten Monatsende, das dem Ablauf der Prüfungsfrist folgt; dies gilt auch, wenn diese zumutbare Nachmieterschaft von der BGZ die Wohnung nicht erhält. Stellt die ausziehende Mieterschaft keinen zumutbaren Nachmieter, haftet sie bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

5.3 Rückgabe des Mietobjektes

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 BGZ

durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam zu erstellen. Sowohl die ausziehende wie auch die einziehende Mieterschaft erhält eine Kopie des Protokolls ausgehändigt. Die BGZ kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten der ausziehenden Mieterschaft vornehmen lassen, wenn diese der kleinen Unterhaltspflicht nach Art. 3.3.3 nicht oder ungenügend nachgekommen ist, bei mangelhaft ausgeführten Reinigungsarbeit oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässen Gebrauch der Mietsache Schaden entstanden ist.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.4 und 2.5 vorbehalten.

6 Schlussbestimmungen

6.1 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff. resp. bei staatlich geförderten Wohnungen den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

6.2 Gerichtsstand

Für alle zivilrechtlichen Streitigkeiten, die aus diesem Mietvertrag entstehen, gilt der Ort des Mietobjekts als Gerichtsstand.

6.3 Genehmigung und Inkrafttreten

Diese AGB's wurden am 16. November 2023 vom Vorstand genehmigt, ersetzen die vorgängige Version von 2021 und treten ab 1. April 2024 in Kraft.