



## Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag (Vermietungsreglement)

### 1. Mietzins

Die Mietzinse der von der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA) vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der EBA für Zinsen, Abschreibungen, Reparaturen, Unterhalt der Gebäude und Umgebung, Erneuerung, Abgaben, Versicherungen, Steuern, Verwaltung, Genossenschaftsführung, Unkosten, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung (GV) der EBA beschlossenen Fonds.

### 2. Nebenkosten (NK)

#### 2.1. Allgemeines

Die NK sind gemäss Art. 257a Abs. 1 OR definiert und werden nach Art. 257a Abs. 2 OR vertraglich besonders vereinbart.

#### 2.2. Akontobeiträge, Abrechnung

Die NK werden mit Akontozahlungen erhoben. Die EBA erstellt im Laufe des ersten Kalenderhalbjahres eine NK-Abrechnung des vorangegangenen Jahres. Allfällige Mehrkosten sind nachzuzahlen, Minderaufwendungen werden rückvergütet.

#### 2.3. Beendigung Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode

Endet das Mietverhältnis während einer Rechnungsperiode, werden die NK anteilmässig auf die einzelnen Monate verteilt und belastet. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeiträge.

### 3. Genossenschaftsanteile (Anteile)

Die Mietpartei, die gleichzeitig Mitglied der EBA ist, hat die für die Wohnung zusätzlich erforderlichen Anteile zu zeichnen und spätestens bis zum Mietantritt vollständig einzuzahlen. Der Betrag (Anteil Mitgliedschaft und Wohnungsanteile) ist im Mietvertrag festgelegt und kann auf maximal 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten erhöht werden. Ausgenommen sind Mietverträge, die vor 2018 abgeschlossen wurden. Hier beträgt der Maximalbetrag 13 Anteile bzw. 3'900 Franken. Die Anteile werden nicht verzinst. Die Rückzahlung der Anteile bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den Statuten der EBA. Die EBA ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Anteilen zu verrechnen. Im Gegenzug wird beim Mitglied auf die Erhebung eines Mietzinsdepots verzichtet.

### 4. Mietzinsdepot

Nicht-Mitglieder (z. B. Mietpartei mit befristetem Vertrag oder juristische Person), müssen ein Mietzinsdepot gemäss Art. 257e Abs. 1 OR hinterlegen. Die Höhe des Mietzinsdepots wird auf die dreifache Miete inkl. NK festgesetzt.

### 5. Mietzinsausgleichs fonds

#### 5.1. Einzahlungspflicht in den Mietzinsausgleichs fonds

Für die Dauer der Unterbelegung (vgl. Punkt 8.2 Unterbelegung) einer Wohnung hat die Mietpartei einen Ausgleich in den Mietzinsausgleichs fonds zu zahlen. Der Betrag errechnet sich aus dem Mietzins dividiert durch die Zimmerzahl.

#### 5.2. Verwendung

Der Ausgleichs fonds wird jeweils auf Jahresende geleert. Der Betrag fliesst vollumfänglich in die NK-Abrechnung der Mietwohnungen mit ein. Es werden alle Wohnungen entsprechend Zimmerzahl anteilmässig gleich berücksichtigt.

### 6. Mahngebühren

Die EBA ist berechtigt, der Mietpartei Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von je CHF 40.00 für Mahnungen bzw. jedes zusätzliche Schreiben.

### 7. Übernahme des Mietobjekts

#### 7.1. Allgemeines

Die EBA übergibt der Mietpartei ohne anders lautende Vereinbarung die Wohnung zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem Zustand. Die Mietpartei übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten und Wohnungstüre.

#### 7.2. Protokoll bei Übergabe des Mietobjekts

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Die Mietpartei erhält eine Kopie. Nachträglich festgestellte Mängel können innert zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der EBA gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

#### 7.3. Schlüssel

Beim Auszug sind die Schlüssel vollzählig der EBA zurückzugeben. Bei fehlenden Schlüsseln wird der Zylinder inkl. Schlüssel auf Kosten der ausziehenden Mietpartei ersetzt.

### 7.4. Passepartout

Die EBA ist berechtigt, über einen Passepartout zu den Mietobjekten zu verfügen, der unter Verschluss aufzubewahren ist und nur im ausgewiesenen Notfall benützt werden darf. Erfolgt eine Benützung, ist die Mietpartei unverzüglich zu orientieren.

### 8. Gebrauch der Wohnung

#### 8.1. Benützung

Die Wohnung muss von der Mietpartei dauernd selbst bewohnt werden. Beim Gebrauch der Wohnung hat die Mietpartei mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften und vor Schaden zu bewahren. Die Mietpartei haftet für Beschädigungen an der Wohnung durch unsachgemässen oder übermässigen Gebrauch.

