

Allgemeine Vertragsbedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Gewerberäume (AVB)¹

I. Gemeinsame Bestimmungen

1. Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Integrierende Bestandteile des Mietvertrags

Integrierende Bestandteile des Mietvertrags mit den jeweiligen Geltungsbereichen sind neben diesen Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Gewerberäume (AVB) die nachstehend verzeichneten Regelungen von Kraftwerk1:

- a. Statuten der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 vom 10. November 2012;
- b. Charta der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1;
- c. Reglement über die Vermietung von Wohnräumen vom 10. November 2012;
- d. Reglement des Solidaritätsfonds Kraftwerk1 für die MieterInnen von Wohnräumen vom 20. November 1999 (mit Änderungen bis 28. August 2007);
- e. Reglement über die Vermietung von Arbeitsflächen [Gewerberäume] vom 9. Juni 2012;
- f. Mobilitätskonzept für die jeweilige Siedlung in der jeweils gültigen Fassung.

1.2 Verhältnis zwischen Mietvertrag und Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB)

Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen diesen «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohn- und Geschäftsräume (AVB)» vor.

2. Mitgliedschaft und Genossenschaftsanteile

2.1 Mitgliedschaftsanteil

¹ Der Abschluss eines Mietvertrags setzt den Beitritt zur Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 voraus (Art. 15 Abs. 6 der Statuten).

² Natürliche Personen zeichnen einen Mitgliedschaftsanteil von Fr. 500.00 (Art. 15 Abs. 2 der Statuten), juristische Personen Mitgliedschaftsanteile von total Fr. 1'000.00 (Art. 26 der Statuten).

³ Einen Mitgliedschaftsanteil von Fr. 500.00 zeichnen zudem:

- a. die einzelnen Vereinsmitglieder einer Wohngemeinschaft;
- b. die einzelnen Gesellschafter einer einfachen Gesellschaft (z.B. Bürogemeinschaft);
- c. bei anderweitigen MieterInnen bzw. juristischen Personen (Verein, GmbH, AG usw.) ist die Mitgliedschaft der hauptsächlich vor Ort tätigen Personen erwünscht.

⁴ Ausnahmen, so etwa bei kurzfristigen Mietverträgen oder bei besonderen Verhältnissen, beschliesst der Vorstand von Kraftwerk1 (Art. 15 Abs. 4 der Statuten).

¹ Die Regelungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräume finden sich in Art. 253-274g OR. Die Kraftwerk1-Terminologie deckt sich nicht mit der mietrechtlichen Begrifflichkeit:

- Ateliers fallen als Nebenräume zwar unter den Begriff der Wohnräume im Sinne des Mietrechts, sie können aufgrund ihrer Ausstattung aus baurechtlicher Sicht jedoch nicht als selbständige Wohneinheiten vermietet werden.
- Arbeitsräume sind kommerziell oder nicht kommerziell nutzbar und fallen unter den mietrechtlichen Begriff des Geschäftsraums.

2.2 Pflichtanteile nach Massgabe der beanspruchten Fläche

- ¹ Die MieterInnen zeichnen neben dem Mitgliedschaftsanteil nach Massgabe der beanspruchten Fläche Pflichtanteile.
- ² Vereine, Kollektivgesellschaften und Bürogemeinschaften bestimmen den internen Verteilschlüssel der Pflichtanteile und sorgen für die Einziehung bei ihren Mitgliedern bzw. Gesellschaftern.

2.3 Einzahlung

- ¹ Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags werden der Mitgliedschaftsanteil sowie die zusätzlich zu zeichnenden Pflichtanteile zur Zahlung fällig.
- ² Abweichende Regelungen im Mietvertrag betreffend die Fälligkeit der zusätzlich zu zeichnenden Pflichtanteile bleiben vorbehalten.
- ³ Die Voraussetzungen für die Reduktion von Pflichtanteilen sind im Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.

