

Allgemeine Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag für Wohnräume (AGB-MV)

Vorbemerkung

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer

Liebe Mieterin, lieber Mieter

Aus der Kombination von Genossenschaftsverhältnis und Mietvertrag ergeben sich besondere Rechte und Pflichten, daher die Bezeichnung **genossenschaftlicher Mietvertrag**.

Als Genossenschaftsmitglied haben Sie die Möglichkeit die Baugenossenschaft Linth-Escher mitzugestalten und Sie geniessen gleichzeitig mietrechtliche Sondervorteile, wie etwa die Kostenmiete und eine sehr weit gehende Wohnsicherheit! Sie haben ferner die Möglichkeit, Kapital in die Darlehenskasse einzulegen, wo Sie von einem attraktiven Zins profitieren können.

Neben diesen Allgemeinen Bedingungen zum genossenschaftlichen Mietvertrag bitten wir Sie auch die **Hausordnung** zu beachten. Diese Regeln sind namentlich auf ein gutes Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus oder einer Siedlung ausgerichtet und sollen helfen, die unvermeidlichen Reibungsflächen im Alltag erträglich zu meistern.

Baugenossenschaft Linth-Escher

Vorstand und Geschäftsstelle

Inhaltsverzeichnis

I.	Grundlagen	4
II.	Mietvertrag	4
III.	Beitritt zur Genossenschaft und Beteiligung am Grundkapital	6
IV.	Mietzins	7
V.	Nebenkosten	8
VI.	Beiträge an den Linth-Escher-Fonds	8
VII.	Gebrauch der Mietsache	9
VIII.	Schlüssel	10
IX.	Unterhalt und Reparaturen	11
X.	Gemeinschaftliche Nutzung	12
XI.	Private Gärten	12
XII.	Parkierung	13
XIII.	Haustiere	14
XIV.	Rechte und Pflichten der Vermieterin	14
XV.	Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses	15
XVI.	Anstände aus dem Mietverhältnis, Rechtsschutz	16
XVII.	Kommunikation innerhalb der Genossenschaft	17
XVIII.	Datenschutz	17
XIX.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	18

I. Grundlagen

Art. 1 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Allgemeinen Vertragsbedingungen

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

II. Mietvertrag

Art. 2 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

¹ Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

² Mietverhältnisse werden ausnahmsweise befristet, namentlich

- a. im Hinblick auf anstehende Grosssanierungen und unter Anbringung eines entsprechenden Vorbehalts im Mietvertrag;
- b. bei besonderen Verhältnissen, so etwa zur Behebung einer vorübergehenden Notlage.

³ Mietverträge für Objekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen.

⁴ Befristete Mietverträge können mit Verlängerungsoptionen versehen werden.

⁵ Die Ausübung von Verlängerungsoptionen bedarf einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags.

Art. 3 Bastelräume, Parkplätze usw.

Bastelräume, Parkplätze usw. sind in der Regel nicht Gegenstand des genossenschaftlichen Mietvertrags für Wohnräume, sondern eines gesonderten Mietvertrags.

Art. 4 Übertragung der Miete von Wohnräumen

Die Übertragung des Mietvertrags auf Dritte ist nicht gestattet.

Art. 5 Vertragsänderungen und Mitteilungen

¹ Vertragsänderungen bedürfen der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung der Parteien und haben stets in Schriftform zu erfolgen.

² Einseitige Mietvertragsänderungen zulasten der Mietpartei (z.B. Erhöhung der Mietzinsen oder Nebenkosten sowie Kündigung) unterliegen der Formularpflicht. Sie werden unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen sowie unter Einhaltung einer zehntägigen Anzeigefrist mitgeteilt.

³ Vertragsänderungen zugunsten der Mietpartei (z.B. Mietzinsreduktionen) werden mit gewöhnlichem Brief mitgeteilt.

⁴ An die zuletzt gemeldete Adresse gerichtete Mitteilungen der Baugenossenschaft Linth-Escher gelten als ordnungsgemäss zugestellt.

Art. 6 Antritt des Mietobjekts

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Die Schlüsselübergabe erfolgt persönlich und wenn möglich vor Ort. Es wird ein Übergabeprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.
- ² Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese zu dokumentieren und innert 14 Tagen ab Mietantritt der Baugenossenschaft Linth-Escher schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Mietobjekt als im Sinne des Übergabeprotokolls übernommen.
- ³ Die Mängelbehebung ist, ohne ausdrückliche anderweitige Absprache, Sache der Baugenossenschaft Linth-Escher. Vorbehalten bleibt die Mängelbehebung im Rahmen des «kleinen Unterhalts» (Art. 41).

Art. 7 Meldepflicht während der Mietdauer

- ¹ Die Mietpartei ist verpflichtet, der Baugenossenschaft Linth-Escher Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod des:der Ehepartner:in, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des:der Ehe- bzw. eingetragenen Ehepartner:in sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen umgehend schriftlich zu melden.
- ² Bei subventionierten Wohnungen orientiert die Baugenossenschaft Linth-Escher über die anwendbaren Subventionsbestimmungen, die Art der Subventionierung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Kommt die Mietpartei ihrer diesbezüglichen Meldepflicht nicht nach, so haftet sie für den entstandenen Schaden.

