

Allgemeine Bedingungen zum Untermietvertrag für Wohnräume (ABU)

Fassung vom 19. März 2014

1. Grundlagen

- ¹ Integrierende Bestandteile des Untermietvertrags sind:
 - a. das Juwo-Vermietungsreglement vom Februar 2013;
 - b. die Hausordnung der Vermieterin der betreffenden Liegenschaft oder, falls eine solche fehlt, die Juwo-Hausordnung;
 - c. die vorliegenden Allgemeinen Vertragsbedingungen (ABU).
- ² Besondere Vereinbarungen im individuellen Untermietvertrag gehen diesen «Allgemeinen Bedingungen (ABU)» vor.
- ³ Vorbehalten bleiben besondere Regelungen für subventionierte Wohnungen.

2. Mitteilungen

- ¹ An die zuletzt vom Mieter gemeldete Adresse gerichtete Mitteilungen des Juwo gelten als ordnungsgemäss zugestellt.
- ² Wo die schriftliche Zustellung vorgeschrieben ist, hat diese auf dem Postweg zu erfolgen. Grundsätzlich nicht massgebend, ist die Zustellung per Fax, E-Mail oder anderweitiger elektronischer Übermittlung.
- ³ Die Zustellung gilt als fristgerecht erfolgt, wenn sie vor Ablauf der Frist beim Empfänger eintrifft, ihm persönlich übergeben wird oder auf der Poststelle zur Abholung bereitliegt.¹

3. Untermietvertrag im Sinne von Art. 262 OR²

3.1 Inkrafttreten

Der Untermietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

3.2 Antritt des Mietobjekts

- ¹ Das Juwo übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag bezeichnete Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Besondere Vereinbarungen, etwa betreffend Reinigung oder Eigenleistungen, bleiben vorbehalten.
- ² Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.
- ³ Stellt die übernehmende Untermietpartei weitere Mängel fest, sind diese umgehend zu dokumentieren und innert 14 Tagen nach Mietantritt, dem Juwo schriftlich zu melden. Andernfalls gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.
- ⁴ Die Mängelbehebung ist, ohne ausdrückliche anderweitige Absprache, Sache des Juwo.

¹ Nicht massgebend ist der Poststempel.

² OR = Schweizerisches Obligationenrecht.

3.3 Mietdauer

- ¹ Untermietverträge werden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder befristet.
- ² Wird ein Untermietvertrag befristet, so erfolgt dies entweder auf einen bestimmten Zeitpunkt oder im Hinblick auf eine anstehende oder absehbare Sanierung oder den Abbruch der Liegenschaft.
- ³ Die Verlängerung befristeter Verträge bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.

3.4 Weitere Untervermietung

- ¹ Eine weitere Untervermietung des Vertragsgegenstandes ist für eine Dauer von maximal sechs Monaten zulässig und bedarf der schriftlichen Zustimmung des Juwo.
- ² Die für das Juwo generell geltenden Bedingungen gemäss Juwo-Vermietungsreglement sowie des Untermietvertrags, namentlich die Wohnungsbelegung, müssen eingehalten werden.
- ³ Für eine weitere Untervermietung ist die Vertragsvorlage des Juwo zu verwenden. Ein originalunterzeichnetes Vertragsexemplar ist dem Juwo zuzustellen.

3.5 Vertragsänderungen

- ¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- ² Einseitige Vertragsänderungen zulasten der Untermietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen, verlängert um eine zehntägige Anzeigefrist und unter Verwendung des vorgeschriebenen amtlichen Formulars angezeigt werden.
- ³ Mietzinsreduktionen werden schriftlich, Mietzinserhöhungen zusätzlich per Einschreiben mitgeteilt.

3.6 Meldepflichten

- ¹ Die Untermietpartei ist verpflichtet, dem Juwo jegliche Änderung der persönlichen Verhältnisse wie Abschluss oder Abbruch der Ausbildung, Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Veränderung der Einkommensverhältnisse, das Erreichen des 30. Altersjahrs sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen umgehend, spätestens bei der jährlichen Kontrolle schriftlich zu melden.
- ² Das Juwo kontrolliert periodisch die Einhaltung der Mietbedingungen und verlangt die hierfür erforderlichen Unterlagen.

