



Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Einstellplätze und allgemeine Bedingungen zur Benützung der Tiefgarage und des Einstellplatzes

1. Mietzins

Die Mietzinse der von der Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich-Altstetten (EBA) vermieteten Einstellplätze werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der EBA für Zinsen, Abschreibungen, Reparaturen, Unterhalt der Gebäude und Umgebung, Erneuerung, Abgaben, Versicherungen, Steuern, Verwaltung, Genossenschaftsführung, Unkosten, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung der EBA beschlossenen Fonds.

2. Nebenkosten (NK)

2.1. Allgemeines

Die NK sind im Mietzins enthalten und werden nicht separat ausgewiesen. Beim im Mietvertrag ausgewiesenen Mietzins handelt es sich demzufolge um die Bruttomiete, ausgenommen die Kosten für den Energiebezug zum Aufladen elektrischer betriebener Fahrzeuge. Wenn der Anteil der NK an der Gesamtmiete über 20 Prozent liegt, können die Verträge neu ausgestellt und die NK separat ausgewiesen werden.

2.2. Energiebezug zum Aufladen elektrischer betriebener Fahrzeuge

Stromkosten für den Energiebezug zum Aufladen von E-Fahrzeugen wie E-Autos, E-Bikes, E-Roller etc. werden separat und nicht zwingend periodisch in Rechnung gestellt. Die Stromkosten werden paritätisch auf die Mieter¹ entsprechend der Anzahl gemieteter Plätze, die über den gleichen Stromzähler erschlossen sind, aufgeteilt.

3. Genossenschaftsanteile, Mietzinsdepot

Für die Miete eines Einstellplatzes werden keine bzw. keine zusätzlichen Genossenschaftsanteile benötigt. Es wird kein Mietzinsdepot erhoben.

4. Zahlungsrückstand, Mahngebühren

Die EBA ist berechtigt, dem Mieter Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen in Rechnung zu stellen, insbesondere Gebühren von je CHF 40.00 für Mahnungen bzw. jedes zusätzliche Schreiben. Kündigungsandrohung und/oder Einleitung von betriebsrechtlichen Schritten bleiben vorbehalten.

5. Übergabe des Mietobjekts

5.1. Allgemeines

Die EBA übergibt dem Mieter ohne anders lautende Vereinbarung den Einstellplatz zum vereinbarten Zeitpunkt in gebrauchsfähigem Zustand. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Beschilderung oder Beschriftung seines Einstellplatzes (Autonummer usw.) inkl. Montage und Demontage.

5.2. Übergabeprotokoll

Es wird kein Übergabeprotokoll erstellt. Festgestellte Mängel können innert zehn Tagen nach Übergabe des Mietobjekts schriftlich bei der EBA gerügt werden. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich mitzuteilen.

6. Schlüssel

6.1 Schlüsselübergabe

Schlüssel und Toröffner werden gemäss separater Quittung übergeben.

6.2 Verlust

Ein Schlüsselverlust ist der EBA sofort zu melden. Die Kosten für einen Ersatzschlüssel bzw. Toröffner sowie der administrative Aufwand wird dem Mieter vollumfänglich in Rechnung gestellt.

6.3 Rückgabe

Beim Auszug sind Schlüssel und Toröffner vollzählig gemäss Schlüsselquittung der EBA zurückzugeben. Fehlen Schlüssel, trägt der Mieter die Folgekosten. Das Ersetzen der Batterie des Toröffners ist Mietersache.

7. Gebrauch der Tiefgarage und des Einstellplatzes

7.1. Allgemein

Der Mieter darf die Tiefgarage nur zu vertraglichen Zwecken benutzen. Es ist Sache des Mieters zu überprüfen, ob sein Fahrzeug in die Tiefgarage bzw. auf den gemieteten Platz passt. Fahrzeuge ab einer Höhe von 2.05 m dürfen nicht in die Tiefgarage einfahren.

7.2. Benützung

Beim Gebrauch des Einstellplatzes hat der Mieter mit aller Sorgfalt zu verfahren und ihn, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten und vor Schaden zu bewahren. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass auf dem Boden keine Benzin- und Ölflecken entstehen. Neue Flecken sind sofort zu entfernen.