Art. 8 Untermiete

- ¹ Untermiete ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (Art. 262 OR) und der Statuten erlaubt, sie ist jedoch zu befristen, Verlängerungen sind möglich.
- ² Der Baugenossenschaft Linth-Escher ist ein Vertragsdoppel mit den Originalunterschriften der Parteien zur Zustimmung zu unterbreiten.
- ³ Die Baugenossenschaft Linth-Escher verweigert die Untermiete, wenn
 - a. die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
 - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
 - c. ihr aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen, namentlich bei Zweckentfremdung, Verletzung der Subventionsbestimmungen oder wenn die Vorgaben des Vermietungsreglements nicht eingehalten sind.
- ⁴ Die Mietpartei (Hauptmieter:in) haftet gegenüber der Baugenossenschaft Linth-Escher für den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache durch die:den Untermieter:in. Die Baugenossenschaft Linth-Escher kann die:den Untermieter:in unmittelbar dazu anhalten.
- ⁵ Untermiete begründet keinen Anspruch der:des Untermieter:in zur Mietnachfolge oder zum Genossenschaftsbeitritt.

Art. 9 Airbnb

In der Baugenossenschaft Linth-Escher ist die Vermietung von Räumen über Airbnb oder ähnliche Vermietungsplattformen nicht erlaubt.

III. Beitritt zur Genossenschaft und Beteiligung am Grundkapital

Art. 10 Beitritt zur Genossenschaft

- ¹ Der Abschluss eines Mietvertrags für Wohnräume setzt in der Regel den Beitritt der Mietparteien zur Baugenossenschaft Linth-Escher voraus (Art. 7 der Statuten) und erfolgt aufgrund eines Beschlusses des Vorstandes.
- ² In der Regel kein Genossenschaftsverhältnis begründet wird bei der Miete von Wohnraum in Liegenschaften, welche in absehbarer Zeit für eine grundlegende Sanierung oder einen Ersatzneubau vorgesehen sind.
- ³ Keine Mitgliedschaft wird vorausgesetzt für den Abschluss von Mietverträgen für Nebenräume, Parkplätze usw.

Art. 11 Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

- ¹ Jedes Mitglied zeichnet einen Mitgliedschaftsanteil von CHF 100 (Art. 7 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 2 der Statuten).
- ² Nach Massgabe des beanspruchten Wohnraums und der Anlagekosten sind Wohnungsanteile zu zeichnen. Der Vorstand legt die entsprechenden Beträge für die einzelnen Siedlungen fest.¹
- ³ Bei mehreren Mietparteien werden die Wohnungsanteile gleichmässig aufgeteilt. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

Art. 12 Einzahlung

- ¹ Mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung bzw. des Mietvertrags werden der Mitgliedschaftsanteil sowie die zusätzlich zu zeichnenden Wohnungsanteile zur Zahlung fällig.
- ² Der Mitgliedschaftsanteil ist vollumfänglich einzuzahlen. Ausnahmsweise kann die Einzahlung der Wohnungsanteile gestaffelt und gestützt auf eine gesonderte Vereinbarung erfolgen. Das Anteilscheinkapital ist spätestens bis 24 Monate nach Bezug der Wohnung vollumfänglich einzubezahlen.
- ³ Zumindest drei Monatsmieten sind in bar einzulegen. In besonderen Fällen können bis zu 50 % der zu zeichnenden Wohnungsanteile mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) gedeckt werden.

Art. 13 Verzinsung

Die Verzinsung der Mitgliedschaftsanteile und der Wohnungsanteile erfolgt gemäss den Vorgaben von Art. 17 der Statuten und wird von der Generalversammlung beschlossen.

Art. 14 Austritt

Mit der Beendigung des Mietvertrags erfolgt gleichzeitig der Austritt aus der Genossenschaft. Das Mitglied kann mit der Kündigung des Mietvertrags beantragen, die Mitgliedschaft über den Austrittszeitpunkt hinaus beibehalten zu wollen. Der Entscheid über die Fortführung der Mitgliedschaft obliegt dem Vorstand.

Art. 15 Rückerstattung und Verrechnung

- ¹ Mit der ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjekts wird das einbezahlte Kapital unter Verrechnung mit allfälligen Ersatzansprüchen der Baugenossenschaft Linth-Escher zurückerstattet.
- ² Einlagen, welche mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge (BVG) gedeckt wurden, werden der Vorsorgeeinrichtung im Rahmen der rechtlichen Vorgaben und der dazumaligen Vorsorgesituation zurückerstattet.

¹ Die jeweils zu zeichnenden Anteile werden auf der Website der Baugenossenschaft Linth-Escher publiziert.

