

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM MIETVERTRAG DER KHG IMMO AG

1. MIETBEGINN DER MIETSACHE

Der Mietbeginn der Mietsache beginnt, sofern vertraglich keine anderen Abmachungen gelten, am Vortag des Mietbeginns ab 14.00 Uhr, ausgenommen der Auszug des bisherigen Mieters wird nicht im Sinne von Ziffer 10 verschoben.

2. ÜBERGABE DER MIETSACHE

1. Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag aufgeführten Mietobjekte zum vereinbarten Zeitpunkt im gebrauchsfähigen gereinigten Zustand. Bei Übergabe wird vom Vermieter ein Protokoll erstellt, welches die bestehenden Mängel festhält sowie die Anzahl der übergebenen Schlüssel und sonstigen Unterlagen.
2. Mängel die nicht im gemeinsam aufgestellten Protokoll aufgeführt werden, hat der Mieter innert 14 Tagen nach Mietantritt dem Vermieter schriftlich zu melden, ansonsten wird angenommen, die Mietsache sei in einem vertragsgemässen und mängelfreien Zustand übergeben worden.
3. Sollte der Mieter fristgerecht eine Mängelliste einreichen gilt diese vom Vermieter als akzeptiert, sofern er nicht innert 30 Tagen nach Erhalt dagegen Einsprache erhebt. Der Mieter kann mit dem Vermieter vereinbaren, auf die Behebung der in der Mängelliste aufgeführten Mängel bis auf weiteres zu verzichten.
4. Notwendige Instandstellungen und Renovationen, die nach erfolgtem Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter zu dulden sofern diese Arbeiten rechtzeitig angezeigt werden und bei den Arbeiten auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht genommen wird.
5. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an der Hausglocke, Briefkasten, Wohnungstüre usw.

3. GEBRAUCH DER MIETSACHE

1. Der Mieter verpflichtet sich die Mietsache nur zum vertragsgemässen Zweck zu gebrauchen. Für eine Nutzungsänderung muss der Mieter vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen. Eine entschädigungslos gegebene Zustimmung kann nachträglich durch den Vermieter rückgängig gemacht werden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, jederzeit sauber zu halten, regelmässig zu lüften, auch wenn sie nicht benützt wird und vor Schaden zu bewahren.
3. Der Mieter ist auch während seiner Abwesenheit verantwortlich für die Erfüllung seiner Pflichten. Ist der Mieter längere Zeit abwesend, so hat er den Hauswart bzw. den Vermieter zu orientieren, und gegebenenfalls einen Schlüssel zu deponieren, damit für Notfälle (z.B. bei Elementarschäden) der Zutritt zur Wohnung gewährleistet ist.
4. Für die aufgeführten Punkte benötigt der Mieter die schriftliche Zustimmung des Vermieters:
 - Untervermietung
 - Abtretung des Mietverhältnisses
 - Erhöhung der vertraglich vereinbarten Anzahl Bewohner des Mietobjektes. Der Mieter hat die Personalien des Mietbewohners vorgängig anzugeben.
 - Halten von Haustieren jeglicher Art
 - Erteilen von Musikunterricht
 - Installieren von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Geschirrwashmaschinen

4. UNTERHALT UND BAULICHE ÄNDERUNGEN DER MIETSACHE

A) DURCH DEN VERMIETER:

1. Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsache in einem angemessenen, vertragsgemässen Zustand zu unterhalten, und allfällige Mängel zu beheben (vorbehalten bleiben kleinere Mängel die durch den Mieter verursacht wurden).
2. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter bei Schäden sofort Meldung zu erstatten. Bei dringenden Schäden (Notfälle wie Rohrbrüche, Überschwemmungen oder ähnliches) hat der Mieter die unbedingt notwendigen Sofortmassnahmen, soweit möglich, sofort zu treffen oder treffen zu lassen, um den Schaden zu verhindern oder einen grösseren Schaden zu vermeiden. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für den entstandenen Folgeschaden,
3. Bei Erstellungs-, Erneuerungs- sowie Reparaturarbeiten am Mietobjekt verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten, damit diese die notwendigen Arbeiten (Garantie- und Mängelbehebungen, Erneuerungen) ausführen können.
4. Der Vermieter ist unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt, an den dazu gehörigen Einrichtungen, im Treppenhaus und an der Fassade Reparaturen und Renovationen unbehindert ausführen zu lassen. Verweigert der Mieter den Handwerkern den Zutritt für unaufschiebbare und den Werterhalt notwendige Arbeiten, kann der Vermieter ihn für allfällige Mehrkosten oder Folgeschäden haftbar machen.