4. Gemeinschaftliche Miete (Wohngemeinschaft - WG)

- ¹ Die gemeinschaftliche Miete von Wohnräumen (Wohngemeinschaft - WG) setzt die Unterzeichnung des Untermietvertrags durch alle Untermietparteien voraus. Bei einem Wechsel in der Zusammensetzung der WG stellt das Juwo einen neuen Untermietvertrag aus.
- ² Vertragsänderungen betreffende Mitteilungen des Juwo, ergehen an jede einzelne Untermietpartei.
- ³ Vertraglich relevante Mitteilungen der WG an das Juwo, so insbesondere die Kündigung des Untermietvertrags, sind von allen Untermietparteien zu unterzeichnen.
- ⁴ Jede Untermietpartei kann ihr Untermietverhältnis kündigen, was die übrigen Untermietverhältnisse nicht berührt.
- ⁵ Beim Auszug einzelner WG-Mitglieder wird ein Übergabeprotokoll erstellt, welches von der ausziehenden sowie der einziehenden Untermietpartei zu unterzeichnen ist.
- ⁶ Die Wohngemeinschaft haftet unbeschränkt und solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Untermietvertrag.

5. Ersatzuntermieter

- ¹ Bei Auszug einer Untermietpartei, können die verbleibenden WG-Mitglieder dem Juwo einen Ersatzuntermieter vorschlagen.
- ² Das Juwo kann den Antrag namentlich aus folgenden Gründen ablehnen:
 - a. Unzumutbarkeitsgründe im Sinne des Mietrechts, wie namentlich Insolvenz;
 - b. Nichterfüllen der Voraussetzungen des Juwo-Vermietungsreglements;
 - c. Keine der ursprünglichen Untermietparteien ist weiterhin Vertragspartei.

6. Mietzins

6.1 Mietzinsberechnung

Der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet und schliesst eine Verwaltungskostenpauschale des Juwo ein.

6.2 Mietzinsanpassungen

- ¹ Anpassungen des Mietzinses werden unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist schriftlich mitgeteilt. Das Juwo kann die Weitergabe von Mietzinsanpassungen bei Geringfügigkeit hinausschieben oder darauf verzichten.
- ² Für subventionierte Wohnungen gelten besondere Bestimmungen.

6.3 Mietzinszahlung

Der Mietzins ist im Voraus, erstmals spätestens auf den Zeitpunkt der Schlüsselübergabe, in der Folge jeweils auf Anfang Monat zu überweisen.

6.4 Ausstände

- ¹ Ausstände für Mietzins und Nebenkosten werden im Sinne von Art. 257d OR unter Ansetzung einer Zahlungsfrist gemahnt:
 - a. Erste Mahnung per mail und Brief sowie einer Zahlungsfrist von 20 Tagen;
 - b. Zweite Mahnung per Einschreiben, einer Zahlungsfrist von 10 Tagen und unter Androhung der Kündigung sowie der Betreibung.
- ² Bei Zahlungsschwierigkeiten steht das Juwo für die Lösungssuche zur Verfügung – dies setzt eine Mitwirkung der Untermietpartei voraus.
- ³ Erfolglos gemahnte Ausstände berechtigen das Juwo gemäss Art. 257 Abs. 2 OR den Untermietvertrag aufzulösen.

7. Nebenkosten

- ¹ Die Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Gas, Kabelnetz, Treppenhausreinigung, Waschküchenbenützung usw. werden in der Form einer Nebenkostenpauschale erhoben.
- ² Das Juwo kann witterungs- oder verhaltensbedingten Mehrverbrauch zusätzlich in Rechnung stellen.

8. Vertragsgegenstand

8.1 Bezeichnung und Zweckbestimmung gemäss Untermietvertrag

- ¹ Die vermieteten Räume sowie die zur Mitbenützung offen stehenden allgemeinen Räume, Anlagen und Flächen werden im Untermietvertrag bezeichnet.
- ² Der Verwendungszweck sowie die Anzahl zulässiger oder vorgegebener Personen, ergeben sich aus dem Untermietvertrag. Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Juwo.

8.2 Gebrauch und Haftung

- ¹ Die Untermietparteien verpflichten sich zum sorgfältigen Gebrauch der gemieteten Sache und zur Rücksichtnahme auf Mitbewohnende und Nachbarn.
- ² Zu beachten sind die einschlägigen Merkblätter, namentlich über das Lüften und Heizen der Wohnräume sowie den Gebrauch der jeweiligen Einrichtungen und Geräte.
- ³ Die Untermietparteien haften für Schäden am Mietgegenstand sowie gegenüber Dritten.

