

# Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume



ZÜRICH, im September 2023/MG

## Inhalt

1.	Vorwort	3
2.	Finanzielles	3
2.1	Mietzins	3
2.2	Nebenkosten	3
2.2.1	Allgemeines	3
2.2.2	Pauschalbeiträge	3
2.2.3	Akontobeiträge	3
2.2.4	Beendigung des Mietverhältnisses während einer Rechnungsperiode	4
2.2.5	Erhöhung der Nebenkosten	4
2.3	Genossenschaftliche Beiträge	4
2.3.1	Genossenschaftsanteile	4
2.3.2	Weitere genossenschaftliche Beiträge	4
2.4	Mieterkaution	4
2.5	Mahngebühren	4
3.	Gebrauch und Unterhalt	4
3.1	Übernahme des Mietobjektes	4
3.1.1	Allgemeines	4
3.1.2	Übergabeprotokoll	4
3.1.3	Schlüssel	5
3.2	Gebrauch des Mietobjektes	5
3.2.1	Sorgfältiger Gebrauch	5
3.2.2	Benutzung	5
3.2.3	Untermiete	5
3.2.4	Unterbelegung	5
3.3	Unterhalt	5
3.3.1	Unterhaltungspflicht der bhz	5
3.3.2	Meldepflicht	5
3.3.3	Kleiner Unterhalt	6
3.4	Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjektes	6
3.5	Private Apparate	6
3.6	Haustiere	6
4.	Übrige Rechte und Pflichten	7
4.1	Vertragsänderungen	7
4.2	Besichtigungs- und Zutrittsrecht	7
4.3	Meldepflicht und Zustellung	7
4.4	Erneuerungen und Änderungen durch die Vermieterin	7
4.4.1	Planung	7

4.4.2	Ausführung	7
4.5	Erneuerungen und Änderungen durch die Mieterschaft	7
4.5.1	Zustimmung der Vermieterin	7
5.	Beendigung des Mietverhältnisses	8
5.1	Kündigung	8
5.1.1	Kündigung durch die Mieterschaft	8
5.1.2	Kündigung durch die Vermieterin	8
5.1.3	Anfechtung der Kündigung	9
5.1.4	Ausschluss	9
5.2	Vorzeitiger Auszug	9
5.2.1	Grundsatz	9
5.2.2	Ausnahme	9
5.3	Rückgabe des Mietobjektes	9
6.	Schlussbestimmungen	10
6.1	Abtretung	10
6.2	Besondere Vereinbarungen	10
6.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	10
6.4	Gerichtsstand	10
6.5	Genehmigung und Inkrafttreten	10

### **3 Vorwort**

Als Genossenschaftsmitglied sind nicht einfach nur Mieter, sondern geniessen einen besonderen Status. Dies garantiert ihnen einen weitgehenden Kündigungsschutz und moderate Mietzinse. Dafür hat jedes Mitglied auch bestimmte Pflichten gegenüber der bhz, so insbesondere die Pflicht, deren Interessen zu wahren und sich persönlich einzubringen.

## **2 Finanzielles**

### **2.1 Mietzins**

Unsere Mieten werden grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete berechnet. Sie verzichtet darüber hinaus auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Der Mietzins wird folgendermassen berechnet:

Anlagekosten x Referenzzinssatz + Gebäudeversicherungswerte X Unterhaltsquote.

Mietzinserhöhungen können auf die vertraglichen Kündigungstermine unter Einhaltung der Kündigungsfrist, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, vorgenommen werden.

### **2.2 Nebenkosten**

#### **2.2.1 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.

#### **2.2.2 Pauschalbeiträge**

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. 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.

#### **2.2.3 Akontobeiträge**

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten einmal jährlich abgerechnet. Die Abrechnung ist der Mieterschaft in der Regel bis 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.

#### **2.2.4 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 Akontobeiträge.

#### **2.2.5 Erhöhung der Nebenkosten**

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, 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.

