

# Mietvertrag für Wohnräume und Darlehensvertrag für das Pflichtdarlehen

**Vermieterin:** <MANDANT> (<MANDNR>)  
**Mieterin:** <MIETER> (<MIETNR>)  
<PERSONEN>

(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.)

**Liegenschaft:** <LIEGADDRESS>  
**Mietobjekt:** <OBJEKT\_BEZ> Nr. (<OBJEKT\_NR>)

**Mietbeginn:** <BEGINN>

**Mietzins:** <KOMponentEN>

zahlbar **monatlich zum Voraus**

**Fr. <BRUTTO>**

Berechnungsgrundlagen: Kostenmiete

Der vorgenannte Nettomietzins beruht auf den Kosten per 01. Oktober 2010 und den Nettoanlagekosten von CHF 85'689'000.00 Sollten die Investitionen von diesem Betrag abweichen, verändert sich der Mietzins um 0.117% von CHF 100'000.00 Minder- bzw. Mehrkosten. Eine allfällige Mietzinsanpassung erfolgt, sobald die Bauabrechnung vorliegt.

## Nebenkosten

Die Nebenkosten werden separat nach Aufwand verrechnet. Diese umfassen insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser (für die Gemeinschaftsräume), Wasser, Abwasser für die Gemeinschaftsräume, Strom für allgemeine Anlagen, Unterhalts für Lift und Garten, Hauswartung, Nebenkosten der Gemeinschaftsräume, Solidaritätsfonds, Mietzinsausfall wegen Leerständen, Serviceabonnements. An die Nebenkosten ist ein monatliches Akonto zu bezahlen.

Die Benützungsgebühren für die Glasfaserdienste werden von den Anbietern direkt verrechnet. Die Mieterin schliesst –sofern gewünscht- dazu einen direkten Vertrag mit dem Dienst-Anbieter ab.

Stichtag für die Nebenkostenabrechnung ist der 30. Juni. Allfällige Mehrzahlungen der Mieterin sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung durch die Vermieterin zurückzuerstatten oder Minderleistungen innert derselben Frist von der Mieterin nachzuzahlen.

Die Kosten des Objektes für Heizung und Wasser sind in der Nettomiete nicht enthalten. Diese werden durch Stadtwerk Winterthur in Rechnung gestellt.

## Pflichtdarlehen

Die Mieterin hat zur Finanzierung des Hauses der Vermieterin ein Pflichtdarlehen von Fr. <TEXT> zu leisten.

## Parkplätze

Oberirdisch ist nur die An- und Auslieferung gestattet. Fahrzeuge dürfen nur in der Tiefgarage auf den zugemieteten Parkplätzen parkiert werden. Die Siedlung ist autofrei, das heisst, es stehen nur 0,2 Parkplätze pro Wohnung zur Verfügung.

## Nutzung

Nebst diversen Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen wird ein Teil als Restaurant vermietet.

## Waschmaschinen

Die Installation und Betrieb von Waschmaschinen und/oder Wäschetrocknern in den Wohnungen ist nicht gestattet.

## Minergie

Die Giesserei ist ein Haus mit Minergie-P-Eco-Zertifizierung. Das Schneiden von Löchern in die Fassade oder die Fenster (Katzentürchen) ist nicht erlaubt.

Die Ein- und Austritte der Komfortlüftung wie auch der Spalt unter der Tür dürfen weder verstellt noch abgedeckt werden. Der Spalt unter der Tür dient dem Luftaustritt aus dem Zimmer.

**Attikawohnungen**

Die Mieterin ist verpflichtet, die Sonnenstoren bei starkem Wind zu schliessen. Allfällige Reparaturen infolge Nichtbeachtung, gehen zu Lasten der Mieterin.

In diesen Bestimmungen wird auf die männliche Form (z.B. "Mieter") verzichtet und stattdessen die weibliche Form (z.B. "Mieterin") als Oberbegriff verwendet. Die in einer juristischen Person (z.B. in einem Verein) organisierte Gemeinschaft aller Mieter eines Hauses wird als „Hausgemeinschaft“ bezeichnet.

## **1. Mietobjekt**

Die Vermieterin überlässt der Mieterin das Mietobjekt gemäss Beschreibung. Die Miete von Parkplätzen ist in einem separaten Vertrag geregelt.

## **2. Mietdauer**

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## **3. Kündigung**

Der Mietvertrag ist kündbar auf das Ende eines Monats, ausser per 31. Juli und 31. Dezember, unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.