#### 8.2. Belegungsvorschrift

Für die Wohnungen gilt eine Mindestbelegungsvorschrift. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Personenzahl um mehr als zwei übersteigt (3.5-Zimmer-Wohnung mit einer Person gilt z. B. als unterbelegt). Wird eine Wohnung unterbelegt, ist die EBA berechtigt, einen zumutbaren Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung zu verlangen. Bei Unterbelegung hat die Mietpartei in jedem Fall einen Ausgleich gemäss 5.1 Einzahlungspflicht in den Mietzinsausgleichs fonds zu entrichten. Eine Unterbelegung bei Mietantritt ist nicht gestattet.

#### 8.3. Untermiete

Die Untervermietung der gesamten Wohnung ist generell nicht gestattet. Die Untervermietung einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der EBA erlaubt. Die EBA kann die Zustimmung verweigern oder zurückziehen, wenn die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn der EBA aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen und Ordnungen. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden. Die Mietpartei haftet für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

#### 8.4. Haustiere

Ohne schriftliche Zustimmung der EBA ist das Halten von Haustieren (ausgenommen Katzen ohne Freilauf) untersagt. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter einer Frist von drei Monaten widerrufen werden. Hunde sind generell verboten.

### 9. Nutzungen ausserhalb der Wohnung

Mangels anders lautender Vereinbarung darf die Mietpartei Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Wohnung für eigene Zwecke nicht benützen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der EBA erfolgen.

### 10. Unterhalt

#### 10.1. Unterhaltspflicht der Mietpartei, kleiner Unterhalt

Die Mietpartei muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reparaturen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (kleiner Unterhalt). Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.00 nicht übersteigt. Die Mietpartei ist verpflichtet neben der Wohnung auch die zur Wohnung gehörenden Fenster, Fensterläden, Balkon, Loggia etc. selber sachgemäss zu reinigen. Sie kann zur Reinigung aufgefordert werden, wenn der Verschmutzungsgrad von der Verwaltung als hoch eingestuft wird. Das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zum Fallstrang ist Mietersache. In Nottfällen (z. B. Überschwemmungen durch Rückstau) ist die Mietpartei verpflichtet schadenvermeidende oder -mindernde Vorkehrungen sofort selbst zu treffen. Die Mietpartei muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln, zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Alle am Mietobjekt und dessen Einrichtungen, Installationen usw. durch unsachgemässe Benützung oder Behandlung entstehenden Schäden gehen zu Lasten der Mietpartei.

#### 10.2. Weisseln der Küche, Renovationsarbeiten

Das Weisseln der Küche ist Sache der Mietpartei. Es hat nach Bedarf und namentlich auf Ende Mietzeit, vor Verlassen der Wohnung zu erfolgen. Diese Arbeit wird von der EBA vergeben. Für vorzeitig auszuführende Zimmerrenovierungen hat die Mietpartei einen entsprechenden Kostenanteil zu bezahlen.

#### 10.3. Unterhaltspflicht der EBA

Die EBA ist verpflichtet, das Mietobjekt im Ermessen der Verwaltung zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Die Mietpartei muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss die Mietpartei die umgehende Ausführung dulden. Verhindert sie diese, wird sie schadenersatzpflichtig. Soweit Arbeiten trotz Verbleib der Mietpartei in der Wohnung als zumutbar gelten, übernimmt die EBA keine Kosten für Hotel bzw. Ersatzwohnung.

#### 10.4. Meldepflicht

Die Mietpartei muss Mängel, die sie nicht selber zu beseitigen hat, der EBA melden. Für den Schaden wegen unterlassener Meldung haftet die Mietpartei.

#### 11. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten ist gestattet, sofern sie fachmännisch installiert werden und keine störenden Emissionen davon ausgehen. Die Mietpartei haftet für den aus der Installation, dem Gebrauch und der Demontage der privaten Apparate entstehenden Schaden.

#### 12. Haus- und Spezialordnungen

Die Mietpartei verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils gültigen Hausordnung sowie allfälliger Spezialordnungen (Hof-, Waschküchenordnung etc.). Diese sind Bestandteil des Mietvertrags und werden nur bei der Erstvermietung ausgegeben. Die aktuell gültigen Ordnungen sind im öffentlichen Bereich für alle einsehbar angeschlagen. Bei Bedarf werden zusätzliche Spezialordnungen ausgegeben. Diese sind ebenfalls einzuhalten (z. B. Merkblätter der Gebäudeversicherung Zürich).

#### 13. Meldepflicht und Zustellung

Die Mietpartei ist verpflichtet folgende Veränderungen unverzüglich der EBA schriftlich mitzuteilen: Heirat, Konkubinat, eingetragene Partnerschaft, Scheidung, Tod; Bewohnerzahl (z. B. Kinderzuwachs); Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes mit Namens- und Adressangabe der zu- bzw. wegziehenden Person; veränderte Nutzung der Wohnung; Kontakt- und weiteren Angaben (Telefonnummer, Emailadresse, IBAN-Nummer etc.). Die EBA ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand sowie gemeldeten Wohnsitz der Mietpartei einzuholen. Mitteilungen der EBA, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse der Mietpartei als ordnungsgemäss zugestellt.

