

Reglemente der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich

Für Nichtmitglieder der Genossenschaft

Ausgabe August 2025

Inhaltsverzeichnis

3 Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

10 Hausordnung

13 Reglement Haustiere

15 Garagen- und Abstellplatz-Ordnung

16 Vermietungsreglement

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften
und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern

I Finanzielles

1. Mietzins

1.1 Nicht staatlich geförderte Mietobjekte

Bei nicht staatlich geförderten Mietobjekten wird der Mietzins mangels anderer Abrede aufgrund der tatsächlichen Kosten der Vermieterin berechnet (reine Kostenmiete). Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Mietzinserhöhungen müssen mit dem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

1.2 Staatlich geförderte Mietobjekte

Für Wohnungen, die mit Hilfe der öffentlichen Hand bereitgestellt wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b Abs. 3 OR), gelten die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Diese können Höchstgrenzen für Einkommen bzw. Vermögen, Mindest- und andere Belegungsvorschriften sowie Anforderungen bezüglich der Dauer der Wohnsitznahme enthalten.

Mietzinserhöhungen werden mit einfachem Brief oder in der von der Behörde vorgesehenen Form mitgeteilt. Sie können auf die vertraglichen Kündigungstermine vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Sie müssen begründet werden und den Hinweis enthalten, innert welcher Frist sie bei welcher Behörde angefochten werden können. Der/die Mieter/in hat ein umfassendes Recht, in die Unterlagen und Verfügungen der kontrollierenden Behörde Einsicht zu nehmen.

2. Nebenkosten

2.1 Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder Leistungen eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z. B. Warmwasser- und Heizkosten, Antennengebühr 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; sonst sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 4 ff. VMWG und Art. 257a Abs. 2 OR). Bei staatlich geförderten Mietobjekten richtet sich die Ausscheidung von Nebenkosten zusätzlich nach den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

2.2 Pauschalbeträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei Jahre entsprechen (vgl. Art. 4 Abs. 2 VMWG). Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem/der Mieter/in steht das Recht zu, in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen.

2.3 Akontobeträge, Abrechnung

Ist vertraglich Akontozahlung vorgesehen, wird von dem/der Mieter/in für die Nebenkosten monatlich ein bestimmter Betrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode aufgrund der tatsächlichen Kosten abgerechnet wird. Die Abrechnung erfolgt jährlich per 30. Juni, sofern kein anderes Abrechnungsdatum vereinbart ist. Die Abrechnung ist dem/der Mieter/in nach Möglichkeit bis spätestens sechs 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 Verteiler bzw. für die Heizkosten nach den Messungen der Geräte für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung oder nach der Fläche.

Der/die Mieter/in 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 der/die Mieter/in keine Einsicht oder gelangt er/sie nicht innert 30 Tagen ab dem Zeitpunkt, an welchem alle sachdienlichen Belege vorgelegen haben, an die Schlichtungsbehörde, gilt die Abrechnung als genehmigt.

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 (siehe Ziff. 2.3). Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung der Akontobeträge.

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 (vgl. Ziffer 15.1), 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.

3. Genossenschaftliche Beiträge

3.1 Genossenschaftsanteile

Ist der/die Mieter/in Mitglied der Wohnbaugenossenschaft und sehen die Statuten eine Beteiligung am Genossenschaftskapital vor, so ist er/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 Vermieterin ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

3.2 Weitere genossenschaftliche Beiträge

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

4. Mahngebühren

Die Vermieterin ist berechtigt, dem/der Mieterin Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Mahngebühren von CHF 20.– für die 1. Mahnung und CHF 50.– für jedes zusätzliche Schreiben.

5. Mietkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mietkaution, darf diese höchstens drei Bruttomietzinse betragen. Die Vermieterin muss die Mietkaution bei einer Bank auf einem Sperrkonto, das auf den Namen des Mieters / der Mieterin lautet, hinterlegen.

II Gebrauch und Unterhalt

6. Übernahme des Mietobjekts

6.1 Allgemeines

Die Vermieterin übergibt dem/der Mieter/in das Mietobjekt im vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Der/die Mieter/in übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre usw.

6.2 Übergabeprotokoll

Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt bzw. eine Kopie des von dem/der Vormieter/in unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel können innert zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

6.3 Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Neue Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden und sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Für abhandengekommene Schlüssel haftet der/die Mieter/in.

