

## Mietvertrag für Wohnräume

### 1. Vermieter / vertreten durch

---

Irene Boschetti-Fanger

vertreten durch Schaeppi Grundstücke AG, Sihlfeldstr. 10, 8003 Zürich

### 2. Mieter

---



### 3. Mietobjekt

---

Liegenschaft

**Sallenbachstr. 25, 8055 Zürich**

EGID

Objekt

aWn

Referenz-Nummer

EWID

Effektive Objekt-Nr.

Stockwerk

Verwendungszweck

Anzahl Personen

Zur Alleinbenutzung

Zur Mitbenutzung

Trocknungsraum, Veloraum

### 4. Mietbeginn / Mietdauer

---

Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### 5. Kündigung

---

Kündigungstermine: jedes Monatsende (ausser Dezember)

Kündigungsfrist Vermieter: 3 Monat/e

Kündigungsfrist Mieter: 3 Monat/e

Das Mietobjekt kann durch den Vermieter und den Mieter frühestens per 31.01.2025 gekündigt werden.

Die Kündigung des Mieters hat mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie bis spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Wurde der Mietvertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen, so ist die Kündigung durch sämtliche Mieter zu unterzeichnen.

### 6. Sicherheitsleistung

---

Für die von der Mieterschaft zu leistende Sicherheit wird bei der Zürcher Kantonalbank, SCSM Mieterkautionen, Postfach, 8010 Zürich, ein Mieterkautionssparkonto lautend auf den Namen des oder der Mieter eröffnet. Die Mieterschaft verpflichtet sich den Totalbetrag von Schaeppi Grundstücke zur Weiterleitung auf das Mieterkautionssparkonto zu überweisen. Für den auf dem Mieterkautionssparkonto gutgeschriebenen Betrag stellt die Bank Anzeigen an den Kontoinhaber.

Die Sicherheitsleistung muss bis zur Schlüsselübergabe erfolgt sein. Unterbleibt die Leistung, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern und nach Art. 107 ff. OR vorzugehen.

## 7. Mietzins / Nebenkosten

	CHF/Jahr	CHF/Monat
Nettomiete		
HK/BK-Akonto (siehe Position Nebenkosten nachstehend)		
Bruttomiete		

Der Mietzins ist jeweils am 1. Tag des Monats (Verfalldatum) fällig. Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter am Verfalldatum über das Geld verfügen kann. Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter bei Zahlungseingängen nach dem Verfalldatum einen Verzugszins von 5% (ab Verfalldatum) sowie Mahngebühren von mind. CHF 25.00 und übrige damit zusammenhängende Spesen in Rechnung zu stellen.

## 8. Mietzinsbasis

Referenzzinssatz:	Stand:	02.09.2023	1.50 %	
Landesindex der Konsumentenpreise:	Basisjahr: 2020	Stand:	30.09.2023	106.30 Pkt.
Kostensteigerungsdatum berücksichtigt:	bis:	30.09.2023		

## 9. Nebenkosten

Der Mieter trägt zusätzlich zum Nettomietzins die auf sein Mietobjekt entfallenden Nebenkosten. Nebst den Honorarkosten für das Erstellen der Abrechnung fallen folgende Kosten an:

- Abwasser inkl. Grundgebühr
- Contalnerreinigung
- Gartenunterhalt, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Hauswartung inkl. Mwst und Sozialleistungen, Hauswartferienvertretung, Hauswartraumiete, Kleinspesen, Reinigungsmaterial, Beleuchtungsersatz, Miete und Service von Hauswartmaschinen, Schneeräumung inkl. Streumittel etc.
- Heizkosten bestehend insbesondere aus Energiekosten, Stromkosten der Heizanlage, die Bedienung und Betreuung der Heizanlage, allfällige Servicearbeiten aller Komponenten der Heizanlage oder deren Rückstellungen, allfällige Versicherungsprämien für Heizungs- und Tankanlage, Gebühren für Kontrollen durch die Behörden (Art. 5 VMWG)
- Kanalreinigungen inkl. Reinigung Pumpenschächte
- Kehricht
- Serviceabonnemente für Abwasserpumpen
- Serviceabonnemente für Liftanlagen inkl. Lifttelefon
- Serviceabonnemente für Lüftungsanlagen inkl. Filter
- Serviceabonnemente für Toranlagen
- Strom für allgemein benutzte Räume, Flächen und Umgebung
- Warmwasseraufbereitung inkl. Boilerentkalkung
- Wasser inkl. Grundgebühr

