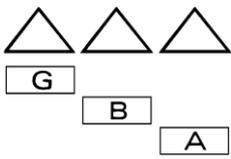


Gemeinnützigen Baugenossenschaft
Affoltern am Albis

Hausordnung

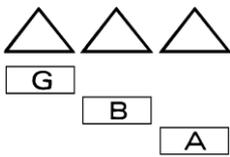
und

Unterhaltungspflicht



Inhalt

Grundsätze	3
Art. 1 Allgemeines	3
Art. 2 Hausruhe	3
Art. 3 Waschküche, Trocknungsräume	3
Art. 4 Haustüren	4
Art. 5 Lift	4
Art. 6 Keller	4
Art. 7 Heizung	4
Art. 8 Grünflächen, Kinderspielplatz	4
Art. 9 Balkone, Gartensitzplätze	4
Art. 10 Kehrriem	4
Art. 11 Autoeinstellplätze, Aussenparkplätze, Besucherparkplätze	4
Art. 12 Unterhalt und Reinigung	5
Art. 13 Haustiere	5
Art. 14 Änderungen am Mietobjekt / zusätzliche Installationen	5
Unterhaltungspflicht der Mieterschaft	6



Grundsätze

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert bestimmte Richtlinien und gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohner/-innen und Besucher/-innen des Hauses. Tragen Sie dem Umstand Rechnung, dass Sie nicht nur Mieter/-in, sondern in der Regel auch Genossenschafter/-in sind. Das bedeutet, dass unnötige Kosten nicht irgendwer bezahlt, sondern letztlich Sie als Genossenschafter/-in.

Sorgen Sie dafür, dass Sie als Mieter/-in/Genossenschafter/-in sowie Ihre Mitbewohner/-innen und Besucher/-innen alles unterlassen, was Andere stört. Diese Hausordnung bildet integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

Art. 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 etc. dürfen nicht in den Allgemeinräumen gelagert werden.
- Rollschuhe, Inline-Skates, Rollbretter etc. dürfen in den Allgemeinräumen nicht benützt werden.
- Das Treppenhaus muss jederzeit frei von Gegenständen sein. Insbesondere ist es untersagt, Blumentöpfe, Schuhgestelle, Schuhe und Regenschirme dort zu deponieren.
- Montagen aller Art (Bilder, Parabolantennen, Fahnen, Beschilderungen etc.) in den Allgemeinräumen, an der Hausfassade (inkl. Fenstern) oder am Balkon dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.
- 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.
- Sämtliche Mieter/-innen sind verpflichtet, alles zu unterlassen was dem Erscheinungsbild der Liegenschaft und deren Umgebung schadet.
- Melden Sie es der Verwaltung umgehend, wenn Sie feststellen, dass sich Wildtiere (Mäuse, Marder etc.) im Haus einnisten oder wenn Sie Schäden am Haus feststellen (z.B. neue Risse, Schimmelpilzbildung, defekte Beleuchtungskörper).

Art. 2 Hausruhe

Von 22 Uhr bis 07 Uhr ist auf die Nachtruhe der Mitbewohner/-innen besonders Rücksicht zu nehmen. Respektieren Sie auch die Mittagsruhe, welche von 12 Uhr bis 13 Uhr dauert. In diesen Zeiten und an Sonn- und Feiertagen sind nachfolgende Tätigkeiten zu unterlassen:

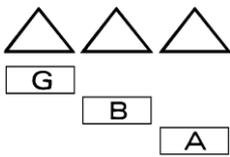
- Baden (an Sonn- und Feiertagen ausserhalb der Ruhezeiten gestattet)
- Musizieren, Singen; das Musizieren ist in der übrigen Zeit auf je eine Stunde am Vormittag und eine am Nachmittag zu begrenzen bzw. an Sonn- und Feiertagen gänzlich zu unterlassen
- Spielen im Freien
- Reinigungsarbeiten aller Art, wie Teppiche ausklopfen, Staubsaugen etc.
- Verursachen von Lärm jeglicher Art (Musik- und Fernsehapparate sind bei geschlossenen Fenstern auf Zimmerlautstärke zu halten)

Den Kindern ist das Spielen im Treppenhaus, Lift und in den allgemeinen Räumen des Hauses nicht erlaubt. Im Übrigen ist die allgemeine Polizeiverordnung bzw. die Lärmschutzverordnung der Gemeinde zu beachten.