IV. Mietzins

Art. 16 Prinzip der Kostenmiete

¹ Für Wohnräume wird der Mietzins aufgrund der Kapital- und Betriebskosten und gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich berechnet (Kostenmiete).²

² Der Mietpreis darf den Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite nicht überschreiten, Mietzinserhöhungen müssen über entsprechende Kostensteigerungen begründet werden.

Art. 17 Kapitalkosten

Für die Berechnung der Kapitalkosten (= Verzinsung des für Erwerb und Erstellung eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals zuzüglich allfälliger Baurechtszinsen) gilt der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vierteljährlich festzulegende hypothekarische Referenzzinssatz.³

Art. 18 Betriebskosten

Für die Betriebskosten (= Kosten für Unterhalt, Reparaturen, Gebühren, Abgaben, Versicherungen, Verwaltung usw.) wird eine Betriebsquote⁴ des Gebäudeversicherungswertes veranschlagt.

Art. 19 Mietzinsformel

Die Mietzinsformel lautet:

(Anlagekosten x Referenzzinssatz) + Baurechtszins =	Kapitalkosten
Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote =	+ Betriebskosten
Summe =	maximal zulässiger Mietzins

Art. 20 Mietzinszahlung

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

² Bei neuen Mietverträgen ist die Einrichtung eines Lastschriftverfahrens (LSV) oder von eBill obligatorisch, bei bestehenden Mietverträgen empfohlen.

² Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen der Stadt Zürich vom 27. Mai 2009 (Mietzinsreglement, AS 841.150).

³ Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Vgl. Verordnung des BWO vom 22. Januar 2008 über die Erhebung des für die Mietzinse massgebenden hypothekarischen Durchschnittzinssatzes (Zinssatzverordnung, SR 221.213.111).

⁴ Die Betriebsquote beinhaltet alle Kosten der Liegenschaftsbewirtschaftung wie Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltungskosten, Erneuerungsfonds, Versicherungen usw. Nicht in der Betriebsquote enthalten sind die Zinsen für das eingesetzte Kapital. Die Kapitalkosten werden über den vom BWO quartalsweise festgelegten Referenzzinssatz abgedeckt.

V. Nebenkosten

Art. 21 Begriff

- ¹ Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen. Die Berechnung erfolgt gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich.⁵ Die Nebenkosten werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.
- ² Abgaben und Unkosten, die durch die Mietpartei verursacht werden, sind von dieser zu begleichen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden. Nicht im Vertrag aufgeführte Nebenkosten, welche direkt der Mietpartei von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden, sind von dieser direkt zu begleichen.
- ³ Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten werden nach Aufwand oder im Rahmen üblicher Ansätze angerechnet.
- ⁴ Mit der jährlichen Nebenkostenabrechnung gesondert abgerechnet werden die Aufwendungen für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Treppenhausreinigung und Allgemeinstrom.
- ⁵ Die Bezahlung für die Benutzung der Waschmaschinen und die Wäschetrocknung erfolgt mit dem in der jeweiligen Liegenschaft eingesetzten Abrechnungssystem.
- ⁶ Die Kosten für Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehrrichtabfuhr, Wartung der Aufzugsanlagen und der Lüftung, Gartenunterhalt sowie Umgebungspflege sind bereits in der Betriebsquote bzw. der Nettowohnungsmiete enthalten.

Art. 22 Kostenverteilung

- ¹ Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt i.d.R. im Verhältnis der Mietflächen, nach dem Verteilschlüssel für den Energieaufwand (Heizung- und Warmwasseraufbereitung), nach allgemein anerkannten Berechnungsmethoden oder, sofern vorhanden, nach individueller Zählerablesung.
- ² Bei Auszug während einer laufenden Rechnungsperiode werden die Nebenkosten anteilmässig belastet. Die Kosten werden nach anerkannten Schlüsseln auf die einzelnen Monate verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

Art. 23 Akontozahlungen und Abrechnung

- ¹ Für die Begleichung der Nebenkosten wird ein Akontobetrag erhoben. Über die tatsächlichen Kosten wird jährlich abgerechnet. Die Abrechnung wird der Mietpartei i.d.R. innert sechs Monaten ab Ablauf der Abrechnungsperiode zugestellt. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen.
- ² Die Mietpartei kann innert 30 Tagen ab der Zustellung Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird fristgerecht Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

VI. Beiträge an den Linth-Escher-Fonds

Art. 24 Zweckbestimmung und Berechnung

- ¹ Für die Finanzierung von Abschreibungen auf dem Erwerb von Liegenschaften, Investitionen für Anpassungen am Wohnungsangebot, bauliche Massnahmen im Dienst der Nachhaltigkeit sowie Unterstützungsleistungen an in Not geratene und in der Genossenschaft wohnhafte Mitglieder wird gemäss Art. 22a Abs. 2 lit. d der Statuten ein monatlicher Beitrag für den Linth-Escher-Fonds erhoben.
- ² Die Höhe dieses Beitrags wird von der Generalversammlung beschlossen.