Über die Nebenkosten wird vom Vermieter jeweils per Stichtag **31.03.** abgerechnet.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauffolgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Tagen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usanzen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach liegenschaftsspezifischen Verteilschlüsseln.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden. Nichtbenutzung des Mietobjekts führt nicht zu einem Nebenkostenenkungsanspruch.

Kosten, welche dem Mieter direkt von einem Dienstleister, Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im vorliegenden Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

## 10. Mietzinsanpassung

---

Der Vermieter kann Mietzins erhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen.

Bei mehreren Mietern (Solidarmietern) muss die Mitteilung nicht getrennt zugestellt werden.

## 11. Zweck der Gebrauchsüberlassung

---

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt als Wohnung zu benutzen. Untersagt ist jede gewerbliche Tätigkeit im Mietobjekt oder von Teilen davon mit Ausnahme der Benutzung als Homeoffice im üblichen Rahmen durch den Mieter. Untersagt ist sodann mit Ausnahme einer erlaubten Untervermietung (siehe weitere Bestimmungen Position Untermiete), unabhängig von der Dauer und Häufigkeit, die vorübergehende entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes als Ganzes oder von Teilen davon an Dritte, z.B. für Ferlenaufenthalte, insbesondere im Rahmen von Airbnb oder ähnlichen Institutionen.

Jede Änderung der Benutzung zu einem anderen als dem vereinbarten Gebrauchszweck und die Aufnahme von weiteren Personen zum ständigen Verbleib im Mietobjekt bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## 12. Besondere Vereinbarungen

---

Der erste Mietzins sowie die vereinbarte Sicherstellung müssen vor Schlüsselübergabe geleistet sein, ansonsten das Mietobjekt nicht übergeben wird.

### Bauarbeiten

Die Mieterschaft ist darüber informiert, dass in der Nachbarschaft während der ersten zwei Monate nach Mietbeginn noch finale Bauarbeiten stattfinden. Die Mieterschaft kennt Art und Umfang dieser Arbeiten. Sie ist damit einverstanden und bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie für diese finalen Bauarbeiten kein Anspruch auf Mietzinsherabsetzung hat.

### Untervermietung

Airbnb-Vermietung ist nicht erlaubt. Wird einem Mietenden dies nachgewiesen erfolgt die direkte Kündigung. Untermietverträge bleiben erlaubt. Die definitive Zustimmung erfolgt durch Eigentümer und Hausverwaltung. Der Hauptmieter muss alle Daten des Untermieters offenlegen: Mietdauer, Mietkosten (dürfen nicht höher als der effektive Mietzins sein), Name, Beruf etc. Falls gesetzlich möglich die Untermietdauer befristen. Auch hier erfolgt bei Missbrauch die direkte Kündigung.

### TV-Anschlussgebühren

Es werden keine TV-Anschlussgebühren in den Nebenkosten abgerechnet, da die Anschlüsse plombiert sind. Der Mieter muss selbst beim Anbieter seiner Wahl einen Vertrag abschliessen und die Leitung aufschalten lassen. Der Vermieter gewährleistet, dass die Liegenschaft mit Glasfaser erschlossen ist.

### Vermietung ab Plan

Der Mieter wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Mietobjekt ab Plan gemietet wird und der Vermieter keine Haftung für allfällige geringfügige Änderungen/Abweichungen zum Baubeschrieb übernimmt.