7.3. Platzbelegung

Der gemietete Platz darf nur mit Fahrzeugen belegt werden. Ragt ein Fahrzeug über die markierte Fläche hinaus, dürfen keine weiteren Fahrzeuge auf dem gemieteten Platz abgestellt werden. Werden mehrere Fahrzeuge auf der gemieteten Fläche geparkt, dann darf nichts über das markierte Feld hinausragen, auch keine Spiegel. Alle abgestellten Fahrzeuge müssen zudem im Vertrag aufgelistet werden.

7.4. Box

Mietern eines Einstellplatzes für ein Auto steht eine Box, z. B. zum Verstauen von Putzgeräten etc., zur Verfügung. Die Box kann mit einem Vorhängeschloss gesichert werden. Auf Wunsch kann bei der EBA für CHF 20.00 ein Occasionschloss mit zwei Schlüsseln bezogen werden, das direkt in die Boxentüre eingesetzt werden kann.

7.5. Waschplatz

Neben dem gemieteten Einstellplatz steht dem Mieter ein Waschplatz zur Verfügung. Der Waschplatz ist nach der Benützung durch den Mieter zu reinigen. Abfälle müssen im eigenen Hauskehricht entsorgt werden. Gemäss dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) darf das Fahrzeug nur beim Waschplatz und nur mit Wasser gewaschen werden. Der Waschplatz darf nur vom Mieter persönlich genutzt werden. Drittpersonen und deren Fahrzeuge werden in der Tiefgarage und beim Waschplatz nicht geduldet.

7.6. Untermiete und Abtausch

Eine vollständige oder teilweise Untervermietung sowie das Abtauschen des Parkplatzes sind ohne schriftliche Zustimmung der EBA nicht gestattet.

7.7. Nicht-Mieter

Wer keinen Einstellplatz mietet, darf die Tiefgarage nur im Beisein eines Mieters betreten. Das gilt auch für Kinder. Ausgenommen sind Personen, denen der Mieter die Benützung seines Fahrzeugs erlaubt hat. Diese Ausnahme gilt nur während der aktuellen Benützung des Fahrzeugs.

8. E-Mobilität

8.1. E-Parkplätze

Bei den Einstellplätzen 1066 bis 1077 handelt es sich um vorbereitete Plätze für E-Fahrzeuge. Bei Bedarf müssen Mieter dieser Plätze ihren Platz zu Gunsten eines Mieters mit einem E-Fahrzeug abtauschen.

8.2. Stromanschluss

Wünscht ein Mieter zur Ladung des E-Fahrzeugs einen Stromanschluss, muss er den Anschluss und die Installationskosten selber finanzieren. Die Stromanschlusslösung kann individuell dem vorgegebenen Fahrzeugtyp angepasst werden. Die Installation wird in Absprache mit dem Mieter von der EBA in Auftrag gegeben und dem Mieter in Rechnung gestellt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses geht die Installation unentgeltlich in den Besitz der EBA über.

8.3. E-Bikes

Für E-Bikes steht speziell ein Kasten mit abschliessbaren Fächern und je zwei 240V-Anschlüssen pro Fach zur Verfügung. Pro gemieteten E-Bike-Platz wird ein Fach zur Verfügung gestellt.

9. Untersagte Nutzungen und Handlungen (Verbote)

In der Tiefgarage sind folgende Nutzungen und Handlungen explizit untersagt:

- Rauchen, Urinieren, Verrichten der Notdurft, Verursachen jeglicher Art von Verunreinigungen oder Entsorgen von Sachen.
- Befahren und Abstellen von nicht gemeldeten Fahrzeugen oder Stehenlassen von Fahrzeugen ausserhalb des gemieteten Parkfelds.
- Stehenlassen von Fahrzeugen bei der Grossreinigung.
- Abstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Motor usw.
- Lagerung von Sachen jeglicher Art, insbesondere Reifen, Treibstoffen, feuergefährlichen Gegenständen und Stoffen, Abfällen etc.
- Wechseln von Öl, Betanken von Fahrzeugen, Ablassen von Flüssigkeiten oder Reparaturen am Fahrzeug, ausser Radwechsel auf dem eigenen Parkplatz, wenn kein anderer Mieter behindert wird.
- Benützen des Allgemeinstroms, ausser um Staub zu saugen.
- Bauliche Veränderungen am Mietobjekt oder Anbringen von Vorrichtungen jeglicher Art, mit Ausnahme von Ziff. 8.2.
- Befahren der Tiefgarage mit Schneeketten, Spikes oder dergleichen.
- Ausüben gewerblicher Tätigkeiten wie z. B. die Abwicklung von Fahrzeugverkäufen und -übergaben.

