

Allgemeine Bestimmungen zum Hausmietvertrag der Wogeno

W O G E N O

Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften

Grüngasse 10, 8004 Zürich

Grundsatz der Selbstverwaltung

1. Der Hausmieter - ein nach demokratischen Grundsätzen organisierter Zusammenschluss der Hausbewohnerinnen und bewohner - verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Eigenverantwortung. Er hält sich dabei an die Vorschriften der Wogeno-Statuten und verpflichtet sich auf die Leitbilder der Wogeno und die Beschlüsse der Wogeno-Organe. Im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben haftet er gegenüber der Wogeno für Schäden, die durch Verletzung der Sorgfaltspflichten entstehen.

Mietzinsverwaltung

Durch Hausmieter

2. Der Hausmieter verwaltet in eigener Kompetenz den für ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen ausgeschiedenen Mietzinsanteil. Er führt darüber ordnungsgemäss Buch, tätigt die notwendigen Rückstellungen für den ordentlichen Unterhalt und legt der Wogeno jährlich eine Abrechnung vor. Der Geschäftsleitung der Wogeno ist auf Verlangen Einblick in die Buchhaltung zu gewähren.

Durch Vermieterin

3. Die Wogeno verwaltet ihrerseits den für Finanzierungskosten, Amortisationen, Erneuerungsfonds und Verwaltungskosten der Wogeno ausgeschiedenen Anteil.

Ordentlicher Unterhalt / laufende Kosten

Durch Hausmieter in eigener Kompetenz

4. Der Hausmieter bezahlt aus dem von ihm verwalteten Mietzinsanteil Gebühren, Abgaben und Versicherungen sowie die Kosten für den ordentlichen Unterhalt. Er verpflichtet sich, das Mietobjekt zu pflegen und zu warten und die notwendigen Unterhaltsarbeiten fachgerecht vorzunehmen. Werden Unterhaltsarbeiten durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst vorgenommen, sind beratende Fachleute beizuziehen. Bei der Wogeno kann eine Liste von Fachleuten bezogen werden.

Änderungen, Umbauten

5. Änderungen am Mietobjekt und Renovationen, die eine Baubewilligung erfordern, bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die Wogeno.

6. Im übrigen gelten die Richtlinien der Wogeno über "Reparaturen/Unterhalt/Erneuerungen".

Ausserordentlicher Unterhalt und umfassende Sanierungen

7. Die Wogeno bildet aus den für Amortisationen und Erneuerungen ausgeschiedenen Mietzinsanteilen Rückstellungen. Der Hausmieter hat

Anspruch darauf, dass diese Rückstellungen für Erneuerungen und Unterhalt des Mietobjektes verwendet werden, die den ordentlichen Unterhalt übersteigen. Die Wogeno erarbeitet mit dem Hausmieter einen Erneuerungs- und Sanierungsplan für die Liegenschaft.

Weitervermietung

8. Der Hausmieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nach den Vorschriften der Wogeno-Statuten weiterzuvermieten. Er verwendet dafür die Mustermietverträge der Wogeno und stellt der Wogeno ein Doppel dieser Mietverträge zu. Er meldet sämtliche Wohnungsmieterinnen und -mieter bei der zuständigen Einwohnerkontrolle.

Kündigungsschutz

Allgemein

9. Der Hausmietvertrag kann seitens der Wogeno nur gekündigt werden, wenn der Hausmieter trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten gemäss Wogeno-Statuten oder Mietvertrag grob verletzt oder die Wogeno in schwerwiegender Weise schädigt oder gefährdet.

Gegenüber Wogeno-Mitgliedern

10. Ihren Mitgliedern gegenüber gewährleistet die Wogeno im Falle einer Kündigung des Hausmietvertrages den nach ihren Statuten vorgesehenen Kündigungsschutz.

Rückgabe des Mietobjektes

11. Der Hausmieter rechnet gegenüber der Wogeno per Ende Mietdauer über die von ihm verwalteten Mietzinsanteile ab. Für Änderungen am Mietobjekt, die ohne schriftliche Zustimmung der Wogeno vorgenommen wurden, besteht kein Anspruch auf Entschädigung. Die Wogeno kann eine Wiederherstellung dieser Änderungen auf Kosten des Hausmieters verlangen.

Geschäftsprüfungskommission

12. Wogeno und Hausmieter verpflichten sich, Rechtsstreite aus diesem Vertrag der Geschäftsprüfungskommission der Wogeno zur Vermittlung zwischen den Parteien vorzulegen.