5. Erneuerungen und wesentliche Änderungen am Mietobjekt dürfen nur durchgeführt werden, wenn die Mietverhältnisse ungekündigt und die Arbeiten für die Mieter zumutbar sind. Die Arbeiten am Mietobjekt sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Ausführung ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.
6. Grössere Renovationen und Gesamtanierungen wie Einrichten von Zentralheizungs-, Kalt- und Warmwasseranlagen, Küchen- und Badeinbau usw. sind dem Mieter einen Monat vor Beginn der Kündigungsfrist mitzuteilen. Die Mitteilung durch den Vermieter beinhaltet eine kurze Beschreibung der anstehenden Arbeiten, ein Grobterminplanung sowie die Höhe der zu erwartenden Mietzinsanpassung. Sollte der Mieter sein Einverständnis für die bevorstehenden Arbeiten verweigern wollen, muss er dies dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich mitteilen, andernfalls wird dessen Einverständnis angenommen. 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) DURCH DEN MIETER:

1. Die kleineren Unterhaltsarbeiten die für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlich sind wie; Reinigungen und Ausbesserungen usw. gehen zu Lasten des Mieters und sind durch ihn während der Mietzeit fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfalle kann der Mieter für den verursachten Schaden oder allfälligen Folgeschäden haftbar gemacht werden.
2. Der Mieter haftet beispielsweise für Unterhalts- und Reparaturarbeiten wie z.B. die Instandhaltung von Armaturen und Apparaten (Entkalken von Geschirrspüler, Waschmaschine, Wohnungsboilern, Ersetzen von Kuchenblechen, Rosten, WC-Brille und Deckel, Spiegel, Kühlschrankschrankeinrichtungen, Schlauch und Brause von Bad/Dusche, Ablaufdeckel von Lavabo und Bad) Ersetzen von Schaltern, Steckdosen, Türschlössern, Aufzugsgurten der Rolläden und Sonnenstoren; der Ersatz der Packungen bei Wasserhähnen, der Austausch von Sicherungen und Glühlampen, das Entstopfen von Ablaufleitungen (soweit nicht ein baulicher Mangel geltend gemacht werden kann), der Ersatz von Scheiben, ausgenommen bei Spannungsrissen, Entrussen von Cheminées und Schwedenöfen.
3. Das jährliche Waschen der Fensterläden sowie der Reinigung der Balkone, Terrassen inklusive der Abläufe. Zudem ist die Pflege der Bepflanzung auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen Sache des Mieters.
4. Im Weiteren haftet der Mieter für alle kleineren Reparaturen, die 1% des Jahresnettomietzinses nicht übersteigen.
5. Der Mieter ist für Beschädigungen, die nicht Folge ordnungsgemässer Benützung, normaler Abnützung oder höherer Gewalt sind, unter Berücksichtigung der Amortisationszeit, schadenersatzpflichtig.

5. BAULICHE VERÄNDERUNGEN ODER VERBESSERUNGEN

1. Bauliche und andere Veränderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art in und an der Mietsache sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
2. Wenn der Vermieter der Veränderung zugestimmt hat, kann er die Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand der Sache nur verlangen, wenn er dies vorgängig mit dem Mieter vereinbart hat.
3. Wird die Zustimmung erteilt, und weist die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit dank den Veränderungen durch den Mieter einen erheblichen Mehrwert auf, so kann dieser eine entsprechende Entschädigung beanspruchen.
4. Das Anbringen von Firmentafeln, Reklamen und Aussenantennen bedürfen, unter Vorbehalt baupolizeilicher Bewilligungen, die schriftliche Zustimmung des Vermieters.
5. Bei Veränderungen durch den Mieter ohne die Zustimmung des Vermieters kann der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses verlangen. Sollte der Vermieter darauf verzichten gehen die betreffenden Vor- und Einrichtungen ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über.