⁵ Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen der Stadt Zürich vom 27. Mai 2009 (Mietzinsreglement, AS 841.150).

VII. Gebrauch der Mietsache

Art. 25 Mietgegenstand und vereinbarter Verwendungszweck

- ¹ Der Mietgegenstand und dessen Verwendungszweck ergibt sich aus dem Mietvertrag.
- ² Die zur Mitbenutzung offenstehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag bezeichnet und umschrieben oder ergeben sich aus dem Sachzusammenhang.
- ³ Die überwiegend gewerbliche Nutzung von Wohnräumen oder Nutzungen, welche zu übermässigen Emissionen (Lärm, Besuchsverkehr, Gerüche usw.) führen, sind nicht gestattet.

Art. 26 Veränderungen am Mietgegenstand

- ¹ Jegliche baulichen Veränderungen am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Baugenossenschaft Linth-Escher. Einer Zustimmung bedürfen auch Malerarbeiten sowie die Umgestaltung mitvermieteter Aussenflächen und von Nebenräumen.
- ² Bei eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen behält sich die Baugenossenschaft Linth-Escher vor, den Rückbau auf Kosten der Mietpartei zu veranlassen.
- ³ Bei einem Verzicht auf den Rückbau gehen die baulichen Veränderungen entschädigungslos auf die Baugenossenschaft Linth-Escher über.

Art. 27 Private Geräte

- ¹ Der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Baugenossenschaft Linth-Escher bedürfen:
 - a. die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.);
 - b. Anlagen für die Energiegewinnung wie beispielsweise Wärmesonden, Photovoltaikanlagen usw.;
 - c. der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (z.B. Tiefkühlgeräte usw.).
- ² Verboten ist die Installation von Funkanlagen, Satellitenempfängern (Satelliten-Schüsseln) und dergleichen.
- ³ Soweit erforderlich, sorgt die Baugenossenschaft Linth-Escher für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.

Art. 28 Mieterhaftpflichtversicherung

- ¹ Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung wird allgemein empfohlen.
- ² Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung durch die Mietpartei ist obligatorisch bei
 - a. Geräten mit Wasseranschluss;
 - b. der gemeinschaftlichen Miete von Wohn- und Geschäftsräumen;
 - c. bei sogenannten Erstvermietungen.
- ³ Die Baugenossenschaft Linth-Escher kann einen Versicherungsnachweis verlangen.

Art. 29 Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benutzbar sein. Die Installationen in den Schutzräumen dürfen nicht verändert werden.

Art. 30 Abfälle und Verunreinigungen

- ¹ Abfälle jeglicher Art sind an den von der Baugenossenschaft Linth-Escher bezeichneten Orten bzw. in den zur Verfügung gestellten Entsorgungscontainern und in zweckmässiger Weise zu deponieren.
- ² Illegal deponierte Gegenstände und Materialien werden auf Kosten der Verursachenden entfernt.
- ³ Verunreinigungen sind durch die Mietpartei jeweils eigenverantwortlich zu beseitigen. Sie meldet allfällige Schäden der Baugenossenschaft Linth-Escher, welche die Behebung auf Kosten des:der Verursacher:in veranlasst.

Art. 31 Leitungen

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

VIII. Schlüssel

Art. 32 Schlüsselabgabe

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben. Die Schlüssel bleiben Eigentum der Baugenossenschaft Linth-Escher.
- ² Zusätzliche Schlüssel können bei der Baugenossenschaft Linth-Escher bestellt werden. Die Kosten gehen zulasten der Mietpartei. Bei Auszug der Mietpartei sind der Baugenossenschaft Linth-Escher alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, zu übergeben. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

Art. 33 Ersatz

- ¹ Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel müssen von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf eigene Kosten ersetzt werden. Bei fehlenden Schlüsseln kann die Baugenossenschaft Linth-Escher die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Mietpartei veranlassen.
- ² Für den verlustbedingten Ersatz eines Schlosszylinders verrechnet die Baugenossenschaft Linth-Escher eine Bearbeitungspauschale von CHF 150 sowie die allfällig zusätzlichen Kosten. Es ist Sache der Mietpartei, diese Kosten gegebenenfalls bei Dritten (Verlustverantwortliche, Hausratversicherung) einzufordern.

IX. Unterhalt und Reparaturen

Art. 34 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig die erforderlichen Kontrollen durch.
- ² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel der Baugenossenschaft Linth-Escher.
- ³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch die Baugenossenschaft Linth-Escher veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden.
- ⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf die Baugenossenschaft Linth-Escher im Mietobjekt und an den dazugehörenden 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 Baugenossenschaft Linth-Escher veranlassen. Andernfalls kann die Baugenossenschaft Linth-Escher die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

Art. 35 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

- ¹ Der Mietpartei obliegt der sogenannt 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 etwa das Auswechseln von Leuchtmitteln, Duschschräuchen, Brauseköpfen usw. (Vgl. im Übrigen Art. 44 Abs. 2).
- ² Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Gartensitzplätze, Balkone und Terrassen ist Sache der Mietpartei. Abflüsse für Regenwasser sind regelmässig zu reinigen, nicht behebbare Verstopfungen so rasch als möglich zu melden. Zu verhindern ist übermässiger, die Nachbar:innen störender bzw. Gebäude oder Installationen schädigender Pflanzenwuchs.