### **3.1 Kündigung durch die Mieterin**

Die Kündigung durch die Mieterin muss schriftlich per eingeschriebenen Brief erfolgen und von allen im Mietvertrag aufgeführten Mieterinnen (bei Ehepaaren oder eingetragenen Partnerschaften auch von beiden Partnern) unterschrieben sein. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Vermieterin sein.

### **3.2 Kündigung durch die Vermieterin**

Die Vermieterin kann die Kündigung nur aussprechen bei Verletzung der mietvertraglichen Bestimmungen, der Statuten der GESEWO und der Hausgemeinschaft oder wenn Gründe vorliegen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts über die Miete Anlass zu einer ausserordentlichen Kündigung geben. Insbesondere gilt als Kündigungsgrund wenn:

- die Mieterin wiederholt und trotz Mahnung den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt
- die Mieterin mutwillig oder fahrlässig ihr Mietobjekt, Teile davon oder andere Anlageteile zerstört oder grob vernachlässigt, wobei Schadenersatzforderungen vorbehalten bleiben
- die Mieterin Missbrauch durch Zweckentfremdung oder durch nicht gestattete Untervermietung treibt
- die Mieterin durch ihr Verhalten oder das Verhalten von Personen, denen sie den Gebrauch der Sache überlassen oder für die sie einzustehen hat, Verpflichtungen gegenüber einzelnen oder mehreren Mieterinnen so schwer verletzt, dass diesen die Fortsetzung des Mietverhältnisses der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann
- die Mieterin aus der GESEWO ausgeschlossen wird
- die Generalversammlung der GESEWO einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der Liegenschaft gefasst hat.

Die Kündigung durch die Vermieterin muss mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden und ebenfalls spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Machtbereich der Mieterin sein.

## **4. Mietzins**

Der Mietzins ist im Voraus, jeweils auf den Ersten jeden Monats zahlbar.

### **4.1 Mietzinsanpassungen**

Der Nettomietzins berechnet sich auf Basis der Kostenmiete. Die Kostenmiete setzt sich insbesondere aus den Kapitalzinsen, den Baurechtzinsen, den Gebäudeversicherungsprämien, den Vermietungskosten, den Steuern, den Unterhaltskosten, den Verwaltungskosten, den Einlagen in den Erneuerungsfonds und den Abschreibungen zusammen.

Die Vermieterin kann den Mietzins jederzeit auf den nächsten Kündigungstermin anpassen. Die Anpassung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterin eintreffen.

## **5. Genossenschaftsmitgliedschaft**

Die GESEWO darf ihre Mietobjekte gemäss den Statuten nur an Genossenschafterinnen vermieten. Mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrages beantragen die Unterzeichnenden die Aufnahme in die GESEWO und verpflichten sich, spätestens 14 Tage vor der Schlüsselübergabe, das Genossenschaftskapital von Fr. 2'000.- pro erwachsenen Bewohner einzuzahlen. Der Mietvertrag wird erst mit Einzahlung des Genossenschaftskapitals rechtsgültig.

## **6. Pflichtdarlehen**

Die Mieterin ist verpflichtet, 10% der auf das Mietobjekt entfallenden Anlagekosten als Pflichtdarlehen der GESEWO zur Verfügung zu stellen. Das Darlehen wird zum Sparkontozins der Zürcher Kantonalbank verzinst.

Pflichtdarlehen können aus Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden (siehe Darlehensreglement und Reglement "Anteilscheine und Pflichtdarlehen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge").

Dieser Mietvertrag ist gleichzeitig Darlehensvertrag für das Pflichtdarlehen. Mit der Kündigung des Mietvertrages wird somit auch der Darlehensvertrag gekündigt.

Das Pflichtdarlehen ist auf den Mietbeginn einzuzahlen. Nach einer schriftlich vereinbarten Beschaffungsfrist von einem Jahr ab dem Mietbeginn erhebt die GESEWO einen Verzugszins in der Höhe des hypothekarischen

Referenzzinssatzes des Bundes plus 3% auf dem Pflichtdarlehensbetrag. Ab diesem Zeitpunkt wird ein Entschuldungsplan mit der Mieterin erarbeitet.

Die Rückzahlung des Pflichtdarlehens erfolgt am Kündigungstermin, wenn die Einzahlung auf den Mietbeginn erfolgt ist, ansonsten um den entsprechenden Zeitraum später, spätestens jedoch ein Jahr nach dem Auszugstermin. Pflichtdarlehen, die aus Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert wurden, werden am Kündigungstermin an eine zu bezeichnende Vorsorgeeinrichtung zurückbezahlt, allenfalls unter Verrechnung eines Negativzinses für die vorzeitige Rückzahlung.