¹ Zwecks verbesserter Leserlichkeit wird auf die weiblichen Formen verzichtet. Die männlichen Formen inkludieren in diesem Fall alle Geschlechter.

10. Unterhalt

10.1. Unterhaltungspflicht des Mieters, kleiner Unterhalt

Der Mieter ist verpflichtet den Platz selber sachgemäss zu reinigen. Er kann zur Reinigung aufgefordert werden, wenn der Verschmutzungsgrad von der Verwaltung als hoch eingestuft wird. Der Mieter muss kleine Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln, zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind. Kosten für das Entfernen von Abfall, Verunreinigungen wie Ölflecken, Reifenspuren etc. sowie für das Überstreichen von geschwärzten Wänden, z. B. verursacht durch Rückwärtsparkieren, und Retuschieren von Kratzern z. B. an Wänden und Säulen, werden dem Verursacher, dem Fahrzeughalter oder dem Mieter in Rechnung gestellt.

10.2. Unterhaltungspflicht der EBA, Grossreinigung

Die EBA ist verpflichtet, das Mietobjekt im Ermessen der Verwaltung zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Der Mieter muss entsprechende Reparatur-, Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten dulden. Diese sind rechtzeitig anzuzeigen. Sind Arbeiten für die Sacherhaltung unaufschiebbar, muss der Mieter die umgehende Ausführung dulden. Verhindert er diese, wird er schadenersatzpflichtig. In der Regel findet einmal jährlich eine Grossreinigung statt. Der Zeitpunkt wird rechtzeitig kommuniziert. Während der Grossreinigung darf zu den angegebenen Zeiten in der Tiefgarage oder in definierten Bereichen der Tiefgarage kein Fahrzeug stehen. Die EBA kann nicht für an stehengelassenen Fahrzeugen entstehenden Schäden haftbar gemacht werden. Sie übernimmt keine Kosten für einen Ersatzparkplatz während der Grossreinigung.

11. Gefahrtragung, Schäden, Haftung, Versicherung

11.1. Gefahrtragung

Die Benutzung der Tiefgarage erfolgt auf eigenes Risiko. Die EBA schliesst jegliche Haftung für Schäden aus, die durch andere Mieter oder sonstige Dritte verursacht werden. Dies gilt insbesondere für Beschädigungen, Vernichtung oder Diebstahl von Sachen oder des eingestellten Fahrzeugs. Weiter wird seitens EBA jede Haftpflicht für Frost- und Wasserschäden abgelehnt.

11.2. Schäden, Haftung

Durch Verschulden des Mieters entstandene Schäden sind sofort der Verwaltung zu melden. Die Behebung von Schäden geht zu Lasten des Mieters. Gegenüber der EBA haftet der Mieter für Personen, denen er die Benutzung seines Fahrzeugs erlaubt hat.

11.3. Versicherung

Dem Mieter wird empfohlen keine Wertgegenstände zurückzulassen, das Fahrzeug zu verschliessen bzw. gegen Diebstahl zu sichern. Der Mieter hat das Fahrzeug selber gegen Diebstahl, Sachbeschädigung, Einbruch, Feuer, Explosion, Wasserschaden und sonstige Risiken zu versichern.

12. Gebote

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sowie die Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes sind einzuhalten. In der Tiefgarage gilt Schritttempo. Jegliches rasante Beschleunigen, abrupte Abbremsen und jeglicher unnötige Lärm, auch übermässiges Lautstellen der Soundanlage, ist zu vermeiden. Auf die Anwohner muss allgemein und besonders nachts Rücksicht genommen werden. Durchfahrten, Notausgänge, Fluchttüren und -wege sind von Fahrzeugen und Gegenständen jeglicher Art freizuhalten. Die EBA ist berechtigt Fahrzeuge im Falle einer dringlichen Gefahr aus der Tiefgarage zu entfernen.