### **2.3 Genossenschaftliche Beiträge**

#### **2.3.1 Genossenschaftsanteile**

Ist die Mieterschaft Mitglied der bhz, so ist sie 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 bhz ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

#### **2.3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge**

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

### **2.4 Mieterkaution**

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die bhz muss die Mieterkaution bei einer Bank auf einem Sperrkonto (Mietkautionskonto) hinterlegen, das auf den Namen der Mieterschaft lautet.

### **2.5 Mahngebühren**

Die Vermieterin ist berechtigt, der Mieterschaft Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinsezahlungen 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 bhz 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.

#### **3.1.2 Übergabeprotokoll**

Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das von der bhz und von der Mieterschaft zu unterzeichnen ist. Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der bhz 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 bhz 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 bhz bestellen und durch diese anfertigen lassen. Beim Auszug sind sämtliche Schlüssel der bhz 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 bhz 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 in den Statuten geregelt.

Das Untervermieten eines Mietobjektes über sämtliche Plattformen wie Airbnb, booking.com etc. ist strengstens untersagt und hat den Ausschluss aus der Genossenschaft sowie die Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zur Folge.

### **3.2.4 Unterbelegung**

Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Die Einzelheiten der Unterbelegung werden in den Vermietungsrichtlinien geregelt.

## **3.3 Unterhalt**

### **3.3.1 Unterhaltspflicht der bhz**

Die bhz 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. Es besteht kein Recht auf Malerarbeiten oder sonstige Instandstellungsarbeiten, sofern kein Mangel besteht.

### **3.3.2 Meldepflicht**

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

Was ist der kleine Unterhalt?

Reparaturen und Unterhalt an der Wohnung sind eine Gegenpflicht des Vermieters für den Mietzins. Es gibt aber eine Ausnahme: Mieterinnen und Mieter müssen kleine Mängel in der Wohnung selbst beheben. Allerdings nur, wenn das mühelos von Hand geht und ohne spezielles Fachwissen möglich ist. Im Fachjargon spricht man vom sogenannten «kleinen Unterhalt». Darunter fallen zum Beispiel das Ölen von Scharnieren oder das Anziehen einer lockeren Schraube bei einer Steckdose. Zu Kleinreparaturen gehört auch das Entstopfen des Abwassersyphons beim Lavabo, sofern er mit einfachen Handgriffen geöffnet werden kann.

Auch Kleinteile müssen Mieter bezahlen.

Kleinteile wie Backbleche, Filter beim Dampfabzug oder Zahngläser, Duschschräume etc. müssen von Mieterinnen und Mietern ersetzt werden. Dies aber nur, wenn der Gegenstand im Fachhandel erhältlich ist. Weit verbreitet ist eine Kostengrenze für Material bis 150 Franken. Der Mieter muss Kleinteile auch dann auf eigene Kosten ersetzen, wenn deren Lebensdauer bereits abgelaufen ist. Bringen Sie spätestens beim Auszug bzw. vor der Wohnungsabgabe alles in Ordnung, das unter den sogenannten «kleinen Unterhalt» fällt.

Was fällt nicht mehr unter Kleinreparaturen?

Reparaturen oder Reinigungen von Gegenständen, welche Mieter nicht mehr selber erledigen können, gehen auf die Rechnung des Vermieters. Dazu gehören z.B. das Entstopfen der Hauptleitung für das Abwasser, die Reparatur des Geschirrspülers durch eine Fachperson oder das Reinigen von Fensterläden, wenn das ohne Gerüst gefährlich ist. Verlangen Sie in diesen Fällen vom Vermieter schriftlich die Beseitigung des Mangels, und geben Sie keinesfalls selbst dem Handwerker einen entsprechenden Auftrag. Erhalten Sie vom Vermieter später eine Rechnung für die Reparatur, sollten Sie diese per Einschreiben zurückweisen.

Kann eine Reinigung, eine Ausbesserung oder eine Reparatur nur von einem Fachmann mit spezifischen Fachkenntnissen und speziellen Gerätschaften erledigt werden sowie übersteigt die Rechnung den Betrag von mindestens CHF 150, so liegt kein kleiner Unterhalt mehr vor. Auch die Behebung von Mängeln ausserhalb der Mietsache (Gebäudehülle, Haupteingangstüre) gehen zu Lasten des Vermieters.