2.4 Rückzahlung

- ¹ Mit der ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjekts und der Beendigung des Mietvertrags wird das nach Massgabe der beanspruchten Wohnfläche gezeichnete Anteilkapital zurückerstattet.
- ² Ohne anderslautende Erklärung der kündigenden Mietpartei und unter Vorbehalt des Ausschlusses, wird der Wunsch auf Beibehaltung der Mitgliedschaft vermutet. Der Mitgliedschaftsanteil wird auf Begehren des ausscheidenden Mitglieds zurückerstattet.

2.5 Verzinsung

- ¹ Die Verzinsung der Mitgliedschaftsanteile und der Pflichtanteile bemisst sich nach Art. 26 der Statuten.
- ² Nicht oder nur teilweise einbezahlte Anteile werden nicht verzinst.

3. Mietvertrag

3.1 Inkrafttreten

Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

3.2 Antritt des Mietobjekts

- ¹ Kraftwerk1 übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.
- ² Wenn möglich wird die Übergabe in Anwesenheit der neuen und der alten Mietparteien sowie von Kraftwerk1 durchgeführt.
- ³ Es wird gemeinsam ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.
- ⁴ Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese umgehend zu dokumentieren und innert 14 Tagen nach Mietantritt Kraftwerk1 schriftlich zu melden. Ohne rechtzeitige Mitteilung gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.
- ⁵ Die Mängelbehebung ist, ohne ausdrückliche anderweitige Absprache, Sache von Kraftwerk1.

3.3 Mietdauer und Verlängerungsoptionen

- ¹ Mietverträge werden grundsätzlich auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- ² Mietverträge für Objekte mit erheblichen, auf individuelle Mieterbedürfnisse ausgerichteten Investitionen werden auf eine feste Mindestdauer abgeschlossen.
- ³ Verlängerungsoptionen sind schriftlich zu vereinbaren, sollen in der Regel aber zehn Jahre nicht übersteigen.
- ⁴ Die Ausübung von Verlängerungsoptionen bedarf einer schriftlichen Mitteilung spätestens zwölf Monate vor Auslaufen des Mietvertrags.

3.4 Vertragsänderungen und Mitteilungen

- ¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform sowie der gegenseitigen, übereinstimmenden Willensäusserung der Parteien.
- ² Einseitige Vertragsänderungen zulasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist, und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungstermine angezeigt werden; sie sind mit dem amtlich genehmigten Formular anzuzeigen.
- ³ Mietzinsveränderungen sind in schriftlicher Form mitzuteilen. Die ordentlichen Kündigungstermine/-fristen sind einzuhalten. Als Anfechtungsinstanz ist das Büro für Wohnbauförderung zu bezeichnen.
- ⁴ Vertragsänderungen zugunsten der Mietpartei (z.B. Mietzinsreduktionen) werden mit gewöhnlichem Brief mitgeteilt.
- ⁵ An die zuletzt gemeldete Adresse gerichtete Mitteilungen von Kraftwerk1 gelten als ordnungsgemäss zugestellt.