8.3 Mieterhaftpflichtversicherung

- ¹ Der Abschluss einer Hausrat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung wird dringend empfohlen.³
- ² Das Juwo kann den Abschluss einer Hausrat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung vorschreiben.

8.4 Zugänglichkeit, Parkierung, Schutzräume

- ¹ Die Zugänge zu den Gebäuden, Veloräumen, Waschküchen, Treppenhäusern usw. sind frei zu halten.
- ² Fahrzeuge sind an den hierfür vorgesehenen Orten abzustellen.
- ³ Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archive usw.) verwendet werden, müssen innert 24 Stunden bzw. innert der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist geräumt und zugänglich gemacht werden. An Installationen wie Lüftungen und dergleichen dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

8.5 Abfälle / Entsorgung

- ¹ Abfälle jeglicher Art sind an den dafür vorgesehenen bzw. bezeichneten Orten (Container) und in zweckmässiger Weise zu deponieren (Gebührenpflichtiger Züri-Sack).
- ² Das Deponieren von Materialien jeglicher Art ist ausserhalb der vermieteten Räume oder Flächen nicht gestattet.

8.6 Kleiner Unterhalt der Untermietpartei

- ¹ Die Kosten für den so genannt kleinen Unterhalt gehen zu Lasten der Untermietpartei. Darunter fallen die für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten sowie ferner Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von CHF 200.00 pro Einzelfall. Dies umfasst u.a.

³ Unter bestimmten Voraussetzungen (Höchstalter, tatsächlicher zivilrechtlicher Wohnsitz, in Ausbildung stehend usw.) kann der Versicherungsschutz der allenfalls für den elterlichen Haushalt abgeschlossenen Hausrat- oder Mieterhaftpflichtversicherung einfach und kostengünstig auf das vorliegende Untermietobjekt ausgedehnt werden. Massgebend sind die Versicherungsbedingungen der jeweiligen Versicherungsgesellschaft. Es ist Sache der Untermietpartei den Versicherungsschutz zu prüfen.

- a. Instandhaltung von Installationen, Armaturen und Apparaten namentlich in Küche (Backofen, Kühlschrank) und Bad (z.B. Duschbrause und -schlauch, WC-Brille und Deckel, Duschvorhangstange) sowie das Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen;
 - b. Entstopfung von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
 - c. Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Leuchtmittel und -abdeckungen sowie Sicherungen;
 - d. Mindestens alljährliche Reinigung von Rollläden, Lamellenstoren, Fensterläden usw.;
 - e. Ersatz zerbrochener Fensterscheiben, soweit keine Spannungsrisse oder nachweislich eine Fremdeinwirkung vorliegt;
 - f. Mindestens alljährliche Reinigung von Balkon, Terrasse usw. bzw. der dazugehörigen Abläufe und Entwässerungen sowie der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzung auf Gartensitzplatz, Balkon und Terrasse - namentlich die Verhinderung übermässigen Pflanzenwachstums.
- ² Ausschliesslich zu Lasten der Untermietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur selbst angebrachter Einbauten, Installationen usw.

8.7 Unterhaltungspflicht der Vermieterin

- ¹ Das Juwo hält das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand und führt die erforderlichen Kontrollen durch.
- ² Die Mietpartei meldet Mängel jeglicher Art dem Juwo. In Notfällen sowie wo dies ausdrücklich so vorgesehen ist, wird der örtlich zuständige Hauswartungsdienst beigezogen.
- ³ Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, auch wenn diese den so genannt kleinen Unterhalt gemäss Ziff. 8.6 dieser ABU betreffen, sind Sache des Juwo. Sie werden wenn immer möglich in angemessener Frist angekündigt bzw. mit der Mietpartei abgesprochen.
- ⁴ Unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist darf das Juwo im Mietobjekt und an den dazugehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle die erforderlichen Reparaturen ungehindert ausführen.
- ⁵ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten duldet die Mietpartei jederzeit.
- ⁶ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen oder in direkter Absprache mit dem Juwo veranlassen. Andernfalls kann das Juwo die Erstattung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

8.8 Veränderungen am Mietobjekt

- ¹ Jede Veränderung des Mietobjekts, erfordert die schriftliche Zustimmung des Juwo bzw. des Eigentümers.
- ² Das Streichen von Türen, Fenstern, Holzwerk, Böden, Heizkörpern usw. ist verboten. Das Streichen von Wänden bedarf der schriftlichen Zustimmung des Juwo, setzt aber die Einhaltung der Vorgaben (Merkblatt) voraus.
- ³ Für vorgängig mit dem Juwo abgesprochene Verbesserungen kann das Juwo Kostenbeiträge leisten.
- ⁴ Für jegliche, nicht bewilligten Veränderungen am Mietobjekt kann das Juwo die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Untermietparteien verlangen.

