

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume	3
2. Hausordnung	15
3. Waschküchenordnung	25

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume der Baugenossenschaft Waidberg

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Übergabe, Gebrauch und Unterhalt	5
1.1. Übergabe	5
1.2. Schlüssel	5
1.3. Gebrauch	5
1.4. Unterhalt	6
1.4.1. Unterhaltungspflicht der Vermieterin	6
1.4.2. Unterhaltungspflicht des Mieters	6
1.5. Private Apparate	6
1.6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Vermieterin	7
1.7. Änderungen am Mietobjekt durch Mieter	7
2. Finanzielles	8
2.1. Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	8
2.2. Nebenkosten	8
2.2.1. Allgemeines	8
2.2.2. Akontobeiträge	8
2.2.3. Pauschalbeiträge	8
2.2.4. Auszug während einer Rechnungsperiode	9
2.3. Verrechnung mit dem Genossenschaftsanteil	9
2.4. Erhöhung der Nebenkosten	9
2.5. Mahngebühren	9
2.6. Mieterkaution	9
2.6.1. Vereinbarung einer Mieterkaution	9
2.6.2. Herausgabe der Mieterkaution	9

3. Übrige Rechte und Pflichten	10
3.1. Meldepflicht und Zustellung	10
3.2. Untermiete	10
3.3. Zutrittsrecht	10
4. Beendigung des Mietverhältnisses	11
4.1. Kündigung	11
4.1.1. Kündigung durch den Mieter	11
4.1.2. Kündigung durch die Vermieterin	11
4.2. Vorzeitiger Auszug	11
4.3. Rückgabe des Mietobjektes	12
5. Schlussbestimmungen	13
5.1. Besondere Vereinbarungen	13
5.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand	13
5.3. Inkraftsetzung	13

1. Übergabe, Gebrauch und Unterhalt

1.1. Übergabe

Die Vermieterin übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjektes und dessen Mieteinrichtung besteht nicht. Es wird ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Kleinere Instandstellungsarbeiten müssen geduldet werden.

Nachträglich festgestellte Mängel können innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich bei der Vermieterin gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder.

1.2. Schlüssel

Bei der Übergabe werden die Schlüssel auf dem Protokoll aufgeführt. Der Verlust von Schlüsseln ist zu melden. Die Vermieterin ist wenn nötig berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel werden nicht entschädigt und sind beim Auszug der Vermieterin zu überlassen.

Zusätzliche Schlüssel können durch den Mieter bei der Geschäftsstelle schriftlich und unter Angabe der Schlüsselnummer bestellt werden.

1.3. Gebrauch

Der Mieter verpflichtet sich zu sorgfältigem Gebrauch des Mietobjektes. Dieselbe Sorgfaltspflicht gilt für die Mitbenützung allgemein genutzter Räume und Aussenanlagen.

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke verwendet werden und muss vom Mieter dauerhaft selbst genutzt werden. Die Bestimmungen über die Untermiete bleiben vorbehalten.

Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung die Wohnung weder teilweise noch vollumfänglich gewerblich nutzen.

1.4. Unterhalt

1.4.1. Unterhaltungspflicht der Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Soweit Arbeiten für die Sachhaltung un-aufschiebbar sind, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig.

1.4.2. Unterhaltungspflicht des Mieters

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen sowie die kleinen Unterhaltsarbeiten obliegen dem Mieter.

Der Mieter muss Mängel am Mietobjekt, die er nicht selber beheben kann, der Vermieterin melden. Unterlässt er die Meldung, haftet er für den Schaden, welcher der Vermieterin daraus entsteht. In Notfällen ist der Mieter verpflichtet, zumutbare Vorkehrungen, mit denen ein Schaden vermieden oder verringert werden kann, selber zu treffen oder treffen zu lassen.

Zum kleinen Unterhalt gehören auch das Reinigen der Fenster, der innenseitigen Roll- und Fensterläden, die regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen, der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen sowie das tägliche Lüften der Wohnung.

Kommt der Mieter seinen Pflichten im Rahmen des kleinen Unterhalts auch nach entsprechender Aufforderung durch die Vermieterin nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Massnahmen auf Kosten der säumigen Mietpartei vornehmen zu lassen.

