



M2 – Mieträume Hausordnung

Dazugehöriger Text aus dem Mietvertrag und der Hausordnung:

1 Mietobjekt

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache während der gesamten Mietdauer zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen und auf die Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Jede Änderung des vertraglich vereinbarten Gebrauchs und jeder Unterbruch in der Benützung sind nur mit einer vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters zulässig.

3.3 Gebrauch des Mietobjektes

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Änderungen im Gebrauch bedürfen der vorgängig schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist gehalten das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen, vor Schaden zu bewahren, regelmässig zu reinigen und richtig zu lüften (siehe Hausordnung-Lüften). Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer frei zu halten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung/ Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innerhalb der gesetzlichen Frist nicht Abhilfe schafft. Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjektes hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren und alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Insbesondere ist darauf zu achten, genügend Abstand bei der Lüftungsanlage zur Vermeidung von Feuchtigkeitsproblemen einzuhalten (Luftzirkulation). Widrigenfalls haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehenden Schäden

3.11 Ruhezeiten

a) Grundsätzlich

Alle Mieter und Mieterinnen sind an die nachbarschaftliche Rücksichtnahmepflicht gebunden. Die rechtlichen Grundlagen sind in den kantonalen oder kommunalen Polizeiordnungen festgelegt:

- Verboten sind jegliche Lärmimmissionen zur Ruhezeit (12:00 Uhr bis 13:30 Uhr sowie von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr), während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 7:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig.
- Achtung: Der Gebrauch von Tonwiedergabegeräten und Lautsprecheranlagen im Innern von Gebäuden ist jederzeit auf Zimmerlautstärke zu beschränken.
- Musik hören, Musizieren und Singen bei offenem Fenster oder im Freien (u.a. Loggia, Gartensitzplatz) darf zu keiner Zeit zur störenden Immission werden.

Abgesehen von solchen konkreten Vorschriften gilt die Rücksichtnahmepflicht im Mietrecht (Art. 257f Abs. 2 OR). Sie fordert, dass sich der Wohngebrauch, also auch das Musizieren und Musik hören, «in einem zumutbaren Rahmen» bewegt.

b) Musikinstrumente: Das Benutzen von Musikinstrumenten bedarf grundsätzlich einer schriftlichen Bewilligung.

Besonders lautstarke Instrumente: Diese sind grundsätzlich nicht erlaubt. Wer besonders lärmintensive Instrumente wie Schlagzeug oder Trompete spielt, sollte aus Rücksicht auf die Nachbarn freiwillig ganz aufs Üben in der Mietwohnung verzichten. Je nach Fall können solche Instrumente den «zumutbaren Rahmen» sprengen. Im schlimmsten Fall kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, weil er gegenüber den anderen Mietern verpflichtet ist, den vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache zu garantieren. Eine einvernehmliche Regelung ist jedoch für alle Beteiligten angenehmer als ein Rechtsstreit. Der Vermieter kann überdies, wenn die übrigen Bedingungen erfüllt sind, im Sinne von Art. 257 f. und

3.22 WC zur Mitbenutzung

Die Sanitäranlagen werden einmal wöchentlich gereinigt und das Verbrauchsmaterial aufgefüllt, eigene Verunreinigungen sind sofort eigenständig zu entfernen, Verunreinigungen durch Dritte sind zu umgehend zu melden um Selbstbelastung auszuschliessen. Für die Sanitäranlagen bestehen strikte Zutrittskontrollen und werden zusätzlich regelmässig überprüft. Verstösse gegen die Sauberkeitsordnung führen zum Ausschluss ohne Reduzierung der geltenden Nebenkosten. Die Kosten für Spezialreinigungen werden dem Verursacher vollumfänglich in Rechnung gestellt. Es ist darauf zu achten, dass der Wasserhahn ordentlich zugedreht ist. Die Sanitäranlage ist ausschliesslich für den gewöhnlichen Gebrauch zu benutzen. Rauchen und Abfall deponieren ist verboten.

Hausordnung

HO.4 Allgemeine Räumlichkeiten und Anlagen

A) Insbesondere gilt Folgendes: Montagen aller Art (Parabolspiegel, Fahnen, Beschilderungen, etc.) in den Allgemeinräumen, Fassade und Balkonen sind untersagt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung/Vermieter erfolgen.

B) Ausgang und Treppe: Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Aus diesem Grund ist im Treppenhaus das Abstellen von Gegenständen (auch kurzfristig) untersagt, wie z.B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, Abfallsäcke etc.

C) Allgemeine Räume und Plätze: In allgemeinen Räumlichkeiten, Vorplätzen und in der Umgebungsanlage ist das Abstellen von sämtlichen Gegenständen (auch kurzfristig) untersagt.

D) Rauchverbot: In den Allgemein- und Nebenräumen besteht Rauchverbot.

E) Keller-, Treppenhaus- und Dachfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.

Sicherheit in den Tiefgaragen

A) Fluchttüren: Fluchttüren der Hauseingänge/Tiefgarage dürfen zu keiner Zeit offengelassen oder verkeilt werden. Bei Zuwiderhandlungen wird der Verursacher in Schadensfällen vollumfänglich haftbar gemacht.



