

## ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

### 1. Bezug der Mietsache

<sup>1</sup> Der Mieter kann die Mietsache – sofern vertraglich keine anderen Abmachungen gelten – am Vortag des Mietbeginns ab 14.00 Uhr beziehen, sofern der Auszug des bisherigen Mieters nicht im Sinne von Ziffer 10 verschoben wird.

<sup>2</sup> Der Mieter ist verpflichtet, sich spätestens 8 Tage nach Einzug beim zuständigen Einwohneramt ordnungsgemäss anzumelden. Der Vermieter hat das Recht eine Bestätigung der Anmeldung zu verlangen.

### 2. Übergabe der Mietsache

<sup>1</sup> Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag aufgeführten Mietobjekte zum vereinbarten Zeitpunkt in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand.

<sup>2</sup> Soweit Mängel nicht in einem Protokoll aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich gemeldet werden, wird angenommen, die Mietsache sei in vertragsgemässem und mängelfreiem Zustand übergeben worden.

<sup>3</sup> Andererseits gilt eine durch den Mieter eingereichte Mängelliste als vom Vermieter akzeptiert, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach Erhalt dagegen Widerspruch erhebt. Der Mieter hat die Möglichkeit, auf der Mängelliste für einzelne, bestimmte Mängel Vorbehalte anzufügen, wonach er auf die Behebung dieser Mängel bis auf weiteres verzichtet.

<sup>4</sup> Allfällige Reparaturen und Renovationen, die nach Mietantritt durchgeführt werden, hat der Mieter nach rechtzeitiger Voranzeige zu dulden. Bei der Durchführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

### 3. Gebrauch der Mietsache

<sup>1</sup> Der Mieter darf die Mietsache nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Jede Änderung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser kann eine gegebene Zustimmung ohne Entschädigung nachträglich rückgängig machen.

<sup>2</sup> Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache alle Sorgfalt anzuwenden und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zweckmässig und regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren.

<sup>3</sup> Soweit nicht anders vereinbart, gilt in den gemieteten Objekten ein absolutes Rauchverbot.

Allgemeine Schäden oder Mehrbelastungen aus Zuwiderhandlungen werden als mutwillige Sachbeschädigung geahndet und sind in vollem Umfang - ungeachtet einer Altersentwertung - vom Mieter getragen.

<sup>4</sup> Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei längerer Abwesenheit ist der Hauswart bzw. der Vermieter zu orientieren. Für Notfälle (z.B. bei Elementarschäden) muss der Zutritt zur Wohnung gewährleistet sein.

<sup>5</sup> Nur mit vorgängigem schriftlichen Einverständnis des Vermieters sind erlaubt:

- Untervermietung
- Abtretung des Mietverhältnisses
- Dauernde Aufnahme erwachsener Personen. Bei Aufnahme einer Person in eine eheähnliche Gemeinschaft sind dem Vermieter deren Personalien vorgängig bekannt zu geben.
- Halten von Haustieren jeglicher Art
- Erteilen von Musikunterricht
- Installieren von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und/oder Geschirrwashmaschinen.

<sup>6</sup> Der Vermieter hat das Recht, einheitliche Namensschilder an Briefkasten und Sonnerie anzubringen. Die Kosten für die Beschriftungen gehen zu Lasten des Mieters.

### 4. Unterhaltungspflicht und bauliche Änderungen

#### a) des Vermieters

<sup>1</sup> Der Vermieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten im übergebenen, den vertragsgemässen Gebrauch gewährleisteten Zustand während der Mietzeit zu erhalten (vorbehalten bleiben kleine Mängel gem. Ziff. 4b).

<sup>2</sup> Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für den entstehenden Schaden, gleich wie der Vermieter für solchen Schaden haftet, wenn er dringende Reparaturen nicht ausführen lässt oder schuldhaft versäumt. In Notfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmung durch Rückstau oder ähnliches, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen wenn dadurch der Schaden vermieden oder vermindert werden kann.

<sup>3</sup> Bei Neu- und Umbauten sowie bei Behebung von Mängeln verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten, damit diese den Bau vollenden oder Garantie- und andere Mängel beheben können.

<sup>4</sup> Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an den dazu gehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und an der Fassade Reparaturen und Renovationen unbehindert auszuführen.

