



ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM MIETVERTRAG FÜR WOHNÄRÄUME (ABM)

DIE ALLGEMEINEN BEDINGUNGEN BETREFFEN ALLE MIETVERTRÄGE UND UNTERMLETVERTRÄGE DES JUGENDWOHNNETZES JUWO (JUWO). NACHFOLGEND ERWÄHNT E MIETVERTRÄGE UND MIETENDE SCHLIESSEN AUCH DIE UNTERMLETVERTRÄGE UND UNTERMLETENDE EIN.

1. GRUNDLAGEN

- ¹ Integrierende Bestandteile des Mietvertrags sind:
 - a. das JUWO-Vermietungsreglement
 - b. die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume (ABM)
 - c. die Hausordnung der Eigentümerschaft der betreffenden Liegenschaft oder, falls eine solche fehlt, die JUWO-Hausordnung
 - d. Amtliches Anfangsmietzinsformular
- 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- / UNTERMLETVERTRAG

2.1 INKRAFTTRETEN

- ¹ Der Mietvertrag tritt mit der gegenseitigen Unterzeichnung in Kraft.

2.2 ANTRITT DES MIETOBJEKTS

- ¹ Das JUWO übergibt der Mieterschaft zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag bezeichnete Mietobjekt in dem im Mietvertrag vereinbarten vertragsgemässen Zustand. Andere Vereinbarungen betreffend Reinigung bleiben vorbehalten.
- ² Es wird ein Zustandsprotokoll erstellt.
- ³ Stellt die Mieterschaft weitere Mängel, welche im Zustandsprotokoll nicht aufgenommen worden sind 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 geplante Sanierung oder den Abbruch durch die Eigentümerschaft.
- ³ Die Verlängerung befristeter Verträge bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.

2.4 UNTERVERMIETUNG

- ¹ Eine Untervermietung des Mietobjektes bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des JUWO.
- ² Die Bestimmungen des JUWO-Vermietungsreglementes sowie des Mietvertrages, namentlich die Wohnungsbelegung, müssen auch von den Untermietenden eingehalten werden.
- ³ Für eine Untervermietung ist die Vertragsvorlage des JUWO zu verwenden. Ein unterzeichnetes Vertragsexemplar ist dem JUWO 14 Tage vor Untermietantritt zuzustellen.
- ⁴ Die Wohnung darf nicht komplett untervermietet werden. Die Untervermietung von 1-Zimmer-Wohnungen ist nicht gestattet.
- ⁵ Untervermietungen über AirBnB oder andere Plattformen sowie Untervermietungen von mehr als 6 Monaten sind nicht gestattet.
- ⁶ Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

2.5 MELDEPFLICHTEN

- ¹ Die Mieterschaft 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. Lebensjahres sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen schriftlich und frühzeitig zu melden.

3. GEMEINSCHAFTLICHE MIETE (WOHNGEMEINSCHAFT - WG)

- ¹ Die gemeinschaftliche Miete von Wohnräumen setzt die Unterzeichnung durch alle Mietenden voraus. Bei einem Wechsel in der Zusammensetzung der WG stellt das JUWO einen neuen Mietvertrag aus.
- ² Bei einer gemeinschaftlichen Miete ist die Kündigung zu ihrer Gültigkeit von allen Mietenden der Wohngemeinschaft zu unterzeichnen.
- ³ Die Mietenden haften solidarisch für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.