#### 14. Mieterdaten

Die EBA ist berechtigt, Mieterdaten ohne Rücksprache mit der Mietpartei weiter zu geben (z. B. an Ämter, Handwerker etc.).

#### 15. Erneuerungen und Änderungen durch die Mietpartei

##### 15.1. Zustimmung der EBA

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

##### 15.2. Wiederherstellung und Entschädigung

Bei baulichen oder anderen Erneuerungen und Änderungen (auch Verbesserungen) irgendwelcher Art im oder am Mietobjekt durch die Mietpartei und in Auftrag derer kann die EBA bei Wegzug der Mietpartei verlangen, dass Erneuerungen und Änderungen belassen werden und der EBA unentgeltlich zu Eigentum verfallen; die EBA hat aber auch das Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen oder diese auf Kosten der wegziehenden Mietpartei durchzuführen.

##### 15.3. Übernahme durch die nachfolgende Mietpartei

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der EBA auf die neue Mietpartei über.

#### 16. Zutrittsrecht

Die EBA hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für Unterhalt, Renovation, Weitervermietung, Abbruch oder Verkauf erforderlich ist. Die EBA hat dies der Mietpartei mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen. Bei längerer Abwesenheit ist die Mietpartei verpflichtet, bei der EBA oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, das Mietobjekt in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der EBA bekannt zu geben. In Notfällen hat die EBA das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

#### 17. Kündigung

##### 17.1. Kündigung durch die Mietpartei

Die Mietpartei 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 EBA eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Personen muss die Kündigung von beiden Personen unterschrieben sein. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der EBA.

##### 17.2. Kündigung durch die EBA

Die unpünktliche Bezahlung des Mietzinses, Verletzungen des Mietvertrags samt seiner Bestandteile (Vermietungsreglement, Hausordnung etc.), bei Unterbelegung oder Streitigkeiten mit Nebenmieterschaft die Ablehnung einer zumutbaren Umsiedlung in eine andere Wohnung, unordentliche Besorgung der Wohnung sowie mitverschuldeter Streit mit Nebenmieterschaft berechtigen die EBA zur Kündigung. Ist die Mietpartei nicht Mitglied der EBA, kann die EBA für Eigenbedarf ebenfalls kündigen. Bei Kündigungen hat die EBA die vertraglichen Fristen und Termine einzuhalten, ausser bei Zahlungsrückstand der Mietpartei oder wenn die Mietpartei die Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt. In diesen Fällen kann die EBA gemäss Art. 257d bzw. 257f OR vorgehen. Vorbehalten bleiben ferner die gesetzlichen Bestimmungen über ausserordentliche Kündigung (Art. 266g ff. OR).

#### 17.3. Anfechtung der Kündigung

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

#### 18. Vorzeitiger Auszug

##### 18.1. Grundsatz

Will die Mietpartei die Wohnung ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur gemeinsamen Wohnungsabnahme, sofern sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.

##### 18.2. Ausnahme

Die Mietpartei kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine für die EBA zumutbare Mietpartei vorschlägt, die bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, den sich aus den Statuten, Ordnungen und Reglementen ergebenden Vermietungsgrundsätzen entspricht und zahlungsfähig ist. Ferner muss sich die neue Mietpartei bereit erklären, Mitglied der EBA zu werden, wenn die Mietpartei Mitglied war, und gleichzeitig mit Vorstandsbeschluss in die EBA aufgenommen werden. Für die Prüfung einer neuen Mietpartei hat die EBA 15 Werktage Zeit. Die Mietpartei haftet auf jeden Fall bis zum Monatsende nach Ablauf der Prüfungsfrist.

#### 19. Rückgabe des Mietobjekts, Übergabetermin

Das Mietobjekt ist nach fachgemässer Behebung allfälliger Schäden in gutem Zustand, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag der Beendigung des Mietverhältnisses um 18 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Weigert sich die Mietpartei das Protokoll zu unterzeichnen, muss die EBA das Protokoll innerhalb von höchstens drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird zudem ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls der abwesenden Mietpartei per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt die Mietpartei.

Die EBA erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War die Mietpartei Mitglied der EBA, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Für die NK-Abrechnung bleiben Ziff. 2.2. und 2.3. vorbehalten.

#### 20. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

##### 20.1 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages und des Vermietungsreglements bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien. Handschriftliche Änderungen bleiben ungültig. Änderungen der Haus- und Spezialordnungen oder neu ausgegebene Spezialordnungen sind ohne Unterzeichnung gültig. Vorbehalten bleibt seitens Mietpartei die Möglichkeit, Änderungen oder Neuausgabe innerhalb von 30 Tagen nach Bekanntmachung (Anschlag) schriftlich per Einschreiben beim Vorstand bzw. der Mietverwaltung anzufechten.

##### 20.2. Anwendbares Recht

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Gerichtsstand ist Zürich.

Zürich, August 2018

Der Vorstand