1.5. Private Apparate

Private Apparate mit Strom- und Wasseranschluss in der Wohnung wie beispielsweise Waschmaschinen, Tumbler und Geschirrspüler sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate wie beispielsweise Tiefkühlschränke und Kühltruhen, die im Keller- oder Estrichabteil angeschlossen werden.

1.6. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch Vermieterin

Erhebliche bauliche Eingriffe oder Erneuerungsarbeiten der Vermieterin, die den Gebrauch des Mietobjektes beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung zur Folge haben, werden unter frühzeitiger Information an den Mieter geplant und rechtzeitig angekündigt.

1.7. Änderungen am Mietobjekt durch Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Hat die Vermieterin einer Änderung zugestimmt, so kann sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Hat der Mieter Änderungen vorgenommen, die bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Wertvermehrung des Mietobjektes zur Folge haben, kann er dafür keine Entschädigung verlangen, es sei denn, diese sei vorher schriftlich vereinbart worden.

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 verlangen. Der nachfolgende Mieter kann nicht zur Übernahme oder zu Entschädigungsleistungen verpflichtet werden.

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

Das Anbringen und Ändern von ausserhalb des Mietobjektes sichtbaren Einrichtungen und Vorrichtungen (Storen, Aushängeschilder, Plakate, Fahnen, Schaukästen, Werbebeschriftungen, Katzenleitern, Satellitenempfangsanlagen, Antennen usw.) dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.

2. Finanzielles

2.1. Mietzinsänderung: Teilweiser Ausschluss der Gesetzgebung betreffend Schutz vor missbräulichen Mietzinsen

Nach Art. 253b Abs. 3 OR* und Art. 2 Abs. 2 VMWG** gelten die Bestimmungen über die Anfechtung missbräulicher Mietzinse nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden.

Die von einer zuständigen kommunalen, kantonalen oder eidgenössischen Stelle als Kontrollinstanz bewilligten Mietzinse können nicht bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden; der Mieter kann sich jedoch an die Kontrollbehörde wenden. Die Vermieterin teilt dem Mieter bei Mietzinsänderungen mit, welche Kontrollbehörde in seinem Fall zuständig ist. In allen übrigen Fällen ist die Gesetzgebung betreffend Schutz vor missbräulichen Mietzinsen anwendbar.

* OR: Schweizerisches Obligationenrecht

** VMWG: Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

2.2. Nebenkosten

2.2.1. Allgemeines

Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für die Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen (z.B. Warmwasser- und Heizkosten, Reinigung der Allgemeinräume). Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich als zusätzliche Leistungen zum Nettomietzins vereinbart sind.

2.2.2. Akontobeiträge

Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vorgesehen, wird über die tatsächlichen Kosten jährlich per 30. Juni abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter bis spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zuzustellen. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Der Mieter kann innert 30 Tagen Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangen. Wird innert 30 Tagen Einsicht verlangt, beginnt die Zahlungsfrist ab dem Zeitpunkt, an dem alle sachdienlichen Belege offengelegt wurden.

2.2.3. Pauschalbeiträge

Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschale muss den durchschnittlichen Aufwendungen der vergangenen drei

Jahre entsprechen. Dem Mieter steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

2.2.4. Auszug während einer Rechnungsperiode

Bei Auszug während einer 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 Akontobeiträge.

2.3. Verrechnung mit dem Genossenschaftsanteil

Die Vermieterin ist berechtigt, Forderungen mit dem Genossenschaftsanteil zu verrechnen.

2.4. Erhöhung der Nebenkosten

Erhöhungen der Nebenkosten müssen mit dem amtlich genehmigten Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist und verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist auf die vertraglichen Kündigungstermine hin vorgenommen werden. Sie müssen begründet sein und den Hinweis enthalten, dass sie innert 30 Tagen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden können.

2.5. Mahngebühren

Für Mahnungen werden CHF 50.00 in Rechnung gestellt.

2.6. Mieterkaution

2.6.1. Vereinbarung einer Mieterkaution

Vereinbaren die Parteien eine Mieterkaution, darf diese höchstens drei Bruttomieten betragen.

2.6.2. Herausgabe der Mieterkaution

Die Bank darf die Kautions nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat die Vermieterin innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

3. Übrige Rechte und Pflichten

3.1. Meldepflicht und Zustellung

Der Mieter ist verpflichtet, Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Trennung, Scheidung, Tod des Partners sowie Änderung der Zustelladresse der Vermieterin innert 3 Monaten schriftlich mitzuteilen. Ändert sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, ist dies der Vermieterin ebenfalls innert 3 Monaten schriftlich mitzuteilen (siehe Vermietungsreglement).