Art. 36 Schadenmeldungen

Bestehende oder drohende Schäden sind umgehend der Baugenossenschaft Linth-Escher zu melden:

- a. über das Meldeformular auf der Website www.linthescher.ch;
- b. über die Genossenschafts-App FLINK (soweit in der betreffenden Siedlung verfügbar);
- c. telefonisch an 044 313 90 70 – während der Bürozeiten.

Art. 37 Notfälle ausserhalb der Bürozeiten und an den Wochenenden

- ¹ Als Notfälle gelten Schadenfälle, deren Behebung nicht bis zum nächsten Werktag warten kann. Dies sind namentlich Ausfall der gesamten Stromversorgung, Ausfall der Heizungsanlage, Lecks an Wasserleitungen, Unwetterschäden an Fenstern oder am Dach, defekte Ein- oder Ausgangstore von Tiefgaragen.
- ² Kein Notfall bildet hingegen der Ausfall einzelner Elektrogeräte wie etwa eines Kühlschranks.
- ³ Bei Einbrüchen ist stets die Polizei sowie anschliessend die Geschäftsstelle zu verständigen.
- ⁴ Ausserhalb der Bürozeiten und an den Wochenenden sind Notfälle über die Notfallnummern zu melden. Die Pikettdienstnummern sind ersichtlich:
 - a. an den Informationstafeln in den Hauseingängen;
 - b. auf der Website www.linthescher.ch;
 - c. im periodisch erscheinenden Newsletter der Baugenossenschaft Linth-Escher;
 - d. in der Genossenschafts-App FLINK (noch nicht in allen Siedlungen verfügbar).

Art. 38 Kosten

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher stellt die Kosten für Reparatur-, Unterhalts- oder Reinigungsarbeiten sowie aufwendige Abklärungen in Rechnung:
 - a. bei Selbstverschulden (z.B. mangelnde Sorgfalt, Nichtbeachten von Betriebsvorschriften);
 - b. bei eigenmächtig erteilten Aufträgen ohne rechtfertigende Gründe (z.B. Gefahrenabwehr, Verhinderung von Folgeschäden).
- ² Für zumutbare Reparatur- oder Unterhaltmassnahmen, welche in der Verantwortung der Mietpartei liegen, behält sich die Baugenossenschaft Linth-Escher vor, die anfallenden Kosten in Rechnung zu stellen.
- ³ Wo eine detaillierte Erfassung zu aufwendig oder gar nicht möglich ist, kann die Baugenossenschaft Linth-Escher Pauschalbeiträge zur Anwendung bringen.

X. Gemeinschaftliche Nutzung

Art. 39 Gemeinschaftliche – Räume, Anlagen und Einrichtungen

- ¹ Die öffentlichen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche und Räume stehen allen Bewohnenden zur Benutzung offen. Die Zugänge zu den Gebäuden und den Aussenräumen sind stets frei zu halten.
- ² Den Einrichtungen ist gebührend Sorge zu tragen. Sachbeschädigungen werden grundsätzlich zur Anzeige gebracht.
- ³ Auf die Bedürfnisse der übrigen Bewohnenden ist gebührend Rücksicht zu nehmen.

XI. Private Gärten

Art. 40 Naturnahe Gartenbewirtschaftung

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher legt Wert auf eine naturnahe Gartenbewirtschaftung sowie standortheimische Pflanzen.
- ² Vermietete Garten- und Umgebungsflächen sind gemäss dem abgegebenen Merkblatt naturnah zu pflegen. Verboten ist namentlich der Einsatz von synthetischen Mitteln für den Pflanzenschutz und die Bekämpfung von Insekten und Kleinlebewesen.
- ³ Die Pflegemassnahmen umfassen insbesondere das regelmässige Mähen der Wiesenflächen sowie namentlich die Entfernung von schädlichen oder standortfremden Arten.

Art. 41 Invasive Neophyten

- ¹ Invasive Neophyten (z.B. Götterbaum, Ambrosia, Goldruten, gewisse Bambusarten usw.) verdrängen einheimische Arten oder haben schädliche Auswirkungen auf Mensch und Tier, beispielsweise in der Form von allergischen Reaktionen des Immunsystems.
- ² Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist verboten, sie unterliegen teilweise der Meldepflicht und müssen in jedem Fall entfernt werden. Im Verdachtsfall ist die Geschäftsstelle zu kontaktieren.

Art. 42 Zustimmungserfordernis für Umgestaltungen

- ¹ Baumpflege, Rodungen sowie Terrainveränderungen sind Sache der Baugenossenschaft Linth-Escher.
- ² Die Umgestaltung von Umgebungsflächen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfordern eine schriftliche Zustimmung der Baugenossenschaft Linth-Escher.