### Umgebungsarbeiten

Der Mieter nimmt davon Kenntnis, dass die Beendigung der Umgebungsarbeiten zum Zeitpunkt des Bezugs des Mietobjektes nicht garantiert werden kann. Ein Anspruch auf Mietzinsreduktion infolge notwendiger Gestaltungsarbeiten sowie vorübergehender ästhetischer Beeinträchtigung besteht nicht.

### Baufeuchtigkeit

Der Mieter wird speziell darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohnung fleissig zu lüften ist. Zur Vermeidung von Schäden infolge Kondenswasserbildung an den Wänden sollten die Möbel bis zur Austrocknung des Neubaus mindestens 5cm von den Wänden entfernt aufgestellt werden. Der Vermieter lehnt jegliche Haftung ab für Feuchtigkeitserscheinungen, die infolge Missachtung dieser Vorschrift entstehen.

### Übergabe des Mietobjektes

Übergibt der Vermieter das Mietobjekt nicht zum vereinbarten Zeitpunkt des Mietbeginns oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, so ist der Mieter verpflichtet, eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen zur vertragskonformen Übergabe des Mietobjektes anzusetzen. Kann der Vermieter auch auf den Ablauf der Nachfrist das Mietobjekt nicht übergeben oder weist es noch immer Mängel im Sinne des vorstehenden Absatzes auf, so wird das Recht des Mieters, vom Vertrag zurückzutreten, wegbedungen. Vorbehalten bleiben ausschliesslich Schadenersatzansprüche des Mieters für die verspätete Übergabe des Mietobjektes. Der Mietzins ist in jeden Fall erst ab dem Zeitpunkt geschuldet, ab welchem das Mietobjekt bezugsbereit ist.

### Parabolantenne

Das Aufstellen/Anbringen einer Parabolantenne in- und ausserhalb des Mietobjektes (inkl. Balkon, Terrasse oder Gartensitzplatz) ist untersagt.

## 13. Weitere Bestimmungen

---

### 13.1. Übergabe

---

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe hat während der ordentlichen Bürozeiten von Montag bis Freitag zwischen 08.00 und 17.00 Uhr zu erfolgen.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Nachträglich festgestellte Mängel hat der Mieter innert 14 Tagen ab der Übergabe dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, das Mietobjekt sei in protokolliertem Zustand übergeben worden.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift, Wohnungstüre etc.

Können Instandstellungsarbeiten aus zeitlichen Gründen erst nach Mietantritt ausgeführt werden, so hat der Mieter diese zu dulden. Der Vermieter nimmt jedoch auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht.

### 13.2. Schlüssel

---

Bei der Übergabe des Mietobjektes wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden und sind diesem beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

### 13.3. Gebrauch des Mietobjektes

---

- A. Der Mieter ist verpflichtet, auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Die Haustüre ist aus Sicherheitsgründen stets geschlossen zu halten.
- B. Die Bestimmungen der örtlichen Lärmschutzverordnung oder entsprechende Regulierungen sowie die Polizeiverordnung sind einzuhalten. Das Musizieren vor 08.00 Uhr und nach 21.00 Uhr sowie während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr ist zu unterlassen. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Radio, Fernseh-, Musikgeräte und Musikinstrumente etc. müssen so eingestellt bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke). Die Benützung von Waschmaschinen und Tumblern zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist nicht gestattet.
- C. Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Bei berechtigten Reklamationen behält sich der Vermieter vor, das Grillieren generell zu untersagen. Für Dachwohnungen kann der Vermieter eine separate Regelung aufstellen.
- D. Für die Benützung der Gartenanlagen und des Hofes sind die Weisungen des Vermieters oder des Hauswartes zu befolgen. Sofern Unterhalt und Reinigung der Umgebung Sache der Mieter sind, wird eine spezielle Gartenordnung aufgestellt.
- E. Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen sind dem Hauswart oder dem Vermieter sofort zu melden. Die Anlage muss mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden.
- F. Bei der Möblierung und Einrichtung des Mietobjektes hat der Mieter mit Sorgfalt und Rücksicht zu verfahren sowie alle erforderlichen Schutzmassnahmen zur Vermeidung von Immissionen und Schäden jeglicher Art zu treffen. Unter Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen anzubringen.
- G. Beabsichtigt der Mieter, schwere Gegenstände über 100 kg oder Geräte in das Mietobjekt zu bringen, die Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlungen sowie Licht- oder Geruchsmissionen verursachen können, so ist vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen.
- H. Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss im Mietobjekt (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler etc.) oder von privaten Apparaten, die im Keller- bzw. Estrichabteil am allgemeinen Stromzähler angeschlossen werden (Tiefkühlschränke, Kühltruhen etc.), bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters, der gegebenenfalls eine vom Mieter zu bezahlende Pauschale für die Benutzung des Allgemeinstromes festlegt.