<sup>5</sup> Erneuerungen und wesentliche Änderungen am Mietobjekt dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Arbeiten am Mietobjekt sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Ausführung ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

<sup>6</sup> Umbauten und Neuinstallationen wie Einrichten von Zentralheizungs-, Kalt- und Warmwasseranlagen, Küchen- und Badeinbau usw. sind dem Mieter unter Einhaltung der um einen Monat verlängerten Kündigungsfrist zum voraus anzuzeigen. Widersetzt sich der Mieter dem vom Vermieter angekündigten Termin oder den beabsichtigten Arbeiten, hat er dies dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, andernfalls dessen Einverständnis angenommen wird. Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter jederzeit zu ohne Einspruchsrecht des Mieters. Wird während der Umbauzeit der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt, steht dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu.

#### b) des Mieters

<sup>1</sup> Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen bis CHF 200.- gehen zu Lasten des Mieters und sind durch ihn während der Mietzeit fachgemäss auszuführen oder ausführen zu lassen.

Im Unterlassungsfalle haftet der Mieter für einen Schaden oder eine Schadensvergrösserung.

<sup>2</sup> Zu den kleinen, vom Mieter zu übernehmenden Unterhalts- und Reparaturarbeiten gehören beispielsweise die Instandstellung von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern, Aufzugsgurten der Rollläden und Sonnenstoren; der Ersatz der Packungen bei Wasserhähnen, der Austausch von Sicherungen und Glühlampen, das Entstopfen von Ablaufleitungen bis zur Hauptleitung (soweit nicht ein baulicher Mangel geltend gemacht werden kann), der Ersatz von Scheiben, Ersatz von Elektroplatten, ausgenommen bei Spannungsrissen.

<sup>3</sup> Der Mieter ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung, normaler Abnutzung oder höherer Gewalt sind, unter Berücksichtigung der Amortisationszeit, schadenersatzpflichtig.

### 5. Bauliche Veränderungen oder Verbesserungen

<sup>1</sup> Bauliche und andere Veränderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art in und an der Mietsache sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

<sup>2</sup> Die Zustimmung des Vermieters kann von Bedingungen, wie z.B. Unterbreiten von Plänen, Kostenvoranschlägen, Abrechnungen sowie Übernahme von Unterhaltspflichten, Mehrkosten usw. durch den Mieter, abhängig gemacht werden. Wird die Zustimmung erteilt, und weist die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit dank der Vorkehrungen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, so hat dieser dafür einen Entschädigungsanspruch, sofern dies so schriftlich vereinbart wurde.

<sup>3</sup> Das Anbringen von Firmentafeln, Reklamen und Aussenantennen bedürfen - unter Vorbehalt baupolizeilicher Bewilligung - des schriftlichen Einverständnisses des Vermieters.

<sup>4</sup> Hat der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters Vor- oder Einrichtungen angebracht oder Veränderungen vorgenommen, so ist rechtzeitig vor der Rückgabe der Mietsache der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen. Falls der Vermieter darauf verzichtet, gehen die betreffenden Vor- und Einrichtungen ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über.

## 6. Besichtigungsrecht

<sup>1</sup> Der Vermieter ist berechtigt die Mietsache zu besichtigen, wenn er das Eigentumsrecht wahren oder die ihm obliegenden Reparaturen und Renovationen veranlassen will. Dies steht ihm in dringenden Fällen auch zu, wenn der Mieter abwesend ist. Der Vermieter zeigt die Besichtigung 24 Stunden vor aus.

<sup>2</sup> Die gleiche Voranmeldefrist gilt im Falle von Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen, ausgenommen anderer Abmachungen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 09.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr zu besichtigen. Der Mieter hat den Zutritt, auch wenn er abwesend ist, zu ermöglichen. Dauert die Abwesenheit mehr als einen Monat, ist dem Vermieter eine Kontaktperson bekannt zu geben, welche den Schlüssel zur Verfügung hält.

<sup>3</sup> Verweigert oder verunmöglicht der Mieter die genannten Besichtigungsrechte, so haftet er für etwaigen entstandenen Schaden. Zudem wird eine Umtriebsgebühr von CHF 150.- erhoben.

## 7. Haftung

Dem Vermieter obliegt gegenüber dem Mieter die Rechts- und Sachgewährleistungspflicht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere haftet er dagegen in keinem Falle – unabhängig von den Ursachen – für die Beschädigung, die Zerstörung oder den Verlust der vom Mieter in die Mieträume eingebrachten oder eingebauten Sachen. Art. 100, Abs. 1 OR bleibt vorbehalten. Der Mieter verpflichtet sich deshalb eine Mobiliar- und Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrechtzuerhalten bzw. den Bestand einer solchen nachzuweisen. Der Name des Versicherers ist dem Vermieter unaufgefordert bekanntzugeben.

## 8. Mitteilungspflicht

Dem Vermieter ist innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, wenn sich der Zivilstand oder die Adresse eines Ehepartners/Solidarhafters ändert. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht haftet der Mieter für den daraus entstehenden Schaden.