XII. Parkierung

Art. 43 Parkierung

- ¹ Fahrzeuge jeder Art sind auf den von der Baugenossenschaft Linth-Escher bezeichneten Park- oder Abstellplätzen sowie innerhalb der markierten Flächen abzustellen.
- ² In den Einstellgaragen dürfen gemäss feuerpolizeilichen Vorgaben keine brennbaren Materialien gelagert werden. Für die Aufbewahrung von Gegenständen stehen nach Möglichkeit Materialboxen zur Verfügung. Es ist ausdrücklich verboten, Materialien am Boden zu lagern, zulässig ist einzig ein Satz Winter- oder Sommerreifen.

Art. 44 Benutzung von Besucherparkplätzen

- ¹ Besucherparkplätze stehen ausschliesslich Besuchenden von Haushalten der jeweiligen Siedlung während der Dauer des Besuchs, jedoch an maximal drei Tagen pro Woche (Montag–Sonntag) zur Verfügung.
- ² Der Mieterschaft von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Benutzung der Besucherparkplätze grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahme besteht ausschliesslich für den kurzzeitigen Warenumschlag.
- ³ Fahrzeuge dürfen nur auf den markierten Parkfeldern abgestellt werden.
- ⁴ Es besteht keine Garantie für freie Besucherparkplätze.
- ⁵ Mietparteien mit erhöhtem Besucheraufkommen, welche regelmässig Anlass für eine übermässige Belegung von Besucherparkplätzen oder Falschparkieren geben, können von der Baugenossenschaft Linth-Escher zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden.

Art. 45 Nachweis der Parkierberechtigung

- ¹ Die Parkierberechtigung ist mittels der von der Baugenossenschaft Linth-Escher zur Verfügung gestellten Mitteln nachzuweisen:
 1. Besucherparkkarten
 - a. Jeder Haushalt der Baugenossenschaft Linth-Escher erhält personalisierte Besucherparkkarten, welche dem Besuch zur Verfügung gestellt werden können.
 - b. Die Besucherparkkarte ist innert 15 Minuten ab Ankunft gut sichtbar hinter der Frontscheibe zu deponieren.
 - c. Besucherparkkarten dürfen nicht kopiert werden, sie sind Eigentum der Baugenossenschaft Linth-Escher. Bei Missbrauch können diese Karten jederzeit für ungültig erklärt werden.
 2. Die Einführung zusätzlicher oder alternativer z.B. elektronischer Hilfsmittel, wie z.B. einer App, bleibt vorbehalten.
- ² Für regelmässige Besucher:innen wie Spitex, Reinigungsdienste, Handwerker:innen, Betreuungspersonen o.Ä. kann die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Linth-Escher besondere Regelungen treffen

Art. 46 Kontrolle der Parkierberechtigung

- ¹ Die Einhaltung der Parkierungsregelungen wird regelmässig durch ein externes Organ kontrolliert.
- ² Bei Verstössen gegen die Parkordnung kann eine Umtriebsentschädigung von bis zu CHF 80 erhoben werden.
- ³ Die Baugenossenschaft Linth-Escher behält sich vor, Widerhandlungen entsprechend der gerichtlichen Anordnung zur Anzeige zu bringen.

XIII. Haustiere

Art. 47 Verbotene und erlaubte Haustiere

- ¹ Hunde, Katzen und dergleichen in Freilaufhaltung sind in der Baugenossenschaft Linth-Escher nicht erlaubt. Ausnahmen gelten lediglich für medizinisch indizierte Assistenz- oder Blindenführhunde.
- ² Das Halten von grösseren Haustieren wie Katzen, Papageien sowie exotischen Tieren wie Reptilien, Spinnen usw. bedarf der vorgängigen schriftlichen Bewilligung durch die Baugenossenschaft Linth-Escher.
- ³ Kleintiere wie Meerschweinchen, Kanarienvögel, Zierfische etc. dürfen bei artgerechter Behandlung ohne Erlaubnis gehalten werden, soweit ihre Anzahl das übliche Mass nicht überschreitet.
- ⁴ Bei einer möglichen Gefährdung oder übermässigen Belästigung der übrigen Bewohner:innen oder Dritter kann die Baugenossenschaft Linth-Escher die Tierhaltung im Einzelfall verbieten.

Art. 48 Tierhaltungsvertrag

Es wird ein Tierhaltungsvertrag abgeschlossen, mit dem sich die Tierhalter:innen namentlich zur Einhaltung nachfolgender Regeln verpflichten:

- a. artgerechte Haltung;
- b. generelle Rücksichtnahme auf die Mitbewohner:innen durch hinreichende Beaufsichtigung und Pflege zur Vermeidung übermässiger Störungen der Mitbewohner:innen und der Gewährleistung der Sicherheit;
- c. Abschluss einer Tierhalterhaftpflichtversicherung;
- d. weitere Auflagen, welche geeignet sind, mögliche Beeinträchtigungen des Zusammenlebens und Auswirkungen auf die Umgebung möglichst zu vermeiden.