3.5 Untermiete von Wohn- und Gewerberäumen (Art. 262 OR)

- ¹ Eine ganze oder teilweise Untervermietung setzt die schriftliche Zustimmung von Kraftwerk1 voraus.
- ² Die Untervermietung von Wohnräumen ist maximal für ein Jahr zulässig. Davon nicht berührt ist die Untermiete im Rahmen einer Wohngemeinschaft i.S.v. Ziff. 4.1.
- ³ Kraftwerk1 kann die Untermiete im Rahmen von Art. 262 Abs. 2 OR nur verweigern, wenn
 - a. die Mietpartei sich weigert, Kraftwerk1 die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
 - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
 - c. Kraftwerk1 aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Wesentliche Nachteile liegen namentlich vor bei Zweckentfremdung, Verletzung der Subventionsbestimmungen oder wenn die Bestimmungen zur Untermiete gemäss den jeweils gültigen, von der Generalversammlung genehmigten Reglemente über Vermietung von Wohn- oder Gewerberäumen nicht eingehalten sind.
- ⁴ Die Mietpartei (HauptmieterIn) haftet gegenüber Kraftwerk1 für den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache durch den Untermieter/die Untermieterin. Kraftwerk1 kann den Untermieter/die Untermieterin unmittelbar dazu anhalten.
- ⁵ Untermietverhältnisse sind Kraftwerk1 umgehend unter Angabe der Personalien des Untermieters/der Untermieterin, der Mietbedingungen sowie des Einzugsdatums und der allfälligen Mietdauer mitzuteilen. Kraftwerk1 stellt ein entsprechendes Formular zur Verfügung.
- ⁶ Ein Untermietvertrag begründet keinen Anspruch des Untermieters/der Untermieterin auf die spätere Übernahme der Wohnung bei Auszug des Hauptmieters/der Hauptmieterin.

3.6 Übertragung der Miete von Wohnräumen

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume auf Dritte ist nicht gestattet.

3.7 Übertragung der Miete eines Gewerberaums (Art. 263 OR)

- ¹ Betreffend Übertragung der Miete eines Gewerberaums auf einen Dritten ist Art. 263 OR massgebend. Die Übertragung setzt die schriftliche Zustimmung von Kraftwerk1 voraus.
- ² Die Mietpartei teilt Kraftwerk1 vor Abschluss der Übertragungsvereinbarung deren Personalien und den Tätigkeitsbereich sowie deren Bereitschaft, zum Beitritt zur Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mit.
- ³ Die Mietpartei liefert Kraftwerk1 eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu entrichtenden Entschädigungen.
- ⁴ Stimmt Kraftwerk1 zu, so tritt der Dritte anstelle der Mietpartei in das Miet- sowie Genossenschaftsverhältnis ein. Die Mietpartei ist von ihren Verpflichtungen gegenüber Kraftwerk1 befreit. Sie haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

3.8 Meldepflichten der Mietpartei

Die Mietpartei ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin, Änderung der Zustelladresse oder derjenigen des/der Ehe- bzw. eingetragenen Partners/Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen Kraftwerk1 umgehend schriftlich zu melden.

4. Gemeinschaftliche Miete

4.1 Gemeinschaftliche Miete von Wohnräumen (Wohngemeinschaft)

- ¹ Die gemeinschaftliche Miete von Wohnräumen (Wohngemeinschaft) setzt die Gründung eines Vereins i.S.v. Art. 60 ff. ZGB i.d.R. mit mindestens vier Mitgliedern voraus.
- ² Der Verein vermietet die Wohnräume an seine Mitglieder.
- ³ Abgesehen von der maximalen Untermietdauer von einem Jahr, gelten die Regeln über die Untermiete gemäss Art. 262 OR.
- ⁴ Der Verein haftet primär für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Er kann auf die verantwortlichen Mitglieder Rückgriff nehmen.

4.2 Gemeinschaftliche Miete von Gewerberäumen (z.B. Bürogemeinschaft)

- ¹ Die gemeinschaftliche Miete von Gewerberäumen durch mehrere Parteien (z.B. Bürogemeinschaft) begründet durch die gemeinsame Unterzeichnung des Mietvertrags oder durch Gesellschaftsvertrag eine einfache Gesellschaft i.S.v. Art. 530 ff. OR.
- ² Die Mitglieder der einfachen Gesellschaft haften solidarisch und unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

5. Mietzins

5.1 Mietzinsberechnung für Wohn- und Gewerberäume

¹ Für Wohnräume wird der Mietzins aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet (Kostenmiete). Massgebend ist das Mietzinsreglement der Stadt Zürich.² Der Mietzins wird von der Stadt Zürich (Finanzdepartement, Büro für Wohnbauförderung) kontrolliert.