## **7. Mängel am Mietobjekt bei Mietantritt**

Bei Mietantritt und Mietende wird über die gemietete Wohnung ein Zustandsprotokoll erstellt. Die Mieterin hat der Protokollaufnahme beizuwohnen. Das Protokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen und gilt als zum Vertrag gehörend. Nachträglich festgestellte Mängel sind innert 14 Tagen nach Übergabe des Mietobjektes schriftlich bei der Vermieterin zu melden.

## **8. Gebrauch und Unterhalt des Mietobjektes**

Die Mieterin ist verpflichtet, sorgfältig mit der Mietsache umzugehen und auf die Mitbewohnerinnen Rücksicht zu nehmen. Das Mietobjekt darf nicht für wohnfremde Zwecke verwendet werden. Die Gasarmaturen müssen jederzeit voll zugänglich sein und dürfen nicht verkleidet oder behängt werden. Haustiere sind erlaubt, solange die Nachbarn durch sie nicht belästigt werden. Vorbehalten bleiben Haustierregeln der einzelnen Hausgemeinschaften.

Die Mieterin hat, sofern die Hausgemeinschaft keine anderen Regeln erlässt, auf ihre Kosten für den kleinen Unterhalt am Mietobjekt aufzukommen. Dazu gehören grundsätzlich alle Kosten unter 150 Fr., namentlich:

- Ersetzen von Sicherungen, Filtern, Dichtungen von Küchengeräten etc.
- Abdichten von Wasserhähnen, beheben von Verstopfungen interner Leitungen
- Ersetzen verlorener Schlüssel, Zahngläser, Seifenschalen, Backbleche.

Schäden, die durch die Mieterin fahrlässig oder vorsätzlich verursacht wurden, gehen in jedem Fall zu Lasten der Mieterin.

Die Mieterin muss Mängel und Schäden, die sie nicht selber beseitigen kann, der Hausgemeinschaft melden. Unterlässt die Mieterin ihre Mitteilungspflicht und werden deshalb dringende Reparaturen versäumt, so haftet sie für den Schaden, der der Vermieterin daraus entsteht.

Die Mieterin ist verpflichtet, sich an den Unterhalts- und Wartungsarbeiten der gemeinsamen Anlageteile zu beteiligen. Die Aufgabenverteilung wird von der Hausgemeinschaft der betreffenden Liegenschaft vorgenommen. Kommen Schlüssel zu Haus- oder Wohnungsabschluss Türen abhanden, kann die GESEWO Schliesszylinder oder Schlösser der betroffenen Türen auf Kosten der fehlbaren Mieterin ersetzen.

Die Mieterin muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

## **9. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gereinigtem Zustand zurückzugeben. Bei der Rückgabe der Wohnung wird ein Zustandsprotokoll aufgenommen. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12 Uhr zu erfolgen.

## **10. Änderungen im Mietobjekt**

Jede Mieterin hat das Recht, ihr Mietobjekt im Rahmen der folgenden Bestimmungen zu gestalten und zu verändern.

Alle Veränderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, welche als beratende Stelle unentgeltlich zur Verfügung steht. Allenfalls müssen sie auch durch die Feuer-, die Baupolizei und weitere Behörden genehmigt werden. Falls die Liegenschaft zertifiziert ist (z.B. nach Minergie ECO) müssen Änderungen am Mietobjekt die entsprechenden Anforderungen erfüllen.

Investitionen, die die Mieterin auf eigene Kosten anbringt, gehen -sofern sie nicht zurückgebaut werden müssen,- beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt. Die Mieterin kann die Nachmieterin nicht verpflichten, einen Mieterausbau zu übernehmen und zu entschädigen. Will die Mieterin von der Vormieterin einen Mieterausbau übernehmen oder an eine Nachmieterin übergeben, ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Mieterin, der Nach- bzw. Vormieterin und der GESEWO abzuschliessen.

Veränderungen und Verbesserungen müssen fachgerecht vorgenommen werden und dürfen den Wert des Mietobjektes nicht vermindern. Bei Bauarbeiten ist gebührend auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Für Schäden, die durch unsachgemässe oder diesen Richtlinien widersprechende Eingriffe entstehen, haftet die Mieterin. Die Vermieterin behält sich vor, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieterin zu verlangen.

Nicht gestattet sind insbesondere:

- Veränderungen der Tragkonstruktion, des Daches und der Fassaden;
- Eingriffe in das Installationsnetz (Gas-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroleitungen);
- Veränderungen der festen Einrichtungen (Treppen, sanitäre Apparate);
- Unübliche Oberflächenbehandlungen (z.B. Anstrich mit dunklen Farben u. Ä.).

