

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM)

Fassung vom Juli 2020

Die Allgemeinen Bedingungen betreffen alle Mietverträge und Untermietverträge des Jugendwohnnetzes Juwo (Juwo). Nachfolgend erwähnte Mietverträge und Mieter*innen schliessen auch die Untermietverträge und Untermieter*innen ein.

1. Grundlagen

- ¹ Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind:
 - a. das Juwo-Vermietungsreglement
 - b. die Hausordnung der Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft oder, falls eine solche fehlt, die Juwo-Hausordnung
 - c. die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM)
- ² Besondere Vereinbarungen im individuellen Mietvertrag gehen diesen Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM) vor.
- ³ Vorbehalten bleiben besondere Regelungen für subventionierte Wohnungen.

2. Miet- / Untermietvertrag

2.1 Inkrafttreten

Der Mietvertrag tritt mit der allseitigen Unterzeichnung in Kraft.

2.2 Antritt des Mietobjekts

- ¹ Das Juwo übergibt der Mietpartei zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag bezeichnete Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Andere Vereinbarungen betreffend Reinigung bleiben vorbehalten.
- ² Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt und allseitig unterzeichnet.
- ³ Stellt die übernehmende Mietpartei weitere Mängel fest, sind diese umgehend zu dokumentieren und innert 10 Tagen nach Mietantritt dem Juwo schriftlich zu melden. Andernfalls gilt das Objekt als im Sinne des Zustandsprotokolls übernommen.
- ⁴ Die Mängelbehebung ist nicht durch die Mietenden auszuführen.

2.3 Mietdauer

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

2.4 Weitere Untervermietung

- ¹ Eine Untervermietung des Vertragsgegenstandes ist für eine Dauer von maximal sechs Monaten zulässig und bedarf der schriftlichen und frühzeitigen Zustimmung des Juwo.
- ² Die für das Juwo generell geltenden Bedingungen gemäss Juwo-Vermietungsreglement sowie des Mietvertrags, namentlich die Wohnungsbelegung, müssen eingehalten werden.
- ³ Für eine Untervermietung ist die Vertragsvorlage des Juwo zu verwenden. Ein unterzeichnetes Vertragsexemplar ist dem Juwo vorgängig 14 Tage vor Untermietantritt zuzustellen.
- ⁴ Es darf immer nur ein Zimmer pro Wohnung untervermietet werden. Die Wohnung darf nicht komplett untervermietet werden. 1-Zimmer-Wohnungen dürfen nicht untervermietet werden.
- ⁵ Untervermietungen über AirBnB oder andere Plattformen sind nicht gestattet.

2.5 Vertragsänderungen

- ¹ Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- ² Einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mietpartei müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und unter Verwendung des vorgeschriebenen amtlichen Formulars angezeigt werden.
- ³ Mietzinsreduktionen werden schriftlich, Mietzinserhöhungen zusätzlich per Einschreiben mitgeteilt.

2.6 Meldepflichten

Die Mietpartei ist verpflichtet, dem Juwo jegliche Änderung der persönlichen Verhältnisse wie Abschluss oder Abbruch der Ausbildung, Heirat, Eintragung der Partnerschaft, Scheidung, Namensänderungen, Veränderung der Einkommensverhältnisse, die Vollendung des 30. Altersjahrs sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen schriftlich und frühzeitig zu melden.

3. Gemeinschaftliche Miete (solidarisch haftende Wohngemeinschaft - WG)

- ¹ Die gemeinschaftliche Miete von Wohnräumen setzt die Unterzeichnung des Mietvertrags durch alle Mitglieder der Wohngemeinschaft voraus. Bei einem Wechsel in der Zusammensetzung der WG stellt das Juwo einen neuen Mietvertrag aus.
- ² Jedes Mitglied der Wohngemeinschaft kann ihr Mietverhältnis kündigen, was die übrigen Mietverhältnisse nicht berührt.
- ³ Beim Auszug einzelner WG-Mitglieder wird ein Übergabeprotokoll erstellt, welches sowohl vom ausziehenden als auch vom einziehenden Mitglied zu unterzeichnen ist.
- ⁴ Die Mitglieder der Wohngemeinschaft haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.