Dem/der Mieter/in können mit dem Schlüsselverlust zusammenhängende Kosten (z. B. Ersatz von Schlössern, Schliessanlagen) ebenfalls in Rechnung gestellt werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, über einen Passepartout zu den Mietobjekten zu verfügen, der unter Verschluss aufzubewahren ist und nur im ausgewiesenen Notfall benützt werden darf. Über eine erfolgte Benützung ist der/die Mieter/in unverzüglich zu orientieren.

7. Gebrauch des Mietobjekts

7.1 Benutzung

Das Mietobjekt muss von dem/der Mieter/in dauernd selbst benutzt und für Wohnzwecke verwendet werden.

7.2 Untermiete

Das Mietobjekt darf nur mit vorgängiger Zustimmung der Vermieterin untervermietet werden. Die Vermieterin kann die Zustimmung verweigern, wenn der/die Mieter/in sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind oder wenn der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Als wesentliche Nachteile gelten die Verletzung von Statuten, Reglementen oder Wohnbauförderungsvorschriften sowie die Untervermietung für mehr als ein Jahr, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis und die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen. Der/die Mieter/in muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Mit der Untervermietung einzelner Zimmer dürfen keine Belegungsvorschriften umgangen werden.

Der/die Mieter/in muss eine Person bezeichnen, die ihn/sie während der Dauer der Untermiete gegenüber der Vermieterin vertritt oder eine Zustelladresse nennen. Der/die Mieter/in haftet auch während seiner/ihrer Abwesenheit für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten.

8. Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes

Mangels anderslautender Vereinbarung darf der/die Mieter/in Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes für seine/ihre Zwecke nicht benutzen. Das Anbringen von Vorrichtungen und Installationen an Fassadenteilen (z. B. Beschilderung, Parabolantennen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

9. Unterhalt

9.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der/die Mieter/in muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss der/die Mieter/in die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er/sie diese, wird er/sie schadenersatzpflichtig. Soweit Arbeiten trotz Verbleib des Mieters / der Mieterin in der Wohnung als zumutbar gelten, übernimmt die Vermieterin keine Kosten für Hotel bzw. Ersatzwohnung.

9.2 Kleiner Unterhalt

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen hat der/die Mieter/in auf seine/ihre Kosten vorzunehmen. Als kleiner Unterhalt gilt, was im Einzelfall CHF 180.– nicht übersteigt.

9.3 Meldepflicht

Der/die Mieter/in muss Mängel des Mietobjektes, die er/sie nicht selbst zu beseitigen hat, der Vermieterin umgehend schriftlich melden. Unterlässt er/sie die Meldung, haftet er/sie für den Schaden, der der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen ist der/die Mieter/in verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen, mit denen ein Schaden vermieden oder verkleinert werden kann.

10. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Tumbler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Der/die Mieter/in haftet gegenüber der Vermieterin für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

III Übrige Rechte und Pflichten

11. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen zulasten des Mieters / der Mieterin müssen mit dem amtlich genehmigten Formular auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden, unter Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziffer 15.1), verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist. Vertragsänderungen zugunsten des Mieters / der Mieterin sind per Brief mitzuteilen.

12. Meldepflicht und Zustellung

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Tod des Ehepartners / der Ehepartnerin bzw. des eingetragenen Partners / der eingetragenen Partnerin, Änderung der eigenen Zustelladresse oder derjenigen des Ehepartners / der Ehepartnerin bzw. des eingetragenen Partners / der eingetragenen Partnerin sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen der Vermieterin und allenfalls der Einwohnerkontrolle schriftlich zu melden. Die Vermieterin ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Auskunft über den Zivilstand des Mieters / der Mieterin zu verlangen. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse des Mieters / der Mieterin als ordnungsgemäss zugestellt.

Bei staatlich geförderten Wohnungen orientiert die Vermieterin über die anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die Art der Förderung und die damit verbundenen Vermietungsvorschriften. Die Vermieterin orientiert den/die Mieter/in über seine/ihre Meldepflichten. Allfällige finanzielle Nachteile, die entstehen, weil der/die Mieter/in den Meldepflichten nicht nachkommt, sind von dem/der Mieter/in zu tragen.

13. Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter / die Mieterin

13.1 Zustimmung der Vermieterin

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

13.2 Wiederherstellung und Entschädigung

Liegt die Zustimmung der Vermieterin vor, so kann beim Auszug die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Eine Entschädigung ist jedoch nicht geschuldet.