4. ABSCHLUSS NEUER MIETVERTRAG BEI AUSZUG EINES MIETENDEN BEI DER GEMEINSCHAFTLICHEN MIETE

- ¹ Bei Auszug eines einzelnen Mietenden bei der gemeinschaftlichen Miete (WG) sind die verbleibenden Mietenden berechtigt, dem JUWO eine Nachmieterin oder einen Nachmieter für die ausziehende Mieterin oder den ausziehenden Mieter vorzuschlagen.
- ² Das JUWO kann den Antrag aus wichtigen Gründen ablehnen, namentlich aus folgenden Gründen:
 - a. die Nachmieterschaft erfüllt die Voraussetzungen des JUWO-Vermietungsreglements nicht.
 - b. die Nachmieterschaft ist bereits wohnhaft in einer JUWO-Wohnung. Wohnungs- und Zimmerwechsel innerhalb des JUWO sind nicht gestattet.
 - c. nicht alle verbleibenden Mietenden der WG akzeptieren die Nachmieterschaft.
- ³ Akzeptiert das JUWO die vorgeschlagene Nachmieterschaft, stellt sie einen neuen Mietvertrag mit der neuen Mieterschaft aus und der bisherige Mietvertrag wird im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst.

5. MIETZINSAHLUNG-/AUSSTÄNDE

5.1 MIETZINSAHLUNG

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

5.2 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 Mieterschaft voraus.

³ Werden die bestehenden Ausstände für Mietzins und die Nebenkosten innert der angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist nicht vollständig beglichen, ist das JUWO berechtigt, das bestehende Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR ausserordentlich zu kündigen.

6. NEBENKOSTEN

¹ Die zusätzlich zum Nettomietzins geschuldeten Nebenkosten sind in den Mietverträgen aufgeführt.

² Die Nebenkosten werden jeweils in Form einer Pauschale erhoben.

³ Die Kosten für TV-/Radiogebühren sind von der Mieterschaft zu tragen.

7. VERTRAGSGEGENSTAND

7.1 GEBRAUCH UND HAFTUNG

¹ Das Mietobjekt darf nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

² Mietende verpflichten sich zum sorgfältigen Gebrauch der gemieteten Sache und zur Rücksichtnahme auf Mitbewohnende und Nachbarschaft.

³ Zu beachten sind die verschiedenen Merkblätter, die mit dem Mietvertrag mitgegeben werden.

⁴ Alle Mietenden einer 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 VERSICHERUNG

¹ Die Mieterschaft ist verpflichtet, während der gesamten Mietdauer eine Hausrat- bzw. Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen.¹

7.3 FEUERPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

¹ Die Zugänge zu den Gebäuden, Veloräumen, Waschküchen, Treppenhäuser usw. sind gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften freizuhalten.

7.4 ABFALL / ENTSORGUNG

¹ Abfälle jeglicher Art sind an den dafür vorgesehenen bzw. bezeichneten Orten (Container) und in zweckmässigerweise zu deponieren (gebührenpflichtige Abfallsäcke).

7.5 KLEINER UNTERHALT

¹ Die Kosten für den sogenannten kleinen Unterhalt gehen zu Lasten der Mieterschaft. 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. Zum kleinen Unterhalt gehören unter anderem:

- 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,
- das Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung,
- der Ersatz von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Leuchtmitteln und -abdeckungen sowie Sicherungen,
- mindestens alljährliche Reinigung von Rollläden, Lamellenstoren, Fensterläden usw.,
- Ersatz zerbrochener Fensterscheiben, soweit keine Spannungsrisse oder nachweislich eine Fremdeinwirkung vorliegt,
- mindestens alljährliche Reinigung von Balkon, Terrasse usw. oder 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 Mieterschaft gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur selbst angebrachter Einbauten, Installationen usw.

7.6 UNTERHALTSPFLICHT

¹ Die Mieterschaft 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 dazugehörenden 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 sind durch die Mieterschaft jederzeit zu dulden.

⁴ Die Mieterschaft 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 Privathaftpflichtversicherung einfach und kostengünstig auf das vorliegende Mietobjekt ausgedehnt werden. Massgebend sind die Versicherungsbedingungen der jeweiligen Versicherungsgesellschaft. Es ist Sache der Mieterschaft den Versicherungsschutz zu prüfen.