² Der Mietzins von Gewerberäumen orientiert sich an den Grundsätzen der Kostenmiete.

³ Es werden angemessene Rückstellungen gebildet und die statuarisch vorgesehenen Fonds geüfnet.

5.2 Mietzinsbeiträge

Die Voraussetzungen für Beiträge an Mietzinsen sind im Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.

5.3 Mietzinsanpassungen

Die Mietzinse für Gewerberäume werden jeweils gleichzeitig mit den Mietzinsen für die Wohnungen überprüft. Die Mietpartei hat nach Erhalt einer Mietzinserhöhung das Recht, entgegen der im Vertrag vereinbarten Vertragsdauer mit einer Frist von sechs Monaten auf einen ortsüblichen Kündigungstermin hin das Mietverhältnis zu kündigen.

5.4 Mietzinszahlung

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

6. Nebenkosten

6.1 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 Nebenkosten werden im Mietvertrag gesondert ausgewiesen.

² Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb der Mietpartei verursacht werden, sind von der Mietpartei zu zahlen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden. Nebenkosten, welche direkt der Mietpartei von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, muss sie direkt bezahlen.

³ Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

6.2 Verteilung

¹ Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietflächen bzw. nach dem durch die Fachingenieurin errechneten Verteilschlüssel für den Energieaufwand (Heizung- und Warmwasseraufbereitung) bzw. nach individueller Zählerablesung, sofern ein Zähler vorhanden ist.

² Bei Geschäftsbetrieben, welche einen erheblichen Mehrverbrauch an Kalt- und Warmwasser haben, kann Kraftwerk1 den Einbau eines Unterzählers auf Kosten der Mietpartei verlangen.

³ 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.

² Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement), GS 841.150.

6.3 Akontozahlungen und Abrechnung

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

7. Spirit-Beiträge

- ¹ Für die Finanzierung des Betriebs gemeinsamer Infrastrukturen, ökologischen Massnahmen und Unterstützungsleistungen im Sinne des Reglements über den Solidaritätsfonds werden gemäss Art. 33 der Statuten monatlich einkommensabhängige Spirit-Beiträge erhoben.
- ² Die Bemessung und Verteilung auf den Gemeinschaftsfonds, den Ökologiefonds und den Mietzinsfonds erfolgt gemäss den von der GV beschlossenen Grundsätzen.

8. Gebrauch der Mietsache

8.1 Mietgegenstand

Der Mietgegenstand sowie die zur Mitbenutzung offen stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Mietvertrag sowie Objektblatt bezeichnet und umschrieben.

8.2 Vereinbarter Verwendungszweck

- ¹ Der Verwendungszweck ergibt sich aus dem Mietvertrag.
- ² Die Mietpartei gebraucht das Mietobjekt zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jegliche Gebrauchsänderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung von Kraftwerk1.

8.3 Gemeinschaftliche Räume, Anlagen und Einrichtungen

- ¹ Kraftwerk1 unterstützt Initiativen der MieterInnen, die gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereiche der Siedlung gemeinsam zu nutzen, zu unterhalten und zu gestalten.
- ² Initiativen sind so anzulegen, dass eine Mitwirkung anderer MieterInnen möglich ist.
- ³ Auf die Bedürfnisse der übrigen MieterInnen ist Rücksicht zu nehmen.

8.4 Zugänglichkeit

Die öffentlichen Zugänge zu den Gebäuden und dem Aussenraum sind offen zu halten.

8.5 Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

8.6 Abfälle

Abfälle jeglicher Art sind an den von Kraftwerk1 bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise zu deponieren. Falls notwendig, ist die Mietpartei verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

8.7 An- und Auslieferung von Waren

¹ Die An- und Auslieferung von Waren hat an den hierfür vorgesehenen Orten stattzufinden.