Erneuerungen und Änderungen ohne Zustimmung der Vermieterin gehen beim Auszug in das Eigentum der Vermieterin über und werden nicht entschädigt; die Vermieterin kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters / der Mieterin verlangen. Der/die nachfolgende Mieter/in kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

13.3 Übernahme durch den nachfolgenden Mieter / die nachfolgende Mieterin

Werden bei Mieterwechsel Änderungen am Mietobjekt übernommen, gehen damit auch alle entsprechenden Rechte und Pflichten gegenüber der Vermieterin auf den neuen Mieter / die neue Mieterin über.

14. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Weitervermietung erforderlich ist. Sie hat dies dem/der Mieter/in mindestens drei Tage im Voraus anzuzeigen.

Bei längerer Abwesenheit ist der/die Mieter/in verpflichtet, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen, verbunden mit der ausdrücklichen Erlaubnis, die Wohnung in den vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

IV Beendigung des Mietverhältnisses

15. Kündigung

15.1 Kündigung durch den Mieter / die Mieterin

Der/die Mieter/in 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 Vermieterin eintreffen. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mieter/innen muss es von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partner/innen unterschrieben sein.

Die Wirkung der Kündigung des Mietverhältnisses auf die Mitgliedschaft richtet sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

15.2 Kündigung durch die Vermieterin

Ist der/die Mieter/in Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, ist die Kündigung durch die Vermieterin nur gültig, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der Wohnbaugenossenschaft.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss mit amtlich genehmigtem Formular erfolgen und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei dem/der Mieter/in eintreffen. Bei verheirateten oder in eingetragener Partnerschaft lebenden Mieter/innen ist die Kündigung mit getrennter Post beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partner/innen zuzustellen. Kündigungsfristen und -termine richten sich nach den vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

15.3 Anfechtung der Kündigung

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

16. Vorzeitiger Auszug

16.1 Grundsatz

Will der/die Mieter/in das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann. Für die Kosten im Zusammenhang mit der Nachmieter-suche haftet der/die Mieter/in.

16.2 Ausnahme

Der/die Mieter/in kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie einen/ eine für die Vermieterin zumutbaren Nachmieter / zumutbare Nachmieterin vorschlägt, der/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 der/die Nachmieter/in bereit erklären, Mitglied der Wohnbaugenossenschaft zu werden, wenn der/die Mieter/in Mitglied war. Für die Prüfung eines Nachmieters / einer Nachmieterin hat die Vermieterin 15 Tage Zeit. Der/die Mieter/in haftet auf jeden Fall bis zum Monatsende nach Ablauf der Prüfungsfrist.

17. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

Bei der Wohnungsabnahme wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und angibt, für welche Mängel der/die Mieter/in einzustehen hat. Weigert sich der/die Mieter/in, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin das Protokoll innerhalb von höchstens drei Arbeitstagen per Einschreiben zustellen. Wird zudem ein amtlicher Befund aufgenommen, ist dieser ebenfalls dem/der abwesenden Mieter/in per Einschreiben zuzustellen. Die Kosten eines amtlichen Befunds trägt der/die Mieter/in.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages die Schlussabrechnung. War der/die Mieter/in Mitglied der Wohnbaugenossenschaft, erfolgt die Schlussabrechnung innert drei Monaten nach Fälligkeit der Rückzahlung des Anteilkapitals. Für die Nebenkostenabrechnung bleiben Ziff. 2.3 und 2.4 vorbehalten.

18. Datenschutz

Die Vermieterin bearbeitet die Anmeldedaten, die vertraglichen Angaben sowie weitere personenbezogene Daten, die ihr von und über die Mietpartei zur Kenntnis gebracht werden, zum Zweck der Abwicklung des vorliegenden Mietverhältnisses sowie des allfälligen Genossenschaftsverhältnisses. Die Vermieterin ist bestrebt, die personenbezogenen Daten nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu bearbeiten. Sie gibt die bekannt gegebenen Daten zu diesem Zweck gegebenenfalls an eine Liegenschaftsverwaltung oder zum Zweck der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten bei Erforderlichkeit an Handwerker bzw. Dienstleister oder Behörden weiter.

Die Mietpartei bestätigt, dass die von ihr erteilten Auskünfte korrekt sind, und stimmt der Bearbeitung ihrer Daten durch die Vermieterin sowie der allfälligen Weitergabe an eine beauftragte Liegenschaftsverwaltung, Handwerker oder Behörden im Rahmen der Vertragserfüllung ausdrücklich zu. Die Mietpartei verfügt über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und bei ungerechtfertigter Bearbeitung über ein Recht auf Löschung der betreffenden Daten. Die Kontaktdaten des/der für die Verarbeitung Verantwortlichen befinden sich auf der Website unter der Rubrik «Kontaktadresse». Falls die Website keine Angaben zur Kontaktperson enthält, ist die jeweilige für die Vermietung zuständige Person die zuständige Kontaktstelle. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung auf der Website der Vermieterin verwiesen.