## 9. Kündigung

<sup>1</sup> Die Kündigung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers ist. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

<sup>2</sup> Ort der Zustellung: Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

<sup>3</sup> Kündigung der Familienwohnung: Dient das Mietobjekt dem Mieter als Familienwohnung, dann kann er das Mietverhältnis nur mit der schriftlichen Zustimmung des Ehegatten beenden. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken (Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung), gesondert an

den Mieter und dessen Ehepartner/ Solidarhafter zu richten.

<sup>4</sup> Bei vorzeitiger Vertragsauflösung haftet der Mieter für Mietzins und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der Mieter ist verpflichtet, jeden Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwächst, so namentlich die mit der Wiedervermietung des Objektes verbundenen Insertionskosten. Ernennet der Mieter einen solventen Ersatzmieter, muss dieser zumutbar sein und in die Gemeinschaft der Liegenschaft passen.

## 10. Rückgabe der Mietsache

<sup>1</sup> Die Mietsache ist in gutem Zustande, unter Berücksichtigung der Alterswertung und der bei Mietantritt im Protokoll festgehaltenen, vorhandenen Mängel, vollständig geräumt, einwandfrei gereinigt (Teppiche extrahiert), fachgemäss instandgestellt und mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer um 14.00 Uhr zurückzugeben. Grundsätzlich sind die Räume im gleichen Zustand zu übergeben, wie sie bei Mietantritt übernommen wurden.

<sup>2</sup> Fällt die Rückgabe auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 14.00 Uhr zu erfolgen.

<sup>3</sup> Beim Auszug des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses können beide Parteien vereinbaren, dass die Rückgabe der Mietsache vor dem vertraglichen Termin erfolgt. Ist der Mieter gemäss vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmung zur Zinszahlung auch nach seinem Auszug verpflichtet, so wird er durch die Rückgabe der Mietsache von dieser Pflicht nicht befreit.

<sup>4</sup> Nach Rückgabe der Mietsache oder nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter weder das Recht, sich in den Mieträumen aufzuhalten noch anderweitig über diese zu verfügen.

<sup>5</sup> Die vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes beendet sind. Sind solche Arbeiten bei vorzeitiger Rückgabe noch ausstehend oder nicht beendet, so hat der Vermieter das Recht, die Abnahme zu verweigern. Im Falle eines zweiten Abnahmetermins gelten die selben Bestimmungen bezüglich Umtriebsgebühr wie bei Ziff 6, Abs. 3

<sup>6</sup> Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, dem Mieter sofort melden. Waren solche Mängel bei der ordnungsgemässen Untersuchung während der Rückgabe von Vermieter nicht erkennbar so kann er diese Mängel auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Diese Mängel sind sofort dem früheren Mieter zu melden.

<sup>7</sup> Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue und zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Beim Auszug des Mieters sind dem Vermieter alle Schlüssel ohne Entschädigung zu überlassen.

## 11. Mietzins

<sup>1</sup> Der Mietzins und allfällige Neben- und Betriebskosten sind zum voraus jeweils bis zum 1. jeden Monats zu bezahlen. Der Mieter anerkennt jeden verfallenen Mietzins inklusive Heiz- und Nebenkosten als vollstreckbare Schuld im Sinne von Art. 82 SchKG. Bei Forderungen aus dem Mietverhältnis handelt es sich um sogenannte Bringschulden, d.h. der Mieter haftet für den gewählten Zahlungsweg.

<sup>2</sup> Der Vermieter ist berechtigt, bei der Vertragsunterzeichnung vom Mieter eine Sicherheit in Geld, Bürgschaft oder in Wertpapieren in der Höhe von höchstens drei Bruttomietzinsen zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Der festgelegte Betrag muss vor der Übergabe der Mietsache beglichen werden. Nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter

die Rückerstattung der Sicherheit verlangen, sofern der Vermieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht hat.

<sup>3</sup> Grundlagen für Mietzinserhöhungen bei:

- auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen: Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er ist verpflichtet die Erhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen.
- indixierten Mietverträgen: Sofern der Mietvertrag für mindestens 5 Jahre abgeschlossen wurde, ist für die Erhöhung der jeweilige Landesindex der Konsumentenpreise vorzusehen.
- Mietverträgen mit gestaffeltem Mietzins: Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist gültig, wenn
  - a) der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wurde
  - b) der Mietzins höchstens einmal pro Jahr erhöht wurde
  - c) der Betrag der Erhöhung vorgängig in Franken festgelegt wurde.