### **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 bhz erfolgen.

### **3.5 Private Apparate**

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

### **3.6 Haustiere**

Zur Haltung von Haustieren ist die Hausordnung 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, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten der Mieterschaft sind per Brief mitzuteilen.

### **4.2 Besichtigungs- und Zutrittsrecht**

Die bhz hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies der Mieterschaft mindestens zwei Tage im Voraus anzuzeigen. In Notfällen hat die bhz das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

### **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 bhz schriftlich innert 3 Monaten zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand der Mieterschaft zu verlangen. Mitteilungen der bhz, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

Bei subventionierten Wohnungen orientiert die bhz 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 bhz entstandenen Schaden.

### **4.4 Erneuerungen und Änderungen durch die Vermieterin**

#### **4.4.1 Planung**

Die bhz 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. Angaben über Arbeitsabläufe und Termine werden vor Beginn der Ausführung der Mieterschaft zugestellt.

### **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 bhz vorgenommen werden. Sie sind fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Der Zustimmung der bhz bedürfen insbesondere:

- 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 Windschutzvorrichtungen auf Balkonen und Attika-Terrassen
- das Ändern von Gartenanlagen und das Anbringen von künstlichen Abschränkungen bei Gartenausgängen von Parterrewohnungen; das Aufstellen von Gartenhäuschen, Lauben, Kleintierställen, Velo-unterständen
- das Aufkleben von zusätzlichen Bodenbelägen
- Eigene Bepflanzungen (eingegraben)

Liegt die Zustimmung der bhz 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 bhz 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 bhz 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 bhz eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mieterschaft muss das Schreiben von beiden Partnern unterzeichnet sein. Bei Wohnungsgemeinschaften müssen alle im Mietvertrag aufgeführten Personen die Kündigung mitunterschreiben. Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der bhz.

#### **5.1.2 Kündigung durch die Vermieterin**

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

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 -Kündigungstermine 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 Ausschluss**

Der Ausschluss ist in den Statuten geregelt.

## **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.

### **5.2.2 Ausnahme**

Die Mieterschaft kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn sie eine für die bhz 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 bhz zu werden, wenn die Mieterschaft Mitglied war.

Die Nachmieterschaft hat der bhz 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 bhz hat ab Vorliegen der kompletten Dokumente 15 Werktage Zeit, sich zu entscheiden (Prüfungsfrist). Wenn die Nachmieterschaft zumutbar und unterschriftsbereit 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 bhz die Wohnung nicht erhält. Stellt die ausziehende Mieterschaft keinen zumutbaren Nachmieterschaft, 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 12:00 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12:00 Uhr zu erfolgen. In der Regel ist die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der einziehenden und ausziehenden Mieterschaft sowie der bhz durchzuführen und ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam zu erstellen. Sowohl die ausziehende wie auch die einziehende Mieterschaft erhält eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Die bhz 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 Reinigungsarbeiten 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 Abtretung**

Die Abtretung des Mietvertrages ist untersagt.

### **6.2 Besondere Vereinbarung**

Besondere Vereinbarungen sind schriftlich zu treffen, von beiden Parteien zu unterzeichnen und gehen den allgemeinen Vertragsbestimmungen vor. Es ist jedoch nicht möglich, zwingende Bestimmungen über die Belegung, die Mietzinsgestaltung, die Form der Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen Vertragsänderungen zulasten der Mietpartei sowie das Zutrittsrecht, die Untermiete und die Kündigung ausser Kraft zu setzen.

### **6.3 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.

### **6.4 Gerichtsstand**

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

### **6.5 Genehmigung und Inkrafttreten**

Diese AGB's wurden am 18.09.2023 vom Vorstand genehmigt, ersetzen alle vorgängigen Versionen und treten ab 01.01.2024 in Kraft.