Art. 3 Waschküche, Trocknungsräume

Eine allenfalls bestehende Waschküchenordnung geht dieser Hausordnung vor.

Die Waschmaschinen und Tumbler dürfen nur zwischen 07 Uhr und 21 Uhr benützt werden. Das Waschen ist an Sonn- und Feiertagen untersagt.



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) ist verboten.

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

Art. 4 Haustüren

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

Art. 5 Lift

Die im Lift angeschlagenen Bedienungsvorschriften sind jederzeit zu beachten. Kinder unter 8 Jahren dürfen den Lift nur in Begleitung einer erwachsenen Person benutzen. Melden Sie Betriebsstörungen und Defekte umgehend der Verwaltung.

Art. 6 Keller

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

Art. 7 Heizung

Während der Heizperiode soll kurz und kräftig gelüftet werden (Durchzug). Das ständige Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen. Nachts sowie bei längeren Abwesenheiten sind die Fensterläden zu schliessen bzw. die Rollläden herunter zu lassen. Damit können die Heizkosten ohne viel Aufwand erheblich gesenkt werden.

Art. 8 Grünflächen, Kinderspielplatz

Den Gartenanlagen, Spielplätzen sowie der Grünanlage ist Sorge zu tragen. Das Fussballspielen ist nur auf der dafür bezeichneten Grünfläche erlaubt. Das Befahren der Grünflächen und der Gehwege mit Velos oder Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Art. 9 Balkone, Gartensitzplätze

Eigenbepflanzungen auf den Gartensitzplätzen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verwaltung. Die Pflege bestehender Pflanzen auf den Gartensitzplätzen obliegt dem Mieter/der Mieterin.

Rollläden und Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regen nicht ausgestellt bleiben.

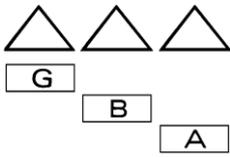
Art. 10 Kehricht

Wo vorhanden sind für den Kehricht die dafür vorgesehenen Container zu verwenden. Stehen keine Container zur Verfügung darf der Kehricht erst am Tag der Abfuhr bereitgestellt werden. Der Kehricht ist in verschlossenen, den behördlichen Vorschriften entsprechenden Plastiksäcken zu entsorgen. Sperrgut, Metallabfälle, Glas, Sondermüll etc. ist gemäss den Vorschriften der Gemeinde fachgerecht zu entsorgen.

Art. 11 Autoeinstellplätze, Aussenparkplätze, Besucherparkplätze

Auf den vermieteten Parkplätzen dürfen ausschliesslich Personenwagen, Motorfahräder und Velos parkiert werden. Das Lagern von Gegenständen (z.B. Pneus) oder von Abfällen ist untersagt.

Die Einstellhalle birgt für Kinder verschiedene Gefahren. Kindern ist es verboten, sich dort ohne Begleitung einer erwachsenen Person aufzuhalten. Insbesondere ist das Spielen in der Autoeinstellhalle und im Bereich der Aussenparkplätze verboten.



Besucherparkplätze dürfen von den Mietern/Mieterinnen nicht belegt werden. Besuchern ist die Benützung dieser Parkplätze nur für kurze Zeit, d.h. über einige Stunden, erlaubt.