6. BESICHTIGUNGSRECHT

1. Der Vermieter (oder dessen Stellvertreter) 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 zum voraus an.
2. 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 10.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr und samstags zwischen 10.00 und 12.00 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.

7. HAFTUNG

1. Dem Vermieter haftet insbesondere dafür, dass die Mieträume zum vertragsgemässen Gebrauch zur Verfügung stehen und dem Mieter kein Schaden erwächst. Der Vermieter haftet dagegen in keinem Falle, 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.
2. Der Mieter verpflichtet sich, eine Mobiliar- und Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrechtzuerhalten bzw. den Bestand einer solchen nachzuweisen. Der Name des Versicherers ist dem Vermieter bekanntzugeben.

8. MITTEILUNGSPFLICHT

1. Der Mieter teilt dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich mit, wenn der Zivilstand oder die Adresse eines Ehepartners/Solidarhafters ändert, bei Auflösung des gemeinsamen Haushalts oder die Nutzung des Mietobjektes sich verändert. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht haftet der Mieter für den daraus entstehenden Schaden.

9. KÜNDIGUNG

1. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers ist. Empfohlen wird die Kündigung eingeschrieben und 10 Tage im Voraus zuzustellen. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.
2. Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort der gelegen Mietsache, sofern dem Vermieter nicht ein anderer Zustellungsort bekanntgegeben wurde.
3. Die Kündigung der Familienwohnung kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten erfolgen. Der Vermieter hat die Kündigung oder andere Erklärungen, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bezwecken (Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung), mit dem amtlichen Formular gesondert an den Mieter und dessen Ehepartner/Solidarhafter zu richten.
4. Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet worden wäre.

10. RÜCKGABE DER MIETSACHE

1. Der Mieter muss die Sache in dem Zustande zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Die Mietsache muss vollständig geräumt, fachgemäss instandgestellt, einwandfrei gereinigt, Teppiche sind fachgerecht zu shampooen oder extrahieren, und mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer um 12.00 Uhr zurückzugeben.
2. Fällt die Rückgabe auf einen Samstag, Sonntag oder einen staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.
3. Beim vorzeitigen Auszug hat der Mieter dem Vermieter einen Schlüssel zu übergeben, damit der Vermieter notwendige Besichtigungen durchführen und Massnahmen bei ausserordentlichen Vorkommnissen treffen kann. Der Mieter bleibt jedoch bis zum Ablauf der Kündigungsfrist mietzinspflichtig.
4. Mit der Rückgabe der Mietsache oder mit Ablauf der Mietzeit hat der Mieter weder das Recht, sich in den Mieträumen aufzuhalten noch anderweitig über diese zu verfügen.
5. Die vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind 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.
6. Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen die Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Sollte der Mieter die Mitwirkung verweigern, hat der Vermieter das Recht auf Kosten des Mieters eine amtliche Abnahme der Mietsache durchzuführen. Der Vermieter hat die bei der Rücknahme festgestellten Mängel dem Mieter sofort zu melden. Waren solche Mängel bei der übungsgemässen Übernahme des Mietobjektes vom Vermieter nicht erkennbar, so kann er diese Mängel, sofort nach Entdeckung dem früheren Mieter zu melden und geltend machen.
7. 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

1. Bei Mietverträgen ohne feste Vertragsdauer kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf jeden Kündigungstermin erhöhen, sofern er sich an die Formvorschriften (amtliches Formular, mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist, Begründung der Erhöhung) hält.
2. Bei Mietverträgen die für mindestens 5 Jahre abgeschlossen wurden können die Parteien einen indexierten Mietzins vereinbaren. Die jeweilige Erhöhung darf die Zunahme des Landesindex der Konsumentenpreise nicht übersteigen. Die Mitteilung darf frühestens nach der öffentlichen Bekanntgabe des neuen Indexstandes erfolgen. Die Erhöhungen sind unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit dem amtlichen Formular geltend zu machen.
3. Bei Mietverträgen die für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wurden kann der Mietzins gestaffelt d.h. jährlich um einen bestimmten Betrag erhöht werden. Die Mitteilung der Erhöhung darf frühestens vier Monate vor Eintritt der Mietzinserhöhung mit dem amtlichen Formular erfolgen.
4. Im Weiteren wird auf die detaillierten gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR und VMWG verwiesen.