Im Weiteren wird auf die detaillierten gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR und VMWG verwiesen.

## 12. Heiz- und Nebenkosten

<sup>1</sup> Die Heiz- und Nebenkosten werden einmal jährlich separat abgerechnet.

<sup>2</sup> Über die Heiz- und Nebenkosten, für welche Akonto-Zahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Auf diese Abrechnung darf ein Verwaltungshonorar nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze berechnet werden. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung erstellt.

<sup>3</sup> Der während der Heizperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, ausserterminlichen Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.

<sup>4</sup> Bei zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses werden die Heizkosten nach folgendem Schlüssel verteilt:

Monate	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	17.5 %	13.6 %
Februar	14.5 %	12.1 %
März	13.5 %	11.5 %
April	9.5 %	9.3 %
Mai	3.5 %	5.6 %
Juni	-	3.7 %
Juli	-	3.7 %
August	-	3.6 %
September	1.0 %	3.7 %
Oktober	10.0 %	9.5 %
November	13.5 %	10.7 %
Dezember	17.0 %	13.0 %
	100.0 %	100.0 %

Nebenkosten 1/12 pro Monat

<sup>5</sup> In Kantonen, welche über ein Energiegesetz verfügen, ist bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nach diesem vorzugehen.

<sup>6</sup> Nachforderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gelten als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Erhalt beim Vermieter schriftlich angefochten oder bestritten werden. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

## 13. Inkasso

<sup>1</sup> Forderungen aus dem Mietverhältnis, welche auf dem Inkassoweg eingezogen werden müssen, sind kostenpflichtig. Zurzeit gelten folgende Ansätze:

- Zahlungserinnerung / 1. Mahnstufe CHF 20.-
- Mahnung / 2. Mahnstufe CHF 50.-
- Kündigungsandrohung / 3. Mahnstufe CHF 100.-

Welche Mahnstufe angewendet wird, bestimmt allein der Vermieter.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Kosten aus Betreibung oder Abtretung an externe Inkasso-Stellen. Zudem ist der Vermieter berechtigt, das Inkasso an eine externe Inkasso-Stelle unter Kostenfolge zu übergeben.

## 14. Missachtung des Mietvertrages

<sup>1</sup> Der Mieter ist verpflichtet die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen und auf den Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiterhin, sodass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen.

<sup>2</sup> Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter jedoch fristlos kündigen. (Art. 257f, Abs. 4)

## 15. Gerichtsstand

<sup>1</sup> Als Gerichtsstand gilt in allen Streitigkeiten, die aus diesem Vertragsverhältnis entstehen, der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

<sup>2</sup> Zuständig für Streitigkeiten ist die Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Parteien auch als Schiedsgericht amten kann, sowie der Richter (Art. 274-274g OR).

## 16. Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

Die Formulierung „Vermieter“ bezieht sich gleichwohl auf einen allfälligen Vertreter.

Alle Preisangaben verstehen sich excl. geltender MWSt.

## HAUSORDNUNG

Die Hausordnung hat den Zweck, allen Bewohnern das Wohnen angenehm zu gestalten und die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustand zu erhalten. Als oberster Grundsatz gilt die gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz.

### 1. Haustüren

Die Haustüren sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, spätestens ab 20.00 Uhr geschlossen zu halten.

### 2. Ruhe und allgemeine Ordnung

Stören Sie Ihre Mitbewohner nicht durch vermeidbaren Lärm und Geräusche. Tonwiedergabegeräte und dergleichen sind auch tagsüber auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22.00 Uhr abends bis 06.00 Uhr morgens sowie über Mittag von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr muss Ruhe herrschen.

### 3. Waschküche und Trockenraum

Grundsätzlich wird auf die allfällige Waschküchenordnung verwiesen.

Sofern keine solche besteht, wechseln sich die Mieter in einem vom Vermieter festgelegten Turnus ab.

Nach Abschluss der Arbeiten sind die Räumlichkeiten sowie die Apparate zu reinigen. Abfälle sind zu entsorgen. Schäden sind dem Vermieter (Hauswart) unverzüglich zu melden. Bei Frostgefahr sind nach der Austrocknung der Räume die Fenster zu schliessen.

### 4. Lüftung und Heizung

Die Wohnung ist täglich – den Aussentemperaturen angepasst – zu lüften (in der Regel 3 x täglich). Eine wirkungsvolle Lüftung (Querlüften) der Wohnräume erfolgt durch kurzes Öffnen möglichst vieler Fenster.

Das Schrägstellen der Fenster ist während der Heizperioden untersagt.