² Verunreinigungen sind durch die Mietpartei selber zu beseitigen. Sie meldet allfällige Schäden Kraftwerk1, welche die Behebung auf Kosten der Mietpartei veranlasst.

8.8 Parkierung

¹ Fahrzeuge sind auf den von Kraftwerk1 bezeichneten Parkplätzen abzustellen.

² MieterInnen von Wohn- und Gewerberäumen dürfen Besucherparkplätze ausschliesslich für den Warenumschlag benützen.

³ Betriebe mit erhöhtem Besucheraufkommen, welche regelmässig Anlass für eine übermässige Belegung von Besucherparkplätzen oder Falschparkieren geben, können von Kraftwerk1 zur Miete einer angemessenen Anzahl von Parkplätzen verpflichtet werden.

8.9 Kleiner Unterhalt (Pflicht der Mietpartei)

¹ Der Mietpartei obliegt der so genannt kleine Unterhalt. Darunter sind die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Unterhaltsarbeiten und Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 200.00 pro Einzelfall zu verstehen. Dies umfasst u.a.:

- a. Instandhalten von Installationen, Armaturen und Apparaten;
- b. Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- c. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Leuchtmittel und -abdeckungen sowie Sicherungen.

² Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist ebenfalls Sache der Mieterpartei. Sie verhindert insbesondere auch übermässigen, die NachbarInnen störenden bzw. Gebäude oder Installationen beschädigenden Pflanzenwuchs.

8.10 Mieterhaftpflichtversicherung

¹ Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung wird allgemein empfohlen.

² Für die gemeinschaftliche Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung obligatorisch.

8.11 Unterhalt von mieterseitig angebrachten Einbauten, Installationen usw.

¹ Ausschliesslich zulasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Installationen usw., welche diese selbst angebracht hat.

² Kraftwerk1 kann von der Mietpartei die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen das Mietobjekt oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann Kraftwerk1 die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mietpartei belasten.

8.12 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

- ¹ Kraftwerk1 hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt regelmässig die erforderlichen Kontrollen durch.
- ² Die Mietpartei meldet festgestellte Mängel an Kraftwerk1.
- ³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten werden durch Kraftwerk1 veranlasst. Sie müssen rechtzeitig angezeigt und mit der Mietpartei abgesprochen werden.
- ⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf Kraftwerk1 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 duldet die Mietpartei jederzeit.
- ⁶ Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) muss die Mietpartei, soweit möglich und zumutbar, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selber treffen oder treffen lassen.
- ⁷ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen und in Absprache mit Kraftwerk1 veranlassen. Kraftwerk1 kann die Bezahlung der entsprechenden Rechnungen ablehnen, sofern keine Absprache erfolgte.

8.13 Schlüssel

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben.
- ² Zusätzliche Schlüssel können bei Kraftwerk1 bestellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Mietpartei. Kraftwerk1 erhält bei Auszug der Mietpartei alle Schlüssel, auch zusätzlich angefertigte, ohne eine Entschädigung für sie ausrichten zu müssen.
- ³ Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel müssen von der Mietpartei spätestens auf Ende der Mietdauer auf ihre Kosten ersetzt werden. Kraftwerk1 kann bei fehlenden Schlüsseln, die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Mietpartei veranlassen.

9. Rechte und Pflichten der Vermieterin

9.1 Zutrittsrecht

- ¹ Kraftwerk1 hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung 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 muss die Mietpartei bei Kraftwerk1 oder einer Vertrauensperson die Schlüssel 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 bekanntgeben.
- ³ In Notfällen hat Kraftwerk1 das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zum Mietobjekt zu verschaffen.