Art. 49 Haftung und Folgen bei Problemen

- ¹ Tierhalter:innen haften für die tierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts. Beim Auszug ist die Wohnung der ausgeübten Haustierhaltung entsprechend sorgfältig zu reinigen.
- ² Bei Beschwerden anderer Mietparteien oder bei Verstössen gegen die erwähnten Tierhaltungsvorschriften kann die Baugenossenschaft Linth-Escher weitere Auflagen (Haltungsbedingungen) oder Sanktionen aussprechen (Mahnung, Befristung oder Entzug der Haltungserlaubnis; ordentliche oder ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses).

XIV. Rechte und Pflichten der Vermieterin

Art. 50 Zutrittsrecht

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher hat das Recht, das Mietobjekt mit angemessener Vorankündigung 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 ist die Mietpartei gehalten, bei der Baugenossenschaft Linth-Escher oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu 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 bekannt geben.
- ³ In Notfällen hat die Baugenossenschaft Linth-Escher das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen.

Art. 51 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

- ¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher 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.

XV. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses

Art. 52 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

- ¹ Die Kündigung von Mietverträgen hat schriftlich zu erfolgen und ist per Einschreiben zuzustellen. Bei einer gemeinschaftlichen Miete muss die Kündigung von allen Mietparteien unterzeichnet werden.
- 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 bereitliegt.

Art. 53 Kündigung und Ausschluss durch die Baugenossenschaft Linth-Escher (Art. 11 der Statuten)

- ¹ Die Kündigung eines Mietvertrags durch die Baugenossenschaft Linth-Escher setzt den vorgängigen oder gleichzeitigen Ausschluss aus der Genossenschaft voraus.
- ² Gründe für den Ausschluss aus der Genossenschaft bzw. die Kündigung des Mietvertrags ergeben sich aus Art. 11 der Statuten. Es geht namentlich um die Verletzung von Pflichten als Mitglied oder Mietpartei.

Art. 54 Kündigungsfristen

- ¹ Mietverträge können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Monatsende, nicht jedoch auf den 31. Dezember, gekündigt werden.
- ² Vorbehalten sind abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag, z.B. betreffend Mindestmietdauer.
- ³ Für die rechtzeitige Zustellung der Kündigung ist der Zeitpunkt des Erhalts und nicht der Poststempel massgebend. Wurde die per Einschreiben zugestellte Kündigung nicht abgeholt oder bei einem infolge Abwesenheit erst verspäteten Zugang, ist der letzte Abholtag auf der Poststelle massgebend.

Art. 55 Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung

- ¹ Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrags sind je auf separaten Wegen anzufechten. Die Anfechtung des Ausschlusses richtet sich nach den Statuten der Baugenossenschaft Linth-Escher. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.
- ² Für die Anfechtung der Wohnungskündigung ist der mietrechtliche Weg zu beschreiten. Zuständig ist die Schlichtungsstelle des Mietgerichts.

Art. 56 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. Die Nachmietpartei muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den Bedingungen zu übernehmen, welche sich aus den geltenden Statuten und Reglementen der Baugenossenschaft Linth-Escher, bei staatlich geförderten Wohnungen zusätzlich aus den darüber hinaus geltenden weiteren Vorgaben, ergeben.
- ³ Die Baugenossenschaft Linth-Escher kann auf den Vorschlag einer Nachmietpartei verzichten und selbst für die Wiedervermietung sorgen.

Art. 57 Rückgabe des Mietobjekts

Ohne anderweitige Vereinbarung ist das Mietobjekt geräumt und sauber 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. 58 Rückzahlung des Anteilscheinkapitals

Die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 59 Verrechnung

Die Baugenossenschaft Linth-Escher 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. 18 Abs. 6 der Statuten).

XVI. Anstände aus dem Mietverhältnis, Rechtsschutz

Art. 60 Konflikte zwischen Mietparteien oder unter der Bewohnerschaft

¹ Vorausgesetzt, die Betroffenen haben selbst die zumutbaren Schritte zur Lösungsfindung unternommen, vermittelt die Baugenossenschaft Linth-Escher bei Unstimmigkeiten unter den Hausbewohner:innen.

² Im Einvernehmen mit den Konfliktparteien kann die Baugenossenschaft Linth-Escher zur Lösungsfindung (z.B. Mediation) Dritte beiziehen, dies unter angemessener Kostenbeteiligung der Parteien.

Art. 61 Meinungsverschiedenheiten mit der Geschäftsstelle

¹ Offene Fragen sind vorab mit der Geschäftsstelle im Rahmen der fachlichen Zuständigkeiten oder unter Einbezug der Geschäftsführung zu klären.

² Kommt keine Einigung zustande, so steht das ressortverantwortliche Vorstandsmitglied oder nötigenfalls der Gesamtvorstand als Anlaufstelle zur Verfügung.