Der Mieter haftet gegenüber der Vermieterin für Schäden, die sich aus der Unterlassung dieser Meldepflicht ergeben.

Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

3.2. Untermiete

Für die Untervermietung wird auf das Vermietungsreglement verwiesen.

3.3. Zutrittsrecht

Die Vermieterin hat das Recht, das Mietobjekt nach vorheriger Anmeldung zur Ausführung von Reparaturen oder Unterhaltsarbeiten oder zur Besichtigung zu betreten. In Notfällen hat die Vermieterin das Recht, sich ohne vorherige Anmeldung Zutritt zur Wohnung zu verschaffen.

Bei Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist der Mieter verpflichtet, verbunden mit der Erlaubnis, die Wohnung in vertraglich vorgesehenen Fällen zu betreten, bei der Vermieterin oder einer Vertrauensperson die Schlüssel zu hinterlegen. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

4. Beendigung des Mietverhältnisses

4.1. Kündigung

4.1.1. Kündigung durch den Mieter

Die Kündigung muss schriftlich und eingeschrieben erfolgen. Sie gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintrifft. Bei verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Mietern muss sie von beiden Ehe- bzw. eingetragenen Partnern unterschrieben sein.

4.1.2. Kündigung durch die Vermieterin

Ist der Mieter Mitglied der BGW, ist die Kündigung durch die BGW nur gültig, wenn das Mitglied vorgängig aus der BGW ausgeschlossen wurde. Ausschlussgründe und -verfahren richten sich nach den entsprechenden Bestimmungen der Statuten der BGW.

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

Bei Verletzungen der Statuten, des Vermietungsreglements, des Mietvertrags, der Allgemeinen Mietvertragsbestimmungen oder der Hausordnung hat die Vermieterin die vertraglichen Fristen und Termine einzuhalten. Davon ausgenommen sind Zahlungsrückstand des Mieters oder wenn der Mieter die Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt. In diesen Fällen kann die Vermieterin gemäss Art. 257d bzw. 257f OR vorgehen. Vorbehalten bleiben ferner die gesetzlichen Bestimmungen über die ausserordentliche Kündigung (Art. 266f ff. OR).

4.2. Vorzeitiger Auszug

Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine auflösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Ausserdem hat er die mit der Wiedervermietung verbundenen besonderen Insertionskosten zu übernehmen. Von dieser Haftung kann sich der Mieter befreien, wenn er der Vermieterin einen zumutbaren Nachmieter vorschlägt. Eine solche Person muss zahlungsfähig sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernehmen und den sich aus den Statuten und Reglementen bzw. aus den behördlichen Vorschriften ergebenden Vermietungsgrundsätzen der Vermieterin entsprechen. Ferner muss sich der Nachmieter bereit erklären, Mitglied der BGW zu werden, wenn der Mieter Mitglied war.

4.3. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln an dem mit der Geschäftsstelle vereinbarten Zeitpunkt zurückzugeben, spätestens jedoch am Tag nach der Beendigung des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr. Fällt dieser Termin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr zu erfolgen.

Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des ausziehenden Mieters vornehmen lassen, wenn dieser der kleinen Unterhaltspflicht nach Art. 4.2. nicht oder ungenügend nachgekommen ist, wenn Reinigungsarbeiten mangelhaft ausgeführt wurden oder wenn der Vermieterin durch unsachgemäße Benutzung der Mietsache Schaden entstanden ist.

In der Regel wird die Wohnungsübergabe in Anwesenheit der neuen und der alten Mieterschaft sowie der Vermieterin vorgenommen und gemeinsam ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt.

Den Mietern wird eine Kopie des Protokolls ausgehändigt.

Das Abnahmeprotokoll wird von allen Parteien unterzeichnet. Weigert sich der Mieter, das Protokoll zu unterzeichnen, muss die Vermieterin ihm das Protokoll innerhalb von fünf Arbeitstagen per Einschreiben zustellen.

Die Vermieterin erstellt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses die Schlussabrechnung.

5. Schlussbestimmungen

5.1. Besondere Vereinbarungen

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

5.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts, insbesondere den Art. 253 ff.