4. Nachfolgemmieter*in

- ¹ Bei Auszug eines WG-Mitglieds ist die WG in der Verantwortung dem Juwo einen Nachfolgemmieter*in vorzuschlagen.
- ² Das Juwo kann den Antrag aus folgenden Gründen ablehnen:
 - a. Nichterfüllen der Voraussetzungen des Juwo-Vermietungsreglements;
 - b. Bereits schon wohnhaft in einer Juwo-Wohnung. Wohnungs- und Zimmerwechsel innerhalb des Juwo sind nicht gestattet.

5. Mietzins

5.1 Mietzinsberechnung

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

5.2 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.

5.3 Mietzinszahlung

Der Mietzins ist jeweils in einer Zahlung auf den 1. des Monats im Voraus zu überweisen.

5.4 Ausstände

- ¹ Ausstände für Mietzins und Nebenkosten werden im Sinne von Art. 257d OR unter Ansetzung einer Zahlungsfrist gemahnt:
 - a. Erste Mahnung mit einer Zahlungsfrist von 10 Tagen;
 - b. Zweite Mahnung per Einschreiben mit einer Zahlungsfrist von 30 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 Mietpartei voraus.
- ³ Erfolglos gemahnte Ausstände berechtigen das Juwo gemäss Art. 257 Abs. 2 OR den Mietvertrag aufzulösen.

6. Nebenkosten

- ¹ Die Nebenkosten des Mietobjekts werden in Form einer Pauschale erhoben.
- ² Als Nebenkosten gelten insbesondere Kosten für Heizung, Strom, Warmwasser, Gas, Hauswartung, Allgemeinreinigung, Abwasser, Kaltwasserbezug, Allgemiestrom, Kehricht und Umgebungspflege.
- ³ Die Kosten für den Kabelnetzanschluss sind von den Mietern*innen zu tragen.

7. Vertragsgegenstand

7.1 Gebrauch und Haftung

- ¹ Das Mietobjekt darf nur zu Wohnzwecken benutzt werden.
- ² Die Mieter*innen verpflichten sich zum sorgfältigen Gebrauch der gemieteten Sache und zur Rücksichtnahme auf Mitbewohnende und Nachbarn.
- ³ Zu beachten sind die verschiedenen Merkblätter, die mit dem Mietvertrag mitgegeben werden.
- ⁴ Die WG-Mitglieder der Wohngemeinschaft haften solidarisch für Schäden am Mietgegenstand sowie gegenüber Dritten.
- ⁵ Änderungen am Mietobjekt sind nicht erlaubt. Ausnahmen werden in Art. 7.7 geregelt.

7.2 Haftpflichtversicherung

Die Mietpartei ist verpflichtet während der gesamten Mietdauer eine Hausrat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen.¹

7.3 Feuerpolizeiliche Vorschriften

Die Zugänge zu den Gebäuden, Veloräumen, Waschküchen, Treppenhäusern usw. sind frei zu halten gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften.

7.4 Abfälle / Entsorgung

Abfälle jeglicher Art sind an den dafür vorgesehenen bzw. bezeichneten Orten (Container) und in zweckmässiger Weise zu deponieren (gebührenpflichtige Abfallsäcke).

7.5 Kleiner Unterhalt

- a. Die Kosten für den sogenannten kleinen Unterhalt gehen zu Lasten der Mietpartei. 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.: 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 Leuchtmitteln 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;
- g. Ausschliesslich zu Lasten der Mietpartei gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur selbst angebrachter Einbauten, Installationen usw.

7.6 Unterhaltungspflicht

- ¹ Die Mietpartei meldet Mängel jeglicher Art dem Juwo. In Notfällen sowie wo dies ausdrücklich so vorgesehen ist, wird der örtlich zuständige Hauswartungsdienst beigezogen.
- ² 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.
- ³ Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten duldet die Mietpartei jederzeit.
- ⁴ Die Mietpartei darf Reparaturarbeiten nur in dringenden Notfällen oder in direkter Absprache mit dem Juwo veranlassen. Andernfalls wird das Juwo die Erstattung der entsprechenden Rechnungen ablehnen.

¹ 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 Mietobjekt ausgedehnt werden. Massgebend sind die Versicherungsbedingungen der jeweiligen Versicherungsgesellschaft. Es ist Sache der Mietpartei den Versicherungsschutz zu prüfen.