HO.7 Ruhe

Das Spielen von Instrumenten ist während der Ruhe- und Nachtzeit grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als 90 Minuten am Tag musiziert werden. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden. Die Nachtzeit dauert von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr. Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung oder gegebenenfalls auf dem lokalen Lärmschutz Reglement sowie auf die Polizeiordnung verwiesen.

Allgemeines: Bitte teilen Sie uns Unklarheiten und Verbesserungsvorschläge/Ergänzungen mit. Gerne erläutern wir Ihnen bei Bedarf den Inhalt. Grundsätzlich dienen alle Regelungen der gegenseitigen Rücksichtnahme für ein friedliches Zusammenleben. Ausnahmeregelungen können auf Antrag erteilt werden, bedürfen jedoch der Schriftform. (Merkblatt Rücksichtnahme). Die Weiterleitung, das Kopieren, die Veröffentlichung oder anderweitige Verwendung des Inhalts der Merkblätter ist ohne vorherige ausdrückliche Genehmigung untersagt.

Erläuterungen / Erklärungen / detaillierte Informationen:

Immer wieder kommt es zu Beanstandungen betreffend Mieträume:

Hausordnung: Zusatz Mieträume

Bitte ausdrucken und auf der Innenseite Ihrer Türe für alle gut sichtbar aufhängen und Ihre Besucher entsprechend instruieren. Wiederholte Verstösse gegen Hausordnung und Mietvertrag führen zur Kündigung.

- **Rauchen ausserhalb der Mieträume ist strikt verboten.**
Die Tiefgarage wie weitgehendst alle allgemeinen Räume sind mit einer Brandmeldeanlage verbunden. Rauchen kann zur Auslösung des Feuealarms führen (mind. CHF 1500.00 je Alarm) und wird den Verursachern in Rechnung gestellt. Auch Rauchen im Innenhof ist verboten, ausser an der dafür vorgesehenen Stelle (Vorhanden ab Frühjahr 2020)
- **Rauchen** innerhalb der Mieträume: Ist in einer angemessenen Menge (und ohne Zusätze) erlaubt. **Es muss verhindert werden, dass sich der Rauch in die allgemeinen Räume ausbreitet.** (Geschmacksimmission) Räume in denen geraucht wird müssen bei Vertragsbeendigung zu Lasten des Mieters gestrichen werden.
- **Alle Türen** im Mietraum sowie in den Allgemeinen Räumen (wie Gang) müssen **jederzeit** geschlossen sein. Insbesondere ein Verkeilen ist strengstens verboten (Feuerpolizeivorschrift). Zugänge von aussen dürfen zu keiner Zeit, auch nicht kurzfristig, entriegelt werden.
- **Ruhezeiten** sind einzuhalten, insbesondere beim Verlassen des Mietraumes. Aufenthalt im Innenhof ist erlaubt, wenn ausschliesslich ruhig und nicht störend kommuniziert und verhalten wird.
- **Verschmutzungen** (auch Zigarettenstummel und andere Rauchtensilien) ausserhalb der Mieträume müssen durch den Mieter sofort beseitigt werden. Ansonsten werden wir kostenpflichtig und ohne Voranmeldung reinigen lassen.
- **Normale Belegung** eines Mietraumes entspricht etwa 2 – 3 m² je Person. Bsp.: Ihr Raum ist 15m² gross, dann beträgt die normale Belegung maximal 5 Personen. Bei 20 m² maximal 6 Personen usw. Alles darüber entspricht einer aussergewöhnlichen Belegung bzw. Veranstaltung und muss zwingend vorgängig und schriftlich bei der Verwaltung bewilligt werden.
- **Aufenthalt:** Mieträume sind keine Wohnungen und dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt benutzt werden. Dies wäre eine Zweck- und Nutzungsänderung und ist definitiv von Gesetzes wegen nicht erlaubt. Schlafen-Übernachten ist definitiv verboten. Massgebend: Baugesetz - Feuerpolizei und Gebäudeversicherung
- **Besucherparkplätze** stehen den Mietern und deren Besuchern der Mieträume nicht zur Verfügung. Kurzfristiges parkieren (10 min.) ausschliesslich für Be- und Entladen ist erlaubt.



- **Gebrauch von Heizgeräten und anderen Geräten** Die Mieträume werden mit dem Ausstattungsmerkmal nicht beheizt vermietet und sind nicht zum Daueraufenthalt geeignet. Bei Überbelastung (stundenlangem Betrieb) oder Anschluss von defekten Heizgeräten (sowie auch allen anderen elektrischen Geräten) kann es zum Herausspringen der Sicherung kommen. Stromunterbrüche dieser Art werden verwaltungsseits ausschliesslich am nächstfolgenden Werktag während der Bürozeiten behoben. Überbeanspruchung dieser Leistung werden kostenpflichtig zu Lasten des Mieters.
Achtung: Das Heizen mit Strom kann bei hohem Heizwärmebedarf eine ungünstige Wahl sein, weil der Heizaufwand und die damit verbundenen Stromkosten extrem hoch sind, wir empfehlen daher lediglich eine kurze Beheizung des Mietraums, sofern erforderlich.
- **Kostenfolge:** Sämtliche Kosten und Aufwendungen durch nicht einhalten obengenannter Hausordnung Regelung werden dem Mieter verrechnet.
-
- Stand September 2019: Vorbehalt: Anpassungen und Ergänzungen jederzeit möglich.