8.9 Schlüssel

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Untermietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben.
- ² Abhandengekommene Schlüssel sind von der Untermietpartei auf eigene Kosten zu ersetzen. Das Juwo bzw. die Vermieterin kann bei fehlenden Schlüsseln, die notwendigen Anpassungen an der Schliessanlage auf Kosten der Untermietpartei veranlassen.

8.10 Gäste und Haustiere

- ¹ Einer schriftlichen Zustimmung des Juwo bedürfen:
 - a. die unentgeltliche Beherbergung von Drittpersonen für die Dauer von mehr als zwei Wochen;
 - b. das Halten von Tieren jeglicher Art.
- ² Zuwiderhandlungen gelten als schwerwiegende Vertragsverletzung und berechtigen das Juwo zur Auflösung des Untermietvertrags.

9. Besichtigungsrecht

- ¹ Der Vermieterin, dem Juwo bzw. von diesen beauftragten Personen steht zur Wahrung der Eigentumsrechte und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten ein Besichtigungsrecht zu.
- ² Unter Vorbehalt besonderer Dringlichkeit, etwa zur Abwendung von Folgeschäden oder zur Gewährleistung der Betriebssicherheit, sind Besichtigungen 48 Stunden im Voraus anzuzeigen.

10. Beendigung oder Kündigung eines Untermietvertrags

10.1 Kündigung durch den Vermieter

- ¹ Eine Kündigung des Mietobjekts gegenüber dem Juwo bewirkt auf den gleichen Zeitpunkt hin eine Beendigung des Untermietverhältnisses.
- ² Eine gerichtliche Erstreckung des Untermietverhältnisses über die Mietdauer des Mietvertrags hinaus ist ausgeschlossen.

10.2 Befristete Untermietverträge

- ¹ Befristete Untermietverträge enden
 - a. ohne weiteres an dem im Vertrag vermerkten Ablaufdatum;
 - b. drei Monate nach dem Zeitpunkt, zu die gemäss Juwo-Vermietungsreglement geltenden Vermietungsbedingungen wie namentlich Alter, Einkommensverhältnisse, Ausbildung usw.) nicht mehr erfüllt sind. Für Wohngemeinschaften gilt im Übrigen Ziff. 4 dieser ABU.
- ² Befristete Untermietverträge können
 - a. unter den Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 266g OR gekündigt werden;
 - b. im Einvernehmen zwischen den Parteien vorzeitig aufgelöst werden.

10.3 Kündigung unbefristeter Untermietverträge seitens der Untermietpartei(en)

- ¹ Der Untermietvertrag ist per Einschreiben zu kündigen.
- ² Bei einer gemeinschaftlichen Miete (Wohngemeinschaft), muss die Kündigung von allen Untermietparteien unterzeichnet werden.

10.4 Kündigung unbefristeter Untermietverträge seitens Juwo

Die Kündigung des Untermietvertrags durch das Juwo wird allen Untermietparteien per Einschreiben sowie mit amtlichem Formular angezeigt.

10.5 Kündigungsfristen und -Termine

- ¹ Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder zur Abholung bereit liegt.
- ² Der Untermietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils per Ende Monat, nicht jedoch per 31. Dezember, gekündigt werden.

11. Rückgabe des Mietobjekts

- ¹ Das Mietobjekt ist, einschliesslich aller Nebenräume sowie gemeinschaftlich genutzten Flächen, gereinigt sowie vollständig geräumt, mit allen Schlüsseln an dem mit dem Juwo vereinbarten Termin zurückzugeben. Es wird ein Übergabeprotokoll betreffend allfälliger Mängel erstellt, welches seitens Juwo sowie der Untermietpartei zu unterzeichnen ist.
- ² In der Zeit vom 15. Dezember bis 15. Januar werden keine Wohnungsabnahmen durchgeführt.

12. Ombudsperson

Bei Konflikten mit der Juwo-Geschäftsstelle kann die Ombudsperson der Stiftung Jugendwohnhilfe beigezogen werden. Die Kontaktangaben sind unter www.juwo.ch abrufbar.

13. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Zürich.