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

5.3. Inkraftsetzung

Die vorliegenden Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume ersetzen die bisherigen Allgemeinen Mietvertragsbestimmungen. Sie bilden integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Zürich, November 2016

Der Vorstand

Hausordnung der Baugenossenschaft Waidberg

Beim Zusammenleben treffen unterschiedliche Wohn- und Lebensformen aufeinander. Ein soziales Zusammenleben fordert gegenseitigen Respekt und einen verantwortungsvollen Umgang miteinander. Rücksichtnahme und Toleranz sind Voraussetzung für ein angenehmes Wohnklima.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rücksichtnahme auf die Mitbewohner	17
1.1. Zimmerlautstärke	17
1.2. Mittag- und Nachtstunden	17
1.3. Musizieren	17
1.4. Grillieren	17
1.5. Verunreinigungen	17
1.6. Ausklopfen und Ausschütteln	17
1.7. Rauchen	17
1.8. Kehrrecht und Grünabfälle	18
2. Treppenhäuser	18
2.1. Treppenhäuser sind Fluchtwege	18
2.2. Aussentüren	18
2.3. Zugangstüren zu Keller und Estrich	18
2.4. Haftung	18
3. Abstellplätze	19
3.1. Lagerung brennbarer Materialien	19
3.2. Velos und motorisierte Zweiräder	19
3.3. Kinderwagen und Spielgeräte	19
4. Liftnutzung	19
5. Waschküche und Trockenräume	19

6. Balkone und Loggias	20
6.1. Sonnenstoren	20
6.2. Wäsche	20
6.3. Gegenstände auf Balkonen	20
6.4. Katzennetze	20
6.5. Gartensitzplätze	20
7. Heizung	21
7.1. Betrieb	21
7.2. Lüften	21
7.3. Keller- und Estrichfenster	21
8. Umgebung	21
8.1. Ballspiele	21
8.2. Fusswege	21
8.3. Spielsachen und Sandkasten	21
8.4. Sonnenschirme	21
8.5. Essensreste	22
8.6. Füttern von Wildtieren	22
8.7. Schneeräumung – Ihre Unterstützung	22
9. Haustiere	22
9.1. Kleintiere	22
9.2. Bewilligung für grössere Tiere	22
9.3. Haftung	22
10. Lösung von Konflikten	23
11. Inkraftsetzung	23

1. Rücksichtnahme auf die Mitbewohner

1.1. Zimmerlautstärke

Jeder Mieter ist dafür verantwortlich, dass die Mitbewohner des Hauses und der Siedlung nicht durch unzumutbare Lärmimmissionen gestört werden. Musikanlagen und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

1.2. Mittag- und Nachtstunden

Über Mittag, von 12.00 bis 13.30 Uhr, und nachts, von 22.00 bis 07.00 Uhr, ist besonders Rücksicht zu nehmen.

1.3. Musizieren

Das Musizieren ist grundsätzlich auf die Dauer von einer Stunde täglich beschränkt, und zwar in Absprache mit den Mitbewohnern in der Zeit von 09.00 bis 12.00 Uhr oder von 13.30 bis 19.00 Uhr.

1.4. Grillieren

Beim Grillieren auf Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Holzkohलगrills dürfen auf Balkonen nicht verwendet werden.

1.5. Verunreinigungen

Verursacher von Verunreinigungen in den allgemeinen Räumen oder der Umgebung haben diese zu beseitigen.

1.6. Ausklopfen und Ausschütteln

Das Ausklopfen und Ausschütteln von Teppichen, Besen und Flaumern aus Fenstern, Balkonen und Laubengängen ist nicht erlaubt.

1.7. Rauchen

Rauchen ist in den allgemeinen Räumen, wie Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern, Waschküchen etc. nicht erlaubt.

1.8. Kehricht und Grünabfälle

Der Kehricht darf nur in amtlich zugelassenen Kehrichtsäcken und gut verschlossen in den Containern entsorgt werden. Eine Zwischenlagerung in den Treppenhäusern ist nicht gestattet. Sperrgut und Sondermüll müssen vom Mieter über das Abfuhrwesen auf eigene Kosten entsorgt werden.

Grünabfälle sind in dafür vorgesehenen Grüncontainern zu entsorgen.

2. Treppenhäuser

2.1. Treppenhäuser sind Fluchtwege

Treppenhäuser dienen im Brandfall als Fluchtwege. Sie sind deshalb gemäss den geltenden Brandschutzbestimmungen freizuhalten.