7.7 VERÄNDERUNGEN AM MIETOBJEKT

- ¹ Jede Veränderung des Mietobjekts erfordert die vorgängige schriftliche Zustimmung des JUWO bzw. der Eigentümerschaft.
- 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 Mieterschaft verlangen.
- ⁴ Das JUWO kann die Zustimmung mit einem Vorbehalt zur Rückbauverpflichtung versehen.
- ⁵ Verzichtet das JUWO bei genehmigten (oder nicht genehmigten) Veränderungen am Mietobjekt auf einen Rückbau bzw. eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, so ist eine Entschädigung eines allfälligen durch diese Veränderungen entstandenen Mehrwertes in Abweichung von Art. 260a Abs. 3 OR 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 Mietende haften dem JUWO für den aus dem Gebrauch der privaten Apparate entstehenden Schaden.

7.9 SCHLÜSSEL

- ¹ Bei der Übergabe des Mietobjekts wird der Mieterschaft 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 Mieterschaft.

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. Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische dürfen in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Die Mieterschaft verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen in der Mietsache ist nicht gestattet. Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 300 Liter Fassungsvermögen bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft. Eine solche Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung widerrufen werden. Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich die Mieterschaft, eine Versicherung abzuschliessen, welche die durch die entsprechenden Tiere verursachten Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.
- ² Zuwiderhandlungen gelten als schwerwiegende Vertragsverletzung und berechtigen das JUWO nach erfolgter Abmahnung zur ausserordentlichen Kündigung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR.



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 Falls Mietende bei der gemeinschaftlichen Miete die Kriterien des Vermietungsreglements nicht mehr erfüllen, ist das JUWO berechtigt, nach Art. 257f Abs. 3 OR vorzugehen und das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich zu kündigen.

9.2 KÜNDIGUNGSFRISTEN

- ¹ Wo im Mietvertrag nicht anders vermerkt, sind unbefristete Mietverhältnisse mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf das Ende eines jeden Monats, ausser Ende Dezember, kündbar.
- ² Befristete Mietverträge enden ohne Weiteres an dem im Vertrag vermerkten Ablaufdatum. Bei befristeten Mietverträgen besteht eine Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der Befristung nur, wenn eine solche in den Mietverträgen ausdrücklich vorgesehen ist.

9.3 KÜNDIGUNG UND BEENDIGUNG UNTERMIEVERHÄLTNIS BEI AUFLÖSUNG HAUPTMIETVERHÄLTNIS

- ¹ Die Kündigung durch die Mieterschaft hat per Einschreiben und diejenige durch das JUWO mit dem gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Formular zu erfolgen.
- ² Bei der gemeinschaftlichen Miete (WG) müssen alle Mietenden der Wohngemeinschaft die Kündigung unterzeichnen, damit die Kündigung rechtsgültig ist (vgl. dazu Ziff. 3).
- ³ Eine Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.
- ⁴ Einzelne Mietende einer Wohngemeinschaft, welche ausziehen wollen, haben die Möglichkeit, eine Nachmieterschaft zu stellen. In diesem Fall ist Ziff. 4 anwendbar.
- ⁵ Handelt es sich beim Mietverhältnis um ein Untermietverhältnis und wird dem JUWO das Hauptmietverhältnis gekündigt, endet das mit der Mieterschaft bestehende Untermietverhältnis nach Art. 273b Abs. 1 OR automatisch mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses, und zwar unabhängig davon, ob das Untermietverhältnis vom JUWO gekündigt wurde oder nicht. Sodann ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

10. RÜCKGABE DES MIETOBJEKTS

- ¹ Das Mietobjekt inkl. Nebenräume ist vollständig geräumt und sauber gereinigt unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel an dem mit dem JUWO vereinbarten Termin zurückzugeben.
- ² Es wird ein Übergabeprotokoll betreffend allfälligen Mängeln erstellt.
- ³ In der Zeit zwischen dem 15. Dezember und dem 15. Januar werden keine Wohnungsabnahmen durchgeführt.