### **10.1 Änderungen ausserhalb des Mietobjektes**

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u. Ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

### **11. Untermiete**

Die Mieterin ist verpflichtet, selbst in der von ihr gemieteten Wohnung zu wohnen und dort Wohnsitz zu nehmen. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Hausgemeinschaft sowie der Genossenschaft zulässig.

Die Untervermietung der ganzen Wohnung kann nur bewilligt werden, wenn die Mieterin glaubhaft machen kann, dass sie nach Beendigung des Untermietverhältnisses in der Wohnung wieder Wohnsitz nehmen wird.

Der Untermietvertrag muss befristet auf längstens zwei Jahre abgeschlossen werden.

Die GESEWO erteilt die Zustimmung zur Untermiete nur, wenn die Zustimmung der Hausgemeinschaft vorliegt. Von der Untermieterin darf nur ein Mietzins und ein Beitrag an die Nebenkosten verlangt werden, die dem Verhältnis der ihr zur Verfügung stehenden Wohnungsteile entsprechen.

Die Untermieterin muss Genossenschafterin der GESEWO sein. Ausgenommen sind Untermieterinnen mit fest vereinbarten Untermietdauern von weniger als einem Jahr. Spätestens nach einem Jahr Untermiete muss die Untermieterin Genossenschafterin der GESEWO werden.

Die Mieterin bleibt gegenüber der Vermieterin dafür verantwortlich, dass die Bestimmungen dieses Vertrages durch die Untermieterin eingehalten werden und ist deshalb verpflichtet, sie über den Inhalt dieses Mietvertrags im Einzelnen zu orientieren.

Die Genossenschaft kann die Zustimmung zur Untervermietung aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Als wesentliche Nachteile (gemäss Art. 262 Abs. 2 c OR) bei der Untervermietung gelten insbesondere:

- die mehr als zweijährige Dauer der Untervermietung der ganzen Wohnung
- der Umstand, dass die Mieterin nicht eindeutig darlegen kann, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung der ganzen Wohnung wieder selber bewohnen wird
- die fehlende Zustimmung der Hausgemeinschaft
- die fehlende Genossenschaftsmitgliedschaft der Untermieterin bei mehr als einjähriger Untermiete.

### **12. Zutrittsrecht**

Die Vermieterin und die Hausgemeinschaft haben das Recht, das Mietobjekt nach wenigstens 48-stündiger Voranmeldung zur Ausführung von Reparaturen und zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, auch in Abwesenheit und ohne vorherige Anmeldung, sich Zutritt zur Wohnung zu verschaffen. In einem solchen Fall hat die Vermieterin bzw. die Hausgemeinschaft die Mieterin nachträglich schnellstmöglich darüber zu informieren.

### **13. Abwesenheit der Mieterin**

Bei Abwesenheit länger als einen Monat, ist die Mieterin verpflichtet, entweder der Vermieterin oder einer Person ihrer Wahl einen Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in den unter Ziffer 12 erwähnten Notfällen zu betreten. Wird der Schlüssel nicht bei der Vermieterin hinterlegt, müssen Name und Adresse der Vertrauensperson bekannt gegeben werden.

### **14. Meldepflicht**

Bei folgenden Veränderungen ist die Mieterin zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung des Ehegatten / eingetragenen Partners
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten / eingetragenen Partnern mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten / Partners
- Veränderte Nutzung der Wohnung.

### **15. Mitgliedschaft in der Hausgemeinschaft**

Jede Mieterin sowie allfällige Untermieter werden mit der Unterzeichnung des Mietvertrags resp. des Untermietvertrags automatisch Mitglieder der Hausgemeinschaft der betreffenden Liegenschaft. Die Rechte, Pflichten und Aufgaben der Hausgemeinschaft sind in deren Statuten umschrieben.

### **16. Gerichtsstand**

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

### **17. Schlussbestimmungen**

Integrierte Bestandteile dieses Vertrages sind in der jeweils gültigen Fassung:

- Die Statuten der GESEWO
- Die Statuten der Hausgemeinschaft

### **18. Verbindlichkeit**

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben. Die Mieterin bestätigt, zusammen mit diesem Mietvertrag die in Ziffer 17 aufgeführten Dokumente erhalten oder auf der Website eingesehen und deren Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben.

Die Vermieterin

.....

.....

Winterthur, .....

Die Mieterin:

.....

.....

.....