9.2 Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

- ¹ Kraftwerk1 orientiert frühzeitig über geplante Erneuerungen, bauliche Änderungen, Installationsarbeiten usw. und verpflichtet sich zur gebührenden Rücksichtnahme bei der Terminierung und Durchführung der Arbeiten.
- ² Ohne Zustimmung der Mietpartei sind Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt nur zulässig soweit sie zumutbar sind. Vorbehalten bleiben Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche der Mietpartei.
- ³ Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten, welche den Gebrauch des Mietobjekts beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel eine Mietzinserhöhung) zur Folge haben, teilt sie vier Monate im Voraus mit. Die Mitteilung umfasst eine kurze Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserhöhung. Die Mietpartei erhält zudem kurz vor Beginn der Bauarbeiten detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine.
- ⁴ Die Mietpartei gestattet den Handwerkerinnen und Lieferantinnen bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu ihrem Mietobjekt.

9.3 Leitungen

- ¹ In Hohlräumen von Decken, Wänden und Boden verlaufende oder neu zu erstellende Leitungen, Kanäle, Röhren usw. sind entschädigungslos zu dulden.
- ² Ist die Verlegung in Hohlräumen aus technischen Gründen nicht möglich oder unverhältnismässig, so ist in Gewerberäumen eine offene Leitungsführung zu dulden, wobei diese unter Rücksichtnahme und in Absprache mit der Mietpartei festzulegen ist.

10. Beendigung des Genossenschafts- bzw. des Mietverhältnisses

10.1 Kündigung des Mietvertrags durch die Mietpartei

- ¹ Mietverträge sind per Einschreiben zu kündigen. Bei mehreren Mietenden muss die Kündigung von allen Mietenden 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 bereit liegt.

10.2 Kündigungsfristen

- ¹ Mietverträge können jeweils auf Monatsende, ausser den 31. Dezember, gekündigt werden
 - a. Wohnräume, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten;
 - b. Gewerberäume, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten.
- ² Abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag bleiben vorbehalten.

10.3 Kündigung durch Kraftwerk1

- ¹ Die Kündigung eines Mietvertrags setzt den Ausschluss aus der Genossenschaft voraus. Die einzelnen Ausschlussgründe ergeben sich aus den Statuten.

10.4 Anfechtung von Ausschluss oder Kündigung

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 Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

10.5 Vorzeitige Auflösung und Rückgabe (Art. 264 OR)

- ¹ Will die Mietpartei das Mietverhältnis ausserterminlich auflösen und den Mietgegenstand vorzeitig zurückgeben, so haftet sie bis zur Wiedervermietung, jedoch längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.
- ² Eine Auflösung ist per Monatsende zulässig.
- ³ Von dieser Haftung ist die Mietpartei befreit, wenn sie eine zumutbare Nachmietpartei vorschlägt, die zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen und den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen von Kraftwerk1 entspricht.
- ⁴ Kraftwerk1 kann erklären, selbst für die Wiedervermietung besorgt zu sein. Dabei ist ihr ein Zeitraum von 20 Arbeitstagen für die üblichen Abklärungen zur Prüfung einer vorgeschlagenen Ersatzmietpartei einzuräumen.

10.6 Übergabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so erfolgt die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr.

10.7 Rückzahlung des Anteilkapitals - Verrechnung

- ¹ Die Rückzahlung des Anteilkapitals bei Beendigung der Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Statutenbestimmungen.
- ² Kraftwerk1 ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Anteilkapital zu verrechnen.

11. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag ist der Ort des Mietobjekts.

II. Besondere Bestimmungen für Wohnräume

12. Private Geräte

¹ Die Verwendung von Geräten mit Wasseranschluss in der Wohnung (Waschmaschine, Tumbler, Geschirrspüler usw.) sowie der Anschluss von Geräten an den allgemeinen Stromzähler (Tiefkühlschränke, Kühltruhen usw.) bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung von Kraftwerk1.

² Kraftwerk1 sorgt für eine fachmännische Installation auf Kosten der Mietpartei.

12.1 Sonderbestimmung für subventionierte Wohnungen

¹ Bei subventionierten Wohnungen orientiert Kraftwerk1 über die anwendbaren Subventionsbestimmungen, die Art der Subventionierung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften.

