

W O G E N O

UNTERVERMIETUNGS-VORSCHRIFTEN

I. GRUNDSÄTZE

Für die Untervermietung in der Wogeno Zürich sind die mietrechtlichen Bestimmungen nach OR sowie ergänzend die Wogeno-Bestimmungen massgebend.

MIETRECHTLICHE BESTIMMUNGEN GEMÄSS SCHWEIZERISCHEM OBLIGATIONENRECHT (OR)

Das Gesetz regelt die Untervermietung in Art. 262 OR:

¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

² Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a) der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b) die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- c) dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM WOHNUNGSMIETVERTRAG DER WOGENO

In den «Allgemeinen Bestimmungen zum Wohnungsmietvertrag der Wogeno (Modell Hausmietvertrag HMV bzw. Hausverwaltungsvertrag HVV)» ist die Untermiete wie folgt geregelt:

ZUSTIMMUNG

Die Untervermietung ist sowohl beim Modell HMV wie auch beim Modell HVV nur mit vor-gängiger schriftlicher Bestätigung des Hausvereins und der Wogeno gestattet. Diese können ihre Zustimmung verweigern, wenn:

- ihnen die Bedingungen der Untermiete und wie auch die Namen der Untermieter den nicht bekannt gegeben werden;
- die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind;
- die Wohnung länger als ein Jahr untervermietet wird;
- mit der Untermiete die Vermietungsvorschriften der Wogeno-Statuten verletzt werden
- der Hausmietenden bzw. dem Hausverein oder der Wogeno andere wesentliche Nachteile aus der Untermiete entstehen.

Die Wohnungsmietenden müssen eindeutig darlegen können, die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber zu bewohnen.

HAFTBARKEIT DER WOHNUNGSMIETENDEN

Wohnungsmietende haften gegenüber Vermieter/innen für die Einhaltung der vertraglichen Pflichten durch die Untermietenden. Die Hausmietenden oder die Wogeno können die Untermietenden unmittelbar dazu anhalten.

II. ANWENDUNG

A) MUSTERVERTRAG

Für den Untermietvertrag muss der Wogeno-Mustervertrag für die Untervermietung verwendet werden.

B) BEFRISTUNG

Die Untervermietung (ganze Wohnung oder einzelne Zimmer) ist zulässig, wenn sie maximal 1 Jahr dauert und einmaligen Charakter hat.

Bei Untervermietung einzelner Zimmer müssen Untermieter/innen spätestens nach Ablauf eines Jahres entweder ausziehen oder in den laufenden Hauptmietvertrag aufgenommen und Wogeno-Mitglied werden. Bei Kündigung des Hauptmietvertrags gilt Anwendung f).

C) BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Die Belegungsvorschriften müssen auch während der Dauer der Untervermietung eingehalten werden.

1. Belegungsvorschriften bei Untervermietung der ganzen Wohnung

Bei Untervermietung der ganzen Wohnung bleiben die Belegungsvorschriften durch die Hauptmietenden erfüllt. Die vorübergehende Wohnungsbelegung während der Untervermietung soll möglichst der Wohnungs-Mindestbelegung entsprechen.

2. Belegungsvorschriften bei Untervermietung einzelner Zimmer

Untermietende zählen nicht zur Mindestbelegung. Durch Untervermietung einzelner Zimmer kann eine Unterbelegung nicht beendet werden. Eine Unterbelegung gilt erst dann als aufgehoben, wenn die Anzahl der Hauptmietenden (und ihrer Kinder) die Mindestbelegung erfüllt. Dies muss innerhalb der 2-jährigen Bereinigungsfrist ab Eintritt der Unterbelegung geschehen.

D) MIETZINS

Die Untermietenden dürfen am Untermietverhältnis nichts verdienen. Ein Möblierungsaufschlag gemäss den Richtlinien des Mieterverbandes Schweiz ist erlaubt.

E) ANTEILSCHEINKAPITAL

Während der Dauer der Untervermietung muss das Anteilscheinkapital für die Wohnung voll einbezahlt bleiben.

F) KÜNDIGUNG DES HAUPTMIETVERTRAGES

Mit der Kündigung des Hauptmietverhältnisses erlischt das Untermietverhältnis. Die Wohnung muss regulär ausgeschrieben werden. Die Untermietenden dürfen sich nicht auf die untergemietete Wohnung bewerben, auch wenn sie Wogeno-Mitglied sind.

Dies gilt auch, wenn der Hauptmietvertrag direkt anschliessend an die Untervermietung gekündigt wird.

G) AUSNAHMEN

Über Ausnahmen in besonderen Fällen entscheidet der Vorstand. Anträge sind schriftlich auf der Geschäftsstelle einzureichen.