13. Spezialordnungen

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung allfälliger Spezialordnungen. Diese sind Bestandteil des Mietvertrags. Die aktuell gültigen Ordnungen sind im öffentlichen Bereich (Anschlagkasten bei der Einfahrt) für alle einsehbar angeschlagen. Bei Bedarf werden zusätzliche Spezialordnungen ausgegeben und im Anschlagkasten öffentlich aufgehängt. Diese sind ebenfalls einzuhalten (z. B. Merkblätter der Gebäudeversicherung Zürich).

14. Meldepflicht bei Mutation, Zustellungsadresse

Der Mieter ist verpflichtet folgende Mutationen unverzüglich der EBA schriftlich mitzuteilen: Namensänderung, Änderung von Mieterangaben (Adresse, Telefonnummer, Email, IBAN-Nummer etc.). Die EBA ist berechtigt, bei den zuständigen Ämtern Adressauskünfte einzuholen. Mitteilungen der EBA, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

15. Mieterdaten

Die EBA ist berechtigt, Mieterdaten ohne Rücksprache mit dem Mieter weiter zu geben (z. B. an Ämter, Handwerker etc.).

16. Kündigung

16.1. Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine kündigen. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der EBA eintreffen. Will der Mieter den Einstellplatz ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zurückgeben, so haftet er auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe ohne Ausnahme bis zur ordentlichen Frist. Der Mieter kann sich also von der Haftung jeweils auf ein Monatsende nicht durch Vorschlagen eines Nachmieters herauslösen, da die Kündigungsfrist an sich nur ein Monat beträgt.

16.2. Kündigung durch die EBA

Die unpünktliche Bezahlung des Mietzinses, Verletzungen des Mietvertrags samt seinen Bestandteilen, insbesondere die Nichtbeachtung der hier explizit aufgelisteten Verbote sowie mitverschuldeter Streit mit Nebenmieterschaft berechtigen die EBA zur Kündigung. Ist der Mieter nicht Mitglied der EBA, kann die EBA zwecks Eigenbedarfs ebenfalls kündigen. Befristete Verträge bedürfen keiner separaten Kündigung. Bei befristeten Verträgen endet das Mietverhältnis automatisch mit dem Erreichen der vereinbarten Frist.

16.3. Anfechtung der Kündigung

Die Kündigung des Mietverhältnisses kann innerhalb der gesetzlichen Fristen bei der örtlichen Schlichtungsbehörde angefochten werden.

17. Rückgabe des Mietobjekts, Übergabetermin

Das Mietobjekt ist nach fachgemässer Behebung allfälliger Schäden in gutem Zustand, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit sämtlichen dazugehörigen Schlüsseln und Toröffnern am Tag der Beendigung des Mietverhältnisses spätestens um 18 Uhr zurückzugeben. Fällt dieser Termin auf einen Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis 12 Uhr zu erfolgen. Die Parteien vereinbaren rechtzeitig einen Abnahmetermin.

18. Änderungen, anwendbares Recht und Gerichtsstand

18.1 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages, der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Einstellplätze und der allgemeinen Bedingungen zur Benützung der Tiefgarage und des Einstellplatzes bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterzeichnung durch beide Parteien. Änderungen der Parkordnung, Hofordnung oder neu ausgegebene Spezialordnungen sind ohne Unterzeichnung gültig. Vorbehalten bleibt seitens Mieter die Möglichkeit, Änderungen oder Neuauflagen innerhalb von 30 Tagen nach Bekanntmachung (Aushang im Anschlagkasten) schriftlich per Einschreiben bei der EBA anzufechten.

18.2. Anwendbares Recht

Von diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelte Fragen unterstehen den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Gerichtsstand ist Zürich.

Zürich, Oktober 2019

Der Vorstand

Ort, Datum

Vermieterin

Mit der Unterzeichnung bestätigt der Mieter die Ausgabe der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Einstellplätze und der allgemeinen Bedingungen zur Benützung der Tiefgarage und des Einstellplatzes, die im Doppel ausgetauscht worden ist, gelesen und verstanden zu haben sowie den Inhalt anzuerkennen.

Ort, Datum

Mietpartei