12. HEIZ- UND NEBENKOSTEN

1. Die Heiz- und Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten, die jährlich separat abgerechnet werden. Die Abrechnung ist dem Mieter innerhalb von 6 Monaten seit dem festgelegten Stichtag zuzustellen.
2. Gemäss Art. 5 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftshäusern festgelegten anrechenbare Heiz- und Warmwasserkosten werden an die Mieter weiterverrechnet.
3. Nebenkosten sind nur geschuldet, sofern sie ausdrücklich vereinbart wurden. Wurde eine Akontozahlung vereinbart, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung erstellt.
4. 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. Der Vermieter kann jedoch die Abrechnung nach der letztjährigen Abrechnung nach folgendem Schlüssel erstellen:

Monate	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	18.5%	13.6%
Februar	15.0%	12.1%
März	14.0%	11.5%
April	9.5%	9.3%
Mai	1.5%	5.6%
Juni	0.0%	3.7%
Juli	0.0%	3.7%
August	0.0%	3.6%
September	0.0%	3.7%
Oktober	10.0%	9.5%
November	14.0%	10.7%
Dezember	17.5%	13.0%
	100.0%	100.0%

Nebenkosten 1/12 pro Monat

5. In Kantonen, welche über ein Energiegesetz verfügen, ist bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nach diesem vorzugehen.
6. 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. MISSACHTUNG DES MIETVERTRAGES

1. Der Mieter ist verpflichtet die Sache sorgfältig zu gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
2. Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiter, so dass 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.
3. Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter jedoch fristlos kündigen. (Art. 257f, Abs. 4 OR)

14. GERICHTSSTAND

1. 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.
2. Zuständig für Streitigkeiten sind die Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Parteien auch als Schiedsgericht amtiert sowie der Richter (Art. 274 - 274 g OR).

15. VERHÄLTNIS ZUM SCHWEIZERISCHEN OBLIGATIONENRECHT

1. 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.

HAUSORDNUNG

ZUM MIETVERTRAG KHG IMMO AG

Im Interesse eines guten Mieterverhältnisses verpflichten sich alle Mieter sich an die Bestimmungen der Hausordnung zu halten und zu gegenseitiger Rücksichtnahme.

1. RUHE UND ALLGEMEINE ORDNUNG

- Stören Sie Ihre Mitbewohner nicht durch vermeidbaren Lärm und Geräusche. Tonwiedergabegeräte sind auch tagsüber auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22.00 Uhr abends bis 06.00 Uhr morgens muss Ruhe herrschen.

2. REINIGUNG DER ALLGEMEIN BENÜTZTEN RÄUME, KORRIDORE UND TREPPEN

- Ist kein Hauswart für die Reinigung zuständig, hat jeder Mieter seinen Treppenanteil mit Geländer und Podest bzw. Hausflur zu reinigen und (je nach Beschaffenheit) zu wischen oder aufzuwaschen. Die dazugehörenden Fenster sind monatlich zu reinigen.
- Befinden sich mehrere Mieter im gleichen Stockwerk, verteilen sich diese Pflichten.
- Ausserordentliche Verunreinigungen sind durch den Verursacher unverzüglich 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 Behälter im Freien oder im Hausflur ist nicht gestattet.

3. HAUSTÜREN

- Die Haustüren sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, ab 20.00 Uhr abzuschliessen.

4. 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. Schäden sind dem Vermieter (Hauswart) unverzüglich zu melden. Bei Frostgefahr sind nach der Austrocknung der Räume die Fenster und Läden zu schliessen.
- Im Estrich darf keine tropfende Wäsche aufgehängt werden.