V Schlussbestimmungen

19. Änderungen, anwendbares Recht

19.1 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags und dieser Allgemeinen Bestimmungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien.

19.2 Anwendbares Recht

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.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert bestimmte Richtlinien und gegenseitige Rücksichtnahme aller Personen, die im Haus wohnen oder zu Besuch kommen. Tragen Sie dem Umstand Rechnung, dass Sie nicht nur Mieter/in, sondern in der Regel auch Mitglied der Genossenschaft sind. Das bedeutet, dass unnötige Kosten nicht irgendwer bezahlt, sondern letztlich Sie als Genossenschafter/in. Sorgen Sie dafür, dass Sie, Ihre Mitbewohner/innen und Besucher/innen alles unterlassen, was andere stört. Diese Hausordnung bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrags.

1. Allgemeines

In der Wohnung sowie in den Neben- und Allgemeinräumen (Keller, Estrich, Velokeller, Treppenhaus, Grünflächen etc.) ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten.

Insbesondere ist Nachfolgendes zu beachten:

- Kinderwagen, Spielsachen, Möbel, Abfall, Fahrräder etc. dürfen nicht in den Allgemeinräumen gelagert werden.
- Das Laden von Elektrofahrzeugen, Geräten und Batterien aller Art an allgemeinen Steckdosen ist untersagt.
- Rollschuhe, Inline-Skates, Rollbretter etc. dürfen in den Allgemeinräumen nicht benutzt werden.
- Das Treppenhaus muss jederzeit zur Sicherstellung des Fluchtweges bei Brand und zur Vermeidung von Brandbelastung frei von Gegenständen sein. Insbesondere ist es untersagt, Pflanzgefäße, Schuhgestelle, Schuhe und Regenschirme dort zu deponieren.
- Montagen aller Art (Bilder, Parabolantennen, Fahnen, Beschilderungen, mobile Solarpaneele etc.) in den Allgemeinräumen, an der Hausfassade oder am Balkon dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Ausgenommen davon sind fest montierte Blumentröge an den Balkonen.
- Das Entfachen von Feuer oder das Grillieren ist nur auf den von der Vermieterin dazu ausdrücklich vorgesehenen Feuerstellen erlaubt.
- In den Allgemeinräumen besteht ein Rauchverbot.
- Werfen Sie nichts aus den Fenstern resp. vom Balkon. Verzichten Sie insbesondere auf das Ausklopfen von Teppichen etc. und auf das Füttern von Vögeln und anderen Wildtieren.
- Sämtliche Mieter/innen sind verpflichtet, alles zu unterlassen, was dem Erscheinungsbild der Liegenschaft und deren Umgebung schadet.
- Melden Sie es dem Hauswart oder der Geschäftsstelle umgehend, wenn Sie feststellen, dass sich Wildtiere (Mäuse, Marder etc.) im Haus einnisten oder wenn Sie Schäden am Haus entdecken (z. B. neue Risse, Schimmelpilzbildung, defekte Beleuchtungskörper).

2. Hausruhe

Von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist auf die Nachtruhe der Mitbewohner/innen besonders Rücksicht zu nehmen. Respektieren Sie auch die Mittagsruhe, welche von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr dauert. In diesen Zeiten und an Sonn- und Feiertagen sind nachfolgende Tätigkeiten zu unterlassen:

- Musizieren, Singen (das Musizieren und Singen ist in der übrigen Zeit auf eine Stunde am Vormittag und eine am Nachmittag zu begrenzen)
- Spielen im Freien
- Reinigungsarbeiten aller Art wie Teppiche ausklopfen, Staubsaugen etc.
- Verursachen von Lärm jeglicher Art (Musik- und Fernsehapparate sind auf Zimmerlautstärke zu halten)

Im Übrigen ist die allgemeine Polizeiverordnung bzw. die Lärmschutzverordnung der jeweiligen Standortgemeinde zu beachten.

3. Wasch- und Trocknungsräume

Für die Benutzung gilt die vor Ort angeschlagene Waschküchenordnung.

Die Waschmaschinen und Tumbler dürfen sowohl in den Waschräumen wie auch in den Wohnungen nur zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr benutzt werden.