Das Abstellen und Lagern von privaten Gegenständen in allgemeinen Räumlichkeiten, im Treppenhaus, Vorplätzen und in den Umgebungsanlagen ist nicht gestattet.

2.2. Aussentüren

Alle in den Aussenbereich führende Türen sind so geschlossen zu halten, dass sie von aussen nur mit dem Schlüssel geöffnet werden können.

2.3. Zugangstüren zu Keller und Estrich

Zugangstüren zu Keller und Estrich sind geschlossen zu halten.

2.4. Haftung

Bei Diebstahl oder Sachbeschädigung kann die Vermieterin nicht haftbar gemacht werden.

3. Abstellplätze

3.1. Lagerung brennbarer Materialien

Explosive oder feuergefährliche Materialien dürfen nicht im Gebäude gelagert werden.

3.2. Velos und motorisierte Zweiräder

Es dürfen nur regelmässig benutzte Velos und eingelöste motorisierte Zweiräder auf den hierfür vorgesehenen Abstellflächen und Unterständen parkiert werden.

Die Verwaltung behält sich das Recht vor, nicht regelmässig benutzte, defekte oder nicht eingelöste Fahrzeuge nach vorheriger Anzeige zu entfernen.

3.3. Kinderwagen und Spielgeräte

Kinderwagen, Kindervelos und Spielgeräte müssen in den eigenen Kellerabteilen oder in Räumen abgestellt werden, die speziell dafür gekennzeichnet sind.

4. Liftnutzung

Die im Lift angeschlagenen Bedienungsvorschriften sind jederzeit zu beachten. Kinder unter 8 Jahren dürfen den Lift nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Melden Sie Betriebsstörungen und Defekte umgehend dem Hauswart.

5. Waschküche und Trockenräume

Für das Benutzen von Waschküche, Trockenraum und Wäschehänge gelten die Waschküchenordnungen.

6. Balkone und Loggias

6.1. Sonnenstoren

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sonnenstoren bei schlechtem Wetter nicht ausgefahren sind. Sturm-, Hagel- und Wasserschäden, welche zu vermeiden gewesen wären, werden zu Lasten des Mieters behoben. Nasse Sonnenstoren müssen (ausser bei Sturm) nach Möglichkeit solange offen bleiben, bis sie vollständig trocken sind.

6.2. Wäsche

Das Aufhängen von Wäsche vor den Fenstern oder an den Ausstellvorrichtungen von Sonnenstoren ist nicht gestattet.

6.3. Gegenstände auf Balkonen

Auf Balkonen dürfen Gegenstände wie Satellitenempfangsanlagen, Möbel und dergleichen nicht höher als die Brüstung sein.

6.4. Katzennetze

Das Anbringen von Katzennetzen auf Balkonen, Loggias etc. ist bewilligungspflichtig.

6.5. Gartensitzplätze

Das Verändern von Gartensitzplätzen, Umzäunungen etc. ist bewilligungspflichtig. Gegenstände wie Kästen, Gestelle etc. dürfen nicht höher als ein Meter sein.

7. Heizung

7.1. Betrieb

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.

7.2. Lüften

Es wird empfohlen, die Wohn- und Schlafräume während der Heizperiode mehrmals täglich für kurze Zeit quer zu lüften. Schräg gestellte Fenster sind zu vermeiden.

7.3. Keller- und Estrichfenster

Keller- und Estrichfenster sind während der Heizperiode geschlossen zu halten.

8. Umgebung

8.1. Ballspiele

Beim Ballspielen ist Rücksicht auf Bewohner sowie Pflanzen zu nehmen. Gegen die Gebäude darf nicht gespielt werden.

8.2. Fusswege

Fusswege sind als solche zu respektieren.

8.3. Spielsachen und Sandkasten

Nach dem Gebrauch müssen Spielsachen und Geräte aufgeräumt werden. Die Sandkästen müssen nach dem Spielen zugedeckt werden.

8.4. Sonnenschirme

Sonnenschirme sind nach Benutzung zu schliessen.

8.5. Essensreste

Das Liegenlassen oder Wegwerfen von Essensresten ist nicht erlaubt.

8.6. Füttern von Wildtieren

Das Füttern von Wildtieren, wie z.B. Füchsen, Igel und Vögeln, ist nicht erlaubt.