² Kraftwerk1 legt die Meldepflicht der Mietpartei über die Einhaltung der Vermietungsvorschriften fest. Kommt die Mietpartei dieser Meldepflicht nicht nach, haftet sie für den entstandenen Schaden.

³ Diese Regelung gilt sinngemäss für Subjektsubventionen aus dem Solidaritätsfonds.

12.2 Haustiere

¹ Kleintiere wie Meerschweinchen, Kanarienvögel, Zierfische etc. dürfen bei haustiergerechter Behandlung ohne Erlaubnis gehalten werden, wenn ihre Anzahl das übliche Mass nicht überschreitet.

² Das Halten von grösseren Haustieren wie Hunden, Katzen, Papageien sowie exotischen Tieren wie Reptilien, Spinnen usw. bedarf der Bewilligung durch Kraftwerk1.

³ Es wird ferner ein Haltungsvertrag abgeschlossen, mit dem sich die Tierhalter zur Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen verpflichten:

a. verantwortungsvolle und möglichst tiergerechte Haltung;

b. generellen Rücksichtnahme auf die übrigen MieterInnen der Siedlung;

c. hinreichende Beaufsichtigung und Pflege, zur Vermeidung übermässiger Störungen der übrigen MieterInnen und zur Gewährleistung der Sicherheit;

d. Einhaltung der üblichen Hygieneregeln auf dem ganzen Areal sowie der Umgebung (Vermeidung von unzumutbaren Gerüchen, Tierhaaren usw., versäubern die Tiere an den dafür vorgesehenen Plätzen sowie Reinigung verschmutzter Räume oder Flächen wie z.B. Kinderspielplätze vom Katzenkot;

e. Leinenpflicht für Hunde, wenn diese auf dem Areal vorgeschrieben ist

⁴ TierhalterInnen haften für die haustierhaltungsbedingten Schäden, insbesondere auch für die erhöhte Abnutzung des Mietobjekts. Beim Auszug aus ihrer Wohnung ist die Wohnung der ausgeübten Haustierhaltung entsprechend sorgfältig zu reinigen.

⁵ Bei Beschwerden anderer Mietparteien oder bei Verstössen gegen die erwähnten Tierhaltungsvorschriften kann Kraftwerk1 Sanktionen aussprechen (Mahnung, Entzug der Haustierhaltungserlaubnis; ordentliche oder ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses).

III. Besondere Bestimmungen für Gewerberäume

13. Mieterausbau

13.1 Genehmigung, Wiederherstellungspflicht und Kosten

- ¹ Der Ausbau des Mietobjekts durch die Mietpartei bedarf der schriftlichen Zustimmung zu den Ausbauplänen durch Kraftwerk1.
- ² Mit der Zustimmung erklärt Kraftwerk1, ob und inwieweit bei der Beendigung des Mietvertrags die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt wird. Als ursprünglicher Zustand gilt der Zustand bei Mietbeginn bzw. bei Einzug der Mietpartei.
- ³ Die Pläne und Kostenvoranschläge bedürfen der Genehmigung durch Kraftwerk1. Allfällige behördliche Bewilligungen sind Sache der Mietpartei.
- ⁴ Ungeachtet einer allfälligen Wertvermehrung und vorbehaltlich anders lautender Abrede, gehen die von der Mietpartei vorgenommenen Veränderungen und Vorrichtungen, bei denen Kraftwerk1 auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet hat, entschädigungslos in ihr Eigentum über.
- ⁵ Vertragswidrige und ohne Zustimmung von Kraftwerk1 vorgenommene Veränderungen des Mietobjekts durch die Mietpartei, sind bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten der Mietpartei wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen. Die Mietpartei haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

13.2 Qualität und ökologische Standards

Bei baulichen Veränderungen müssen die ökologischen Standards von Kraftwerk1 eingehalten werden. Insbesondere sind die für die jeweilige Siedlung geltenden Labels (Minergie, Minergie-Eco o.ä.) zu berücksichtigen. Allfällig daraus entstehende Kosten trägt die Mietpartei.