7.7 Veränderungen am Mietobjekt

- ¹ Jede Veränderung des Mietobjekts erfordert die vorgängige schriftliche Zustimmung des Juwo bzw. der Eigentümerin.
- ² Das Streichen von Türen, Fenstern, Holzwerk, Böden, Heizkörpern usw. ist verboten. Das Streichen von Wänden bedarf der Zustimmung des Juwo.
- ³ Für jegliche nicht bewilligten Veränderungen am Mietobjekt kann das Juwo die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mietparteien verlangen.
- ⁴ Das Juwo kann die Zustimmung mit einem Vorbehalt zur Rückbauverpflichtung versehen.
- ⁵ Eine Entschädigung des Mehrwerts durch das Juwo ist nicht geschuldet.

7.8 Private Apparate

- ¹ Die Verwendung von privaten Apparaten (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tiefkühlschränke, Kühltruhen, Tumbler usw.) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Juwo gestattet.
- ² Der Mieter/die Mieterin haftet dem Juwo für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

7.9 Schlüssel

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mietpartei ein vollständiger Schlüsselsatz abgegeben.
- ² Bei einem Schlüsselverlust sind sämtliche Schlüssel inklusive Zylinder durch das Juwo zu ersetzen. Die Kosten hierfür gehen vollumfänglich zu Lasten der Mietpartei.

7.10 Schriftliche Zustimmung

- 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 kompletten Mietvertrags (ganze WG).

8. 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 gemäss Art. 257h OR zu.
- ² Unter Vorbehalt besonderer Dringlichkeit, etwa zur Abwendung von Folgeschäden oder zur Gewährleistung der Betriebssicherheit, sind Besichtigungen höchstens 24 Stunden im Voraus anzuzeigen.

9. Beendigung oder Kündigung eines Mietvertrags

9.1 Generelle Bestimmungen

- ¹ Erhält das Juwo die Kündigung des Hauptmietvertrages, bewirkt dies auf den gleichen Zeitpunkt hin eine Beendigung des Untermietverhältnisses, unabhängig von den üblichen Kündigungsfristen. Wenn das Juwo die Kündigung des Hauptmietvertrages erhalten hat, kann die Juwo-Mieterschaft nicht mehr kündigen. Eine gerichtliche Erstreckung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen.
- ² Falls ein WG-Mitglied die Kriterien des Vermietungsreglements nicht mehr erfüllt, kann das Juwo das Mietverhältnis mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen.

- ³ Die Kündigung des Mietvertrags durch das Juwo wird allen WG-Mitgliedern per Einschreiben auf einem amtlich genehmigten Formular zugestellt.
- ⁴ Die Kündigung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder zur Abholung bereitliegt.

9.2 Kündigungsfristen

- ¹ Wo im Mietvertrag nicht anders vermerkt, gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist auf den 15. oder auf Ende des Monats, jedoch nicht auf den 31. Dezember.
- ² Befristete Mietverträge enden ohne Weiteres an dem im Vertrag vermerkten Ablaufdatum.

9.3 Wohnungskündigung

- ¹ Die Kündigung seitens Mietpartei bzw. Wohngemeinschaft hat schriftlich zu erfolgen. Alle Mitglieder der Wohngemeinschaft müssen unterzeichnen.
- ² Das Juwo sucht die komplette Nachmieterpartei aus.

9.4 Zimmerkündigung / Austritt aus Wohngemeinschaft

Einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft können künden bzw. aus der Wohngemeinschaft austreten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf den 15. oder Ende eines Monats, jedoch nicht per 31.12. Es ist eine Nachmietperson zu stellen, welche die Kriterien des Vermietungsreglements erfüllt. Als Zeichen des Einverständnisses ist das Kündigungsformular von allen WG-Mitgliedern zu unterzeichnen.

10. 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.
- ² Es wird ein Übergabeprotokoll betreffend allfällige Mängel erstellt, das seitens des Juwo sowie der Mietpartei zu unterzeichnen ist.
- ³ In der Zeit zwischen dem 15. Dezember und dem 15. Januar werden keine Wohnungsabnahmen durchgeführt.

11. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Zürich.

Anmerkung

Diese Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM) wurden am 17.6.2020 auf Rechtskonformität geprüft durch den Rechtsdienst von Wohngenossenschaften Schweiz, Verband für gemeinnützige Wohnbauträger.