Art. 12 Unterhalt und Reinigung

Verursacher sind für die umgehende Beseitigung von Verunreinigungen und kleineren Beschädigungen verantwortlich. Grössere Beschädigungen sind der Verwaltung umgehend zu melden, welche über die Art und den Umfang der Beseitigung entscheidet. Sofern nicht Dritte damit beauftragt sind, hat jede/r Mieter/-in das Treppenhaus gemäss Reinigungsplan zu reinigen.

Art. 13 Haustiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter/von der Mieterin heimtiergerecht gehalten werden.

Das Halten von grösseren Haustieren (Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien usw.) ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten. Eine allfällige Erlaubnis erfolgt mittels eines separaten Tierhaltungsvertrages. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann nach schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer angemessenen Frist aus wichtigen Gründen widerrufen werden.

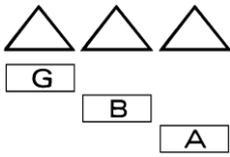
Der Mieter/die Mieterin haftet für alle durch die Haustiere am Mietobjekt, am und im Gebäude und dessen Umgebung verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (z.B. an textilen Bodenbelägen, Tapeten, Türen etc.). Dem Mieter/der Mieterin wird empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass diese derartige Schäden abdeckt.

Art. 14 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 auch der:

- Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler etc.). Die Zustimmung für solche Geräte erfolgt nur bei Vorliegen einer Mieterhaftpflichtversicherung.
- Anschluss privater Apparate (z.B. Tiefkühltruhen, Kühlschränke), die ausserhalb der Wohnung und/oder am Allgemeinstrom angeschlossen werden (z.B. im Keller oder im Estrich).

Die Verwaltung ist berechtigt, geringfügige Abweichungen dieser Ordnung zu gestatten.



Unterhaltungspflicht der Mieterschaft

Gemäss Mietrecht hat der Mieter die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen (OR Art. 257f Abs. 1) und Arbeiten vorzunehmen oder ausführen zu lassen, welche kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen zum Gegenstand haben (OR Art. 259).

Die daraus entstehenden Kosten bis max. Fr. 150.-- (inkl. Arbeit) sind somit durch den Mieter zu bezahlen. Die GBA übernimmt allfällige Mehrkosten. Werden gleichzeitig verschiedene Unterhalts- und Reparaturkosten in Rechnung gestellt, gilt der Selbstbehalt von Fr. 150.-- für jeden Schaden einzeln.

Die nachstehende Liste orientiert über Reparaturen, die vom Mieter zu übernehmen sind. Derartige Schäden sind sofort durch den Mieter zu beheben, da dieser im Unterlassungsfall für eine allfällige Schadenvergrößerung haftet.

Beleuchtung

Ersetzen von Sicherungen, Schaltern, Steckern, Glühbirnen, Leuchtröhren und Hohlkörpern

Sanitär

Ersetzen von Dichtungen sowie Kittfugen (Silikon), Packungen bei Wasserhähnen, WC-Spülkasten, Duschschläuchen, Lavabos

Reinigen von

Abläufen in der Wohnung sowie auch Hauskanalisation bei Verschulden des Mieters (z.B. durch Windeln, Hygieneartikeln usw.)

Schränke und Türen

Schmieren und ersetzen von Türscharnieren bei Schränken und Küchenmöbeln

Rolladen und Storen

Ersetzen von Aufzugsgurten und -schnüren von Rolladen und Sonnenstoren sowie Rolladen-Kurbeln (inkl. Getriebe)

Ersetzen

Fensterscheiben, Herdplatten, Ofenrosten, Kuchenblechen, Türschlössern etc.

Sonstiges

Reparaturen, die durch Verschulden eines Mieters oder dessen Angehörige am und im Gebäude sowie der Umgebung verursacht werden.

Diese Aufzählung ist nicht abschliessend und dient als Richtlinie. Bei grösseren Defekten / Reparaturen sind folgende Personen unverzüglich zu orientieren, die sich um die Behebung des eingetretenen Mangels kümmern:

- Blockwart
- Hauswart (bei Abwesenheit des Blockwartes)