Für Schäden, die wegen Missachtung dieser Vorschriften entstehen, ist der entsprechende Mieter verantwortlich und haftbar.

### 5. Reinigung und Instandhaltung der allgemein benützten Räume, Korridore und Treppen

Aussergewöhnliche Verunreinigungen jeglicher Art sind vom dafür verantwortlichen Mieter sofort zu beseitigen.

Das Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern ist nur an den hierfür bestimmten Orten gestattet.

Kehricht ist nach den Verordnungen und Reglementen der kantonalen und kommunalen Behörden aufzubewahren und für die Abfuhr bereitzustellen. Das Stehenlassen der Kehrichtsäcke im Freien, im Hausflur oder auf Sitzplatz/Balkon ist nicht gestattet. Ebenfalls sind die Abfallsäcke mit den entsprechenden Marken zu versehen.

Sammelgut ist im eigenen Keller zu deponieren.

### 6. Verbote

Nicht gestattet sind:

- übelriechende und gefährliche Stoffe aufzubewahren;
- Abfälle aller Art in die Klosetts, Aborte und Wasserabläufe oder auf den Hof, den Vorplatz, die Strasse und das Trottoir zu werfen
- Gegenstände aller Art (z.B. Schuhe, Möbel, ungelöste Fahrräder, etc.) im Hausflur, im Treppenhaus und in den gemeinsam benützten Räumen zu lagern
- das Ausschütteln und Hinauswerfen von Gegenständen aus Fenstern, von Terrassen und Balkonen, ferner das Ausklopfen von Teppichen im Treppenhaus und aus Fenstern
- das Ausklopfen von Teppichen vor morgens 07.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und von 12.00 bis 13.30 Uhr, an Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit gänzlich zu unterlassen

- das Musizieren vor 09.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und während der Mittagszeit ab 12.00 bis 13.30 Uhr. Es ist auf maximal 1 Stunde am Tag zu beschränken
- die Benützung von Waschmaschinen, Wäschetrockner etc. zwischen 22.00 und 07.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen und das starke Laufenlassen von Wasser zwischen 22.00 und 06.00 Uhr
- in der Wohnung Wäsche zu trocknen
- Keller mit offenem Licht oder brennenden Rauchwaren zu betreten
- der Strombezug ab allgemeinem Zähler für Kühltruhen, Maschinen usw. ohne schriftliche Bewilligung durch den Vermieter
- das Füttern von Tieren und Vögeln von Fenstern und Balkonen aus
- das Ausstellen von Rollläden und Sonnenstoren bei Regen, Schnee und Wind
- das Grillieren mit Holz und Holzkohle auf Balkonen, Terrassen und Sitzplätzen
- mit Petrol oder anderen Explosivstoffen anzufeuern
- Blumentöpfe ohne Untersätze auf dem Balkon aufzustellen; beim Blumengiessen ist auf die darunterliegende Objekte Rücksicht zu nehmen
- in den Gebäuden zu rauchen

Im Übrigen wird auf die jeweils geltende Polizeiverordnung hingewiesen.

### 7. Lift

Die in den Liftkabinen angebrachten Betriebsanweisungen sind genau einzuhalten, das Rauchen ist zu unterlassen. Bei unbefugter Benützung der Liftanlage lehnt der Vermieter jede Haftung ab.

### 8. Parkplätze und Autoeinstellhalle

Auf den Parkplätzen dürfen ausser Fahrzeugen keine anderen Gegenstände oder Abfälle deponiert werden.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zwingend einzuhalten. Die für die Besucher reservierten Parkplätze sind ausschliesslich für Besucher, d.h. für kurzfristige, über einige Stunden bleibende Gäste und nicht für Autos der Bewohner bestimmt.

Den Kindern ist das Spielen in der Autoeinstellhalle, auf gedeckten Abstellplätzen und offen Parkplätzen aus Sicherheitsgründen untersagt. Jegliche Haftung wird abgelehnt.

### 9. Fahrverbot

Jegliches Befahren der für Fussgänger reservierten Verbindungswege innerhalb der Siedlung ist generell verboten.

### 10. Geltung

Diese Hausordnung ist für alle Bewohner dieses Hauses sowie deren Besucher und Gäste verbindlich.

### 11. Sanktionen

Bei Missachtung dieser Hausordnung kann das Mietverhältnis nach wiederholter, erfolgloser Ermahnung durch den Vermieter gekündigt werden.

### 12. Haftung

Für Unfälle und Schäden, welche auf die Missachtung der Hausordnung zurückzuführen sind, haftet der betreffende Mieter.

Die Formulierung „Vermieter“ bezieht sich gleichwohl auf einen allfälligen Vertreter.