Die Bedienungsanleitungen der Apparate sind genau zu befolgen. Hängen Sie die Wäsche zum Trocknen nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten auf. Geben Sie die Waschküche und den Trocknungsraum so bald als möglich wieder frei. Das Waschen für Dritte (nicht in der Genossenschaft wohnhafte Personen, Sportvereine usw.) ist verboten.

Die Geräte, die Waschküche und die Trocknungsräume sind sauber und gereinigt der nachfolgenden Benutzerin / dem nachfolgenden Benutzer zu übergeben.

4. Haustüren

Alle Türen, die ins Freie führen, sind jederzeit geschlossen zu halten. Lassen Sie keine unbekannten Personen ins Haus und melden Sie verdächtige Beobachtungen unverzüglich der Polizei.

5. Lift

Die im Lift angeschlagenen Bedienungsvorschriften sind jederzeit zu beachten. Melden Sie Betriebsstörungen und Defekte umgehend dem Hauswart oder der Geschäftsstelle.

6. Keller

Im eigenen Kellerabteil dürfen keine Motorfahrzeuge (z. B. Mofas) eingestellt oder Treibstoffe, Gasflaschen und andere leicht brennbare oder explosive Materialien gelagert werden.

Das Laden von Elektrofahrzeugen sowie das Einstellen und Laden von Batterien jeglicher Art ist untersagt.

Kellerräume sind (insbesondere in Altbauten) nicht zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen wie Kleider, Schuhe, Textilien, Dokumente, Bücher etc. gedacht.

7. Heizung

Während der Heizperiode soll mehrmals täglich kurz und kräftig quergelüftet werden. Das ständige Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen.

8. Grünflächen, Kinderspielplatz

Den Gartenanlagen, Spielplätzen sowie der Grünanlage ist Sorge zu tragen. Das Befahren der Grünflächen ist generell nicht gestattet. Das Befahren der Gehwege mit motorgetriebenen Fahrzeugen ist nicht gestattet. Die jeweiligen Informationstafeln sind zu beachten.

9. Balkone, Gartensitzplatz

Die Pflege der Pflanzen auf den Gartensitzplätzen und den Balkonen obliegt dem/der Mieter/in. Blumenkisten und dergleichen müssen sicher und fachgerecht montiert werden.

Rollladen und Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regen nicht ausgestellt bleiben. Der/die Mieter/in haftet für Schäden bei Nichtbeachtung dieser Regel.

Das Aufstellen von Wasserbecken (Bassin, Jacuzzi, Whirlpool) auf Balkonen, Dachterrassen und Gartensitzplätzen ist untersagt. Ebenso das Aufstellen von Trampolinen.

Das Aufstellen von Vogelhäusern und das Füttern der Vögel ist zu unterlassen.

Das Grillieren mit Holzkohlegrill ist untersagt, ausser an dafür vorgesehenen Plätzen. Das Grillieren mit Gas- oder Elektrogrill ist grundsätzlich erlaubt; es ist jedoch auf die übrigen Hausbewohner/innen Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich die Vermieterin vor, das Grillieren auf dem Balkon einzuschränken oder ganz zu untersagen.

10. Kehricht

Der Kehricht ist in verschlossenen, den behördlichen Vorschriften entsprechenden Plastiksäcken zu entsorgen. Sperrgut, Metallabfälle, Glas, Kompost, Sondermüll etc. sind gemäss den Vorschriften und den jeweiligen Anschlägen fachgerecht zu entsorgen. Das Nichteinhalten dieser Regel, insbesondere das illegale Entsorgen von Sperrmüll, hat mietrechtliche Konsequenzen.

11. Autoeinstellplätze, Aussenparkplätze, Besuchsparkplätze

Die Autoeinstellplätze, Aussenparkplätze und Besuchsparkplätze sind in der separaten «Garagen- und Abstellplatz-Ordnung» geregelt.

12. Waschboxen

Die Benutzung der Waschboxen ist ausschliesslich den Mieter/innen der jeweiligen Siedlung erlaubt. Die Boxen sind gereinigt zu verlassen und die Abfälle müssen selbst entsorgt werden.

13. Unterhalt und Reinigung

Der/die Verursacher/in ist selbst für die umgehende Beseitigung von Verunreinigungen und kleineren Beschädigungen verantwortlich. Grössere Beschädigungen sind dem Hauswart oder der Geschäftsstelle umgehend zu melden, die über die Art und den Umfang der Beseitigung entscheidet.