13.3 Behördliche Vorschriften

Alle für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Bewilligungen sowie die daraus folgenden Auflagen sind Sache der Mietpartei.

13.4 Gebrauch der Mietsache

13.4.1 Rücksichtnahme

- ¹ Bei der Benützung des Mietobjekts muss die Mietpartei auf weitere Mietparteien und NachbarInnen gebührend Rücksicht nehmen. Sie darf weder Maschinen, Apparate und Einrichtungen benutzen, noch ein Gewerbe betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Die Mietpartei verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung einzuhalten.
- ² Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, muss die Mietpartei die Tragfähigkeit der Böden bei Kraftwerk1 abklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten der Mietpartei.

13.4.2 Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Die Mietpartei trifft eine Gebrauchspflicht, soweit es die Werterhaltung der Liegenschaft oder des Mietobjekts erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

13.5 Schilder und Beschriftungen

- ¹ Das Anbringen von Firmenschildern und Beschriftungen ausserhalb der von Kraftwerk1 vorgesehenen Stellen bedarf einer schriftlichen Zustimmung. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet. Vorbehalten bleibt die behördliche Genehmigung.
- ² Die Kosten für die Beschriftung der vorgesehenen Beschriftungstafeln gehen zulasten der Mietpartei. Sie hält sich an das einheitliche Erscheinungsbild.
- ³ Die Mietpartei haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Reklamevorrichtungen entstehen. Bei Ausbesserung oder Änderung der betreffenden Gebäudeteile muss die Mietpartei die Entfernung und Wiederanbringung ihrer Schilder, Beschriftungen oder anderer Vorrichtungen auf eigene Kosten vornehmen.

14. Versicherungen

- ¹ Kraftwerk1 schliesst auf ihre Kosten eine Gebäudeversicherung für die gesamten Liegenschaften ab. Für den Mehrwert des Mieterausbaus und der daraus entstehende Prämienhöhung wird die anteilmässige Prämie dem Mieter weiterverrechnet.
- ² Die Glasbruchversicherung für Gebäudeverglasungen der von ihnen gemieteten Fläche ist jedoch Sache der Mietpartei.
- ³ Kraftwerk1 übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften usw. Es ist Sache der Mietpartei, sich gegen solche Schäden ausreichend zu versichern. Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl, Unfall) und die Überwachung der gemieteten Räume ist die Mietpartei allein verantwortlich.

15. Mehrwertsteueroption

- ¹ Die Vermieterin macht von der Möglichkeit einer mehrwertsteuerlichen Option gemäss Art. 22 MWSTG für die Mietumsätze keinen Gebrauch. Die Mietumsätze aus diesem Vertrag unterstehen deshalb nicht der MWST.
- ² Die Vermieterin behält sich ausdrücklich das Recht vor, zu einem späteren Zeitpunkt für die Mietumsätze mehrwertsteuerlich zu optieren. Die Nebenkosten gelten ebenfalls als Mietumsätze. Sie ist dann berechtigt, die MWST zum jeweils geltenden Steuersatz vollumfänglich auf die Mietpartei zu überwälzen. Alle im vorliegenden Mietvertrag aufgeführten Beträge verstehen sich exklusive MWST.
- ³ Die Mietpartei verpflichtet sich, das Mietobjekt für geschäftliche Zwecke zu nutzen.

16. Bauhandwerkerpfandrecht

- ¹ Die Mietpartei verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes umgehend und unaufgefordert, z.B. durch Sicherheitsleistung, die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.
- ² Verletzt die Mietpartei ihre Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung der Vermieterin mit Fristansetzung, so berechtigt dies die Vermieterin zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.