8.7. Schneeräumung – Ihre Unterstützung

Bei Schneefällen kann der Hauswart nicht alle Wege einer Siedlung zur gleichen Zeit freihalten. Zur Sicherstellung einer unfallfreien Begehung der Zugänge sind alle Mieter zur Mithilfe aufgefordert.

9. Haustiere

9.1. Kleintiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Hamster, Schildkröten, Vögel, Zierfische usw. dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sie von den Mietern artgerecht gehalten werden.

9.2. Bewilligung für grössere Tiere

Das Halten von grösseren Haustieren wie Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien usw. ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten.

9.3. Haftung

Der Mieter haftet für die Schäden seiner Haustiere am Mietobjekt. Dem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich von dieser schriftlich bestätigen zu lassen, dass solche Schäden gedeckt sind.

10. Lösung von Konflikten

Nachbarschaftliche Konflikte und Meinungsverschiedenheiten sollten die Betroffenen in erster Linie im direkten Gespräch lösen. Zwecks Vermittlung kann in einem zweiten Schritt auch die Geschäftsstelle der Vermieterin beigezogen werden.

11. Inkraftsetzung

Die vorliegende Hausordnung ersetzt die bisherige Hausordnung. Sie bildet integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Zürich, November 2016

Der Vorstand

Waschküchenordnung der Baugenossenschaft Waidberg

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Erstellung Waschplan	27
2. Benutzung gemäss Waschplan	27
3. Sorgfaltspflicht	27
– Dosierung Waschmittel	27
– Ökologische Benutzung	27
– Meldung von Schäden	27
4. Reinigung	27
5. Benutzungszeiten	27
6. Aufhängen der Wäsche im Freien	27
7. Stewi	27
8. Zweckentfremdung der Waschräume	28
9. Waschen für Drittpersonen	28
10. Eigene Waschmaschine oder Tumbler	28
11. Öffnen der Fenster in der Winterzeit	28

1. Erstellung Waschplan

Jeder Mieter hat Anrecht auf eine im festgelegten Turnus beschränkte Benutzung der Waschküche (Waschplan). Dieser Waschplan wird bei Bedarf verbindlich von der Verwaltung erstellt.

2. Benutzung gemäss Waschplan

Die Waschküche, die Trockenräume im Keller und im Estrich sowie der Trockenplatz im Freien stehen den Mietern gemäss Waschplan zur Verfügung.

3. Sorgfaltspflicht

Von allen Benutzern wird eine schonende Behandlung der Geräte erwartet.

Zu beachten ist, dass nicht zu viel Waschmittel verwendet wird, da dies zu einer Überschäumung und somit zu kostspieligen Schäden an der Waschmaschine führt.

Aus ökologischen Gründen ist das Waschen von einzelnen Kleidungsstücken nicht empfohlen.

Schäden an Geräten sind dem Hauswart zu melden.

4. Reinigung

Nach Beendigung der Wäsche sind Waschküche, Geräte und Filter zu reinigen.

5. Benutzungszeiten

Die Wasch- und Trocknungsgeräte dürfen werktags von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr benutzt werden.

6. Aufhängen der Wäsche im Freien

An Sonn- und Feiertagen darf im Freien keine Wäsche hängen bleiben.

7. Stewi

Der Aufhänge-Stewi ist nach Gebrauch zu versorgen.

8. Zweckentfremdung der Waschräume

Waschküche und Trocknungsraum dürfen nicht als Abstellräume für Velos, Kinderwagen und Kinderspielzeuge benutzt werden. Waschküche und Trockenraum dürfen nicht als Durchgang benutzt werden.

9. Waschen für Drittpersonen

Es darf nur die Wäsche aus dem eigenen Haushalt gewaschen und getrocknet werden. Die Besorgung der Wäsche für Drittpersonen ist untersagt.

10. Eigene Waschmaschine oder Tumbler

In der Wohnung ist der Betrieb von Waschmaschine oder Tumbler nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

11. Öffnen der Fenster in der Winterzeit

Während der Winterzeit sind über Nacht die Fenster der Waschküche und des Trockenraums zu schliessen. Sie verhelfen damit den Parterre-Wohnungen zu gleichmässiger Wohnungstemperatur und Behaglichkeit. In Trocknungsräumen mit Secomaten sind die Fenster dauerhaft geschlossen zu halten.

Zürich, November 2016

Der Vorstand