5. LÜFTUNG UND HEIZUNG

- Die Wohnung ist täglich - den Aussentemperaturen angepasst - zu lüften. Eine wirkungsvolle Lüftung der Wohnräumlichkeiten erfolgt durch kurzes Öffnen möglichst vieler Fenster.
- Die Kellerfenster dürfen während der kalten Jahreszeit nicht offengelassen werden. Für Schäden, die wegen Missachtung dieser Vorschriften entstehen, ist der entsprechende Mieter verantwortlich und haftbar.

6. VERBOTE

Nicht gestattet ist:

- 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 etc.) im Hausflur, im Treppenhaus und in den gemeinsam benützten Räumen zu lagern;
- das Ausschütteln und Werfen 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 Uhr bis 14.30 Uhr. Es ist auf maximal 1 Stunde am Tag zu beschränken;
- Die Benützung von Geschirrspülern, Waschmaschinen, Tumblern etc. Zwischen 20.00 und 07.00 Uhr, des Bades, der Dusche und das starke Laufenlassen von Wasser zwischen 22.00 und 06.00 Uhr;
- Estrichräume, Holzbehälter und Keller mit offenem Licht oder brennenden Rauchwaren zu betreten;
- mit Petrol oder anderen Explosivstoffen anzufeuern;
- in der Wohnung Wäsche zu trocknen;
- 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 Rolläden und Sonnenstoren bei Regen, Schnee und Wind;
- das Grillieren auf Balkonen und Terrassen
- Im Übrigen wird auf die jeweils geltende Polizeiverordnung hingewiesen.

7. LIFT

- Die in den Liftkabinen angebrachten Betriebsanweisungen sind genau einzuhalten. Bei unbefugter Benützung der Liftanlage lehnt der Vermieter jede Haftung ab.
- Tritt eine Betriebsstörung irgendwelcher Art auf, darf der Lift bis zur Behebung nicht mehr benützt werden.

8. HAFTUNG

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

LÜFTEN UND HEIZEN IM WINTER

Eine kleine Wegleitung

Kippfenster schliessen

Ständig geöffnete Fenster verschwenden Energie und Geld. Durch ein offenes Kippfenster entweicht pro Winter Wärme im Wert von rund 200 Litern Heizöl. Gekippte Fenster haben fast keinen Lüftungseffekt, sondern kühlen die Wände aus und können dadurch zu Schimmelbildung führen. Schliessen Sie deshalb die Kippfenster, vor allem im Winterhalbjahr.

Fenster ganz öffnen

Unser Tipp: Lüften Sie mit ganz geöffneten Fenstern. Zwei- bis dreimal täglich mehrere Fenster während fünf bis zehn Minuten öffnen. So wird die Luft vollständig ausgetauscht, ohne dass die Wände auskühlen.

Zu warm in der Wohnung?

Ist es in Ihrer Wohnung so warm, dass Sie ständig lüften müssen? Dann ist Ihre Heizung zu warm eingestellt.

Stellen Sie die Thermostatventile etwas tiefer ein. Bei Fragen dazu kontaktieren Sie am besten den Hauswart oder die Verwaltung.

Wohlfühltemperatur

Angenehme Raumtemperaturen erreichen Sie mit den folgenden Heizungseinstellungen:

- Wohnzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer: Thermostatventil auf Position 3 – 4 einstellen (entspricht 20 – 23 °C Raumtemperatur)
- Schlafzimmer, Küche, Flur/Gang, wenig genutzte Zimmer: Position 2 – 3 (entspricht 17 – 20 °C)

Das richtige Einstellen der Heizung lohnt sich: Eine Senkung der Raumtemperatur um ein Grad bewirkt eine Energieeinsparung von sechs Prozent. Sie sparen massiv Heizkosten und leisten einen Beitrag zum Schutz der Umwelt und des Klimas.

Heizkörper freihalten

Achten Sie darauf, dass keine Möbel oder schweren Vorhänge die Heizkörper verdecken. Dies reduziert die Wärmeabgabe spürbar.

Richtiges Lüften liegt im Interesse des Wohnungsinhabers. Es dient seiner Gesundheit und seinem Wohlbefinden und hilft Heizkosten sparen. Es verhindert Schäden, für welche der Bewohner, wenn er Eigentümer ist, sowieso, wenn er Mieter ist, aufgrund von Art. 257f OR, aufzukommen hat.