14. Haustiere

Das Halten von Haustieren ist im separaten «Reglement Haustiere» geregelt.

15. Änderungen am Mietobjekt / zusätzliche Installationen

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Einer Bewilligung bedarf insbesondere der Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler etc.). Die Zustimmung für die Montage solcher Geräte erfolgt nur bei Vorliegen einer Haftpflichtversicherung und Gewährleistung einer fachgerechten, vorschriftsgemässen Montage.

Dieses Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom 25. August 2025 genehmigt und in Kraft gesetzt und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Reglement Haustiere

Der Mietvertrag der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich verbietet die Haltung von Haustieren ohne schriftliche Zustimmung. Die nachstehenden Bestimmungen regeln die Ausnahmen. Die Anwendung des Reglements soll dabei den Appell an die gegenseitige Toleranz nicht ausschliessen.

Die Generalversammlung der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich hat 2009, 2011, 2016 sowie 2023 über das Haustierreglement, insbesondere über die Hundehaltung befunden und dieses Reglement jeweils einstimmig respektive mit sehr grosser Mehrheit bestätigt.

1. Zweck

Dieses Reglement regelt in Ergänzung des Mietvertrages die Haltung von Haustieren.

2. Tierkategorien

- a) Die Tiere werden verschiedenen Kategorien zugeordnet:
 - i) Tiere, die ohne Bewilligung gehalten werden dürfen;
 - ii) Tiere, zu deren Haltung eine schriftliche Bewilligung erforderlich ist;
 - iii) Tiere, deren Haltung verboten ist.
- b) Ohne Bewilligung dürfen gehalten werden:
 - i) Kleintiere in Käfigen wie Goldhamster, Meerschweinchen, Kaninchen etc.;
 - ii) Vögel in Käfigen, soweit sie keine Lärmimmissionen verursachen;
 - iii) Fische und andere Wassertiere in Aquarien mit weniger als 300 kg Gesamtgewicht.
- c) Nur mit schriftlicher Bewilligung und einer Haftpflichtversicherung dürfen gehalten werden:
 - i) Katzen, sofern sie dauernd in der Wohnung gehalten werden. Entsprechende «Katzennetze» dürfen das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigen;
 - ii) Assistenzhunde (zertifiziert).
- d) Nicht erlaubt ist die Haltung von:
 - i) Hunden jeglicher Rasse;
 - ii) Wild- und Raubtieren (auch zahme);
 - iii) bissigen und giftigen Tieren jeder Art;
 - iv) Kleintieren, die permanent ausserhalb der Wohnung (Balkon, Terrasse, Sitzplatz usw.) gehalten werden;
 - v) Tieren, die durch Lärm- oder Geruchsmissionen störend auf die Umgebung einwirken;
 - vi) Tieren, die in diesem Reglement nicht ausdrücklich erwähnt sind.

3. Bewilligungsverfahren

- a) Das Gesuch zur Haltung eines bewilligungspflichtigen Tieres ist der Baugenossenschaft vor dessen Anschaffung einzureichen. Bevor die schriftliche Bewilligung der Baugenossenschaft vorliegt, darf das Tier nicht gehalten werden.
- b) Für den Ersatz eines abgegangenen oder weggegebenen Tieres ist wiederum vor der Anschaffung ein neues Gesuch einzureichen.
- c) Alle Bewilligungen erfolgen unter der Voraussetzung, dass der/die Halter/in eine tiergerechte Haltung und Pflege des Tieres sicherstellt.
- d) Die Bewilligung zur Haltung eines Tieres erfolgt in der Form eines Vertragszusatzes, der einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet.

4. Ergänzende Bestimmungen für einzelne Tierarten

a) Katzen

Katzen werden bewilligt, sofern sie dauernd innerhalb der Wohnung gehalten werden.

b) Kleintiere und Vögel

Kleintiere, die durch Nagen, Kratzen usw. Schäden an der Wohnung verursachen können, müssen in entsprechenden Käfigen gehalten werden.

Vögel sind so zu halten, dass die Nachbarschaft durch sie nicht gestört wird. An offenen Fenstern und auf Balkonen sollten Vögel, die sich lautstark bemerkbar machen, nur stundenweise (allenfalls in Absprache mit den Nachbarn) aufgestellt werden.

Die Einrichtung von Zuchtbetrieben für Vögel und Kleintiere ist verboten.

c) Aquarien

Für Aquarien mit einem Gesamtgewicht von über 300 kg ist der Baugenossenschaft ein Gesuch mit Angabe des vorgesehenen Standortes einzureichen.