Art. 62 Rechtsweg bei Mietzinsstreitigkeiten

¹ Die Mietzinsen der Baugenossenschaft Linth-Escher werden gemäss Art. 253b Abs. 3 OR durch die Stadt Zürich, Fachstelle gemeinnütziges Wohnen, kontrolliert.

² Mietzinsanpassungen können innert 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung beim Finanzdepartement der Stadt Zürich, Rechtsdienst, Werdstrasse 75/Postfach, 8022 Zürich angefochten werden.

³ Die Mitteilung von Mietzinsänderungen wird mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung versehen.

Art. 63 Rechtsweg bei anderweitigen Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis

¹ Vertragsänderungen (ausser Mietzinsänderungen), die Nebenkostenabrechnung sowie die Kündigung des Mietverhältnisses können innert 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung angefochten werden bei der Schlichtungsbehörde Zürich, Wengistrasse 2, Postfach, 8036 Zürich.

² Die Mitteilung von Vertragsänderungen wird mit einer entsprechenden Rechtsmittelbelehrung versehen.

XVII. Kommunikation innerhalb der Genossenschaft

Art. 64 Informationstafeln oder -kästen in den Treppenhäusern und Siedlungen

¹ Die Informationstafeln oder -kästen dienen

- a. der Informationsvermittlung von der Baugenossenschaft Linth-Escher an die Bewohnerschaft;
- b. der Informationsvermittlung durch die Siedlungskommissionen (SIKOs);
- c. der hausinternen Kommunikation der Bewohnerschaft.

² Es gelten folgende Benutzungsregeln:

- a. Informationen und Mitteilungen sind jeweils mit dem Namen des:der Absender:in zu versehen;
- b. nicht mehr aktuelle Mitteilungen sind in Eigenverantwortung wieder zu entfernen;
- c. Mitteilungen politischer oder religiöser Natur sind nicht erlaubt.

Art. 65 Genossenschafts-App FLINK

¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher stellt eine Genossenschafts-App zur Verfügung.

² Durch die Benutzung entstehen den Benutzenden keine zusätzlichen Kosten. Die Nutzung ist freiwillig.

³ Mit der Nutzung der Genossenschafts-App FLINK erklärt sich der:die betreffende Nutzer:in mit der Speicherung, Bearbeitung und Teilung der von ihm:ihr übermittelten Daten einverstanden.

Art. 66 BGLE-Newsletter / AKTUELL

Die Baugenossenschaft Linth-Escher informiert mit dem regelmässig erscheinenden AKTUELL über ihre Aktivitäten. Die dort vermittelten Informationen ergänzen die direkt an die Bewohnerschaft gerichteten Schreiben.

XVIII. Datenschutz

Art. 67 Schutz von Personendaten

¹ Die Baugenossenschaft Linth-Escher ist gemäss schweizerischem Datenschutzrecht berechtigt und aufgrund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet, die bei der Anbahnung künftiger oder aufgrund bestehender Rechtsbeziehungen (Genossenschaftsverhältnis, Mietvertrag, Einlage in die Darlehenskasse, Arbeitsvertrag) erhobenen oder anfallenden personenbezogenen Daten zu speichern und zu bearbeiten.

² Die Baugenossenschaft Linth-Escher sorgt für einen angemessenen Schutz der bei ihr gespeicherten Daten und stellt die Datenqualität sicher. Sie beschränkt den Kreis der zugriffsberechtigten Personen und die Weitergabe von personenbezogenen Daten, entsprechend dem spezifischen Verwendungszweck, auf das unmittelbar Notwendige:

- a. Zur Erfüllung der Meldepflicht gegenüber der Einwohnerkontrolle der Stadt Zürich.
- b. Für die Ausführung von Unterhalts- oder Reparaturarbeiten am Mietobjekt sind dies die von der Mietpartei angegebenen Telefonnummern, E-Mail-Adressen oder Angaben zur Erreichbarkeit an die beauftragten Unternehmungen.
- c. Die Nutzung der Genossenschafts-App FLINK setzt eine Registrierung der angegebenen E-Mail-Adresse beim beauftragten Provider voraus.
- d. Für die Gestaltung des genossenschaftlichen Siedlungslebens werden der jeweiligen SIKO (Siedlungskommission) die Namenslisten der Bewohner:innen der betreffenden Siedlung zur Verfügung gestellt. Die SIKO wird darüber hinaus über Geburten, die Jahrgänge der Kinder sowie anstehende runde Geburtstage ab dem 80. Altersjahr informiert.

³ Eine Beschränkung oder Verbot der Datenweitergabe bedürfen einer schriftlichen Mitteilung an die Geschäftsstelle.

XIX. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 68 Inkrafttreten

¹ Diese Allgemeinen Bedingungen wurden vom Vorstand der Baugenossenschaft Linth-Escher am 5. Juli 2023 genehmigt und treten per sofort in Kraft.

² Sie finden auf alle neuen Mietverhältnisse Anwendung und gelten ab 1. Februar 2024 für alle bestehenden Mietverhältnisse.