5. Abfallbeseitigung

Abfälle aus der Tierhaltung wie Exkreme, Futterreste, Sand, Sägemehl usw. dürfen nicht in die Kanalisation gegeben werden, sondern sie sind in vorschriftsgemässen Plastiksäcken (geruchsdicht verschlossen) der Kehrabfuhr zuzuführen.

6. Versicherung

Jede/r Tierhalter/in ist zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung verpflichtet, welche die durch das Tier allenfalls am Mietobjekt verursachten Schäden ausreichend deckt. Besitzer/innen von Aquarien haben auch eventuelle Wasserschäden am Mietobjekt und am übrigen Gebäude sowie am Eigentum Dritter ausreichend zu versichern.

7. Vorübergehende Tierhaltung

Bei vorübergehender Tierhaltung (Ferientiere) ist die Baugenossenschaft über die Art des Tieres und die Aufenthaltsdauer zu verständigen. Über Aufenthalte hat die Baugenossenschaft zu entscheiden.

Die Einschränkungen dieses Reglements gelten sinngemäss auch für die vorübergehende Tierhaltung.

8. Gesetzliche Bestimmungen

Neben den Vorschriften der Genossenschaft über die Tierhaltung sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten:

- Eidg. Tierschutzgesetz (TSchG 455) vom 16. Dezember 2005 (insb. Art. 2–6)
- Kant. Gesetz über den Tierschutz (554.1) vom 2. Juni 1991

9. Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen dieses Reglement sowie gegen die Bestimmungen eines allfälligen Vertragszusatzes haben den Entzug der erteilten Bewilligung zur Folge. Die Haltung nicht bewilligter Tiere berechtigen die Baugenossenschaft nach Verwarnung zur Auflösung des Mietvertrages.

Dieses Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom 25. August 2025 genehmigt und in Kraft gesetzt und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Garagen- und Abstellplatz-Ordnung

Die Garagen- und Abstellplatz-Ordnung ist in Ergänzung zur Hausordnung für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Besuch und Gäste verbindlich.

1. Bevorzugt vermietet die Verwaltung einen Garagen- oder Abstellplatz pro Wohnung an die eigene Mieterschaft. Die Verwaltung behält sich vor, Garagen- und Abstellplätze zu kündigen, die von externen Personen benutzt werden, nicht oder selten benutzt werden oder mit Fahrzeugen ohne Nummernschilder belegt sind.
2. Auf den Parkplätzen dürfen ausser Fahrzeugen keine anderen Gegenstände oder Abfälle deponiert werden. Der/die Mieter/in verpflichtet sich, den zugewiesenen Parkplatz sauber zu halten. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zwingend einzuhalten.
3. Kindern ist das Betreten der Garagen nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Das Spielen in den Garagen ist aus Sicherheitsgründen untersagt.
4. Die Waschboxen sind ausschliesslich für die Mieter/innen der jeweiligen Siedlung bestimmt. Die Boxen sind gereinigt zu verlassen und die Abfälle müssen selbst entsorgt werden.
5. Die Besuchsparkplätze sind exklusiv für gelegentliche Besucherinnen und Besucher reserviert und dürfen nicht von unseren Mieter/innen benutzt werden. Erlaubt ist das Parkieren jeweils für maximal 15 Stunden. Bitte händigen Sie Ihrem Besuch eine nummerierte Parkplatzkarte aus. Diese muss gut sichtbar hinter der Windschutzscheibe deponiert werden. Wenn Sie längeren Besuch erwarten, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle.
6. Das Einstellen und Laden von Elektrofahrzeugen und Batterien jeglicher Art ist nur mit schriftlicher Bewilligung erlaubt. Jegliches Laden an allgemeinen Stromsteckdosen ist strikt untersagt.
7. Auf den Garageneinstellplätzen für Autos ist das Parkieren zusätzlicher Motorfahrzeuge untersagt. Ausnahme: Das unentgeltliche Parkieren eines Motorfahrrades (mit amtlichen Kennzeichen) ist erlaubt, sofern Auto und Mofa innerhalb der Markierung abgestellt werden können.
8. Die Weitervermietung der Parkfläche an Drittpersonen ist ausdrücklich nur mit vorgängig einzuholender schriftlicher Bewilligung der Verwaltung erlaubt.

Jegliche Haftung seitens der Genossenschaft wird abgelehnt. Für Schäden, die auf die Missachtung der Ordnung zurückzuführen sind, haftet der/die betreffende Mieter/in.

Die Nichteinhaltung dieser Vorschriften berechtigt die Genossenschaft nach erfolgter Mahnung zur Auflösung des Mietverhältnisses.

Dieses Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom 25. August 2025 genehmigt und in Kraft gesetzt und ersetzt alle bisherigen Reglemente.

Vermietungsreglement

Das Reglement stützt sich auf Artikel 4 Absatz 1 der Statuten:

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

1. Zweck

Das Vermietungsreglement enthält die Vorgehensweise bei den Vermietungen und die Grundsätze Wohnungszuteilungen, Mietzinsabweichungen, Belegung, Untervermietung und Vertragswesen.

2. Aufgaben

Die für den Vollzug der Vermietungen beauftragte Geschäftsstelle hat sich grundsätzlich an die Statuten (Artikel 4, Grundsätze der Vermietung) zu halten. Ausnahmen sind dem Vorstand zu unterbreiten. Die Geschäftsstelle klärt zuhänden des Vorstands ab, ob die Bewerberin oder der Bewerber als Genossenschafter/in aufgenommen werden kann.

Die Zahlung des Anteilscheinkapitals ist spätestens mit dem Wohnungsbezug fällig.

a) Bewerbungen

Bewerber und Bewerberinnen müssen sich mit den offiziellen Formularen der Baugenossenschaft anmelden. Das Formular muss vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt sein. Die Geschäftsstelle prüft die Angaben, holt Referenzen ein und entscheidet, ob der/die Kandidat/in als Genossenschafter/in aufgenommen werden kann.

b) Wohnungszuteilung

Die Zuteilung ist in Artikel 4.1 und 4.6 der Statuten geregelt. Wird eine Wohnung an Nichtmitglieder vermietet, kann die Baugenossenschaft einen Zusatzmietzins von 20 % des Nettomietzinses verlangen.

c) Unterbelegung

Die Unterbelegung ist im Artikel 4.6 der Statuten geregelt. Unterbelegungen müssen umgehend der Verwaltung gemeldet werden. Bei Unterbelegung wird ein Mietzinszuschlag von 10 % des Nettomietzinses pro Monat in Rechnung gestellt.

Dem/der Mieter/in ist nach Möglichkeit eine frei werdende kleinere Wohnung anzubieten.

d) Untermiete

Die Untermiete ist in Artikel 4.5 geregelt und wird nur in Ausnahmefällen bewilligt. Untermieter/innen müssen bei der Gemeinde angemeldet werden.

e) Ehen und andere Partnerschaften

Partnerschaften müssen im Mietvertrag entsprechend geregelt sein. Verlässt ein/e Partner/in die gemeinsame Wohnung, muss ein neuer Mietvertrag für die in der Wohnung verbleibende Person erstellt werden.

f) Wohnungsübernahme und -abgabe

Anlässlich der Wohnungsübergabe ist seitens der Baugenossenschaft ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, das von allen Parteien zu unterzeichnen ist. Allfällige Schäden sind dem/der wegziehenden Mieter/in in Rechnung zu stellen. Die Baugenossenschaft bestimmt, welche Renovationsarbeiten durchgeführt werden müssen. Allfällige zusätzliche Wünsche sind von dem/der neuen Mieter/in zu übernehmen. Ausnahmen können durch die Geschäftsstelle bewilligt werden.

g) Vertragswesen

Mietverträge müssen seitens der Genossenschaft als Vermieterin durch zwei Zeichnungsberechtigte unterzeichnet werden.

Bestandteile des Mietvertrages sind:

- Mietvertrag
- Statuten der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich
- Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern
- Hausordnung
- Reglement Haustiere
- Garagen- und Abstellplatz-Ordnung
- Vermietungsreglement
- Reglement Anteilscheine
- Reglement Finanzierung Anteilscheine

3. Mietzinskaution

In Ausnahmefällen werden Mieter/innen nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen und müssen eine Mietzinskaution von drei Monatsmieten leisten.

Wird das Anteilscheinkapital über das BVG bezahlt, wird eine Kautio von drei Monatsmieten erhoben.

Die Mietzinskaution ist mit dem Abschluss des Mietvertrags vor Einzug fällig.

4. Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen müssen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen eingeschrieben den Mieter/innen mitgeteilt werden.

Dieses Reglement wurde an der Vorstandssitzung vom 25. August 2025 genehmigt und in Kraft gesetzt und ersetzt alle bisherigen Reglemente.