- I. Der Mieter ist weiter verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig richtig zu lüften (mehrmals tägliches Stosslüften). Kontrollierte Wohnraumlüftungen dürfen nicht zugeklebt oder zuge dreht werden. Zwischen Möbelstücken und Aussenwand ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden genügend Abstand einzuhalten (Luftzirkulation). Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum vollständig abgestellt werden und eine Kippstellung der Fenster ist zu vermeiden. Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden. In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Der Vermieter kann sonst keine Gewähr für eine angemessene Beheizung übernehmen.
- J. Sonnenstoren und Rollläden dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden.
- K. Nicht zum Mietobjekt gehörende Räume und Flächen (inkl. jener zur Mitbenützung) dürfen nicht zur Lagerung von Waren aller Art oder zum Abstellen von Fahrzeugen benützt werden. Fahrzeuge (auch Fahrräder, Motorfahräder, Roller etc.) dürfen nur auf gemieteten oder auf den vom Vermieter bezeichneten Plätzen, aber keinesfalls auf Besucherparkplätzen abgestellt werden. Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benutzt werden.
- L. Wo Waschküche, Waschautomat, Trockenraum etc. vorhanden sind, behält sich der Vermieter vor die Benützung dieser Räume in einem separaten Plan zu regeln. Dem jeweiligen Benützer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen. Wäsche darf nur an den bestimmten Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.
- M. Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen zu beseitigen. Abfälle sind entsprechend den geltenden Vorschriften zu entsorgen. Es ist nicht gestattet, Kehrichtsäcke im Hausgang stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in dieselben deponiert werden. Das Ausschütten und Ausklopfen von Behältnissen, Decken etc. aus Fenstern sowie von Terrassen und Balkonen ist zu unterlassen. Harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohlenabfälle, hygienische Binden und Wegwerfwindeln, Katzenstreu etc. dürfen nicht ins WC geworfen werden.
- N. Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Beschriftungen, Plakate, Schaukästen, Parabol- oder andere Antennenanlagen, Beflaggungen, Katzenetze und -leitern, Sichtschutzinstallationen, Überwachungskameras etc.) darf nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters an den von ihm bezeichneten Orten erfolgen.
- O. Der Mieter wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass Räumlichkeiten wie Keller, Bastel-/Disponibelräume, Lager etc. eine erhöhte Feuchtigkeit aufweisen können. Feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände wie z.B. Kleider, Kunstgegenstände, Bücher etc. werden daher auf eigenes Risiko in diesen Räumlichkeiten eingelagert. Der Vermieter lehnt jegliche Haftung für feuchtigkeitsbedingte Schäden an Gegenständen, die in diesen Räumlichkeiten gelagert werden, ab.
- P. Für Schäden am Mietobjekt, die auf eine unsorgfältige und vertragswidrige Benutzung zurückzuführen sind, ist der Mieter schadenersatzpflichtig.

## **13.4. Unterhalt des Mietobjektes**

---

- A. Der Mieter ist verpflichtet, vom Vermieter zu behebbende Mängel sofort schriftlich zu melden. Unterlässt er dies, haftet er für allen dadurch entstehenden Schaden.
- B. Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und deren Behebung keinen Aufschub zulassen, ist der Mieter verpflichtet, sofort den Hauswart oder den Vermieter bzw. dessen Vertreter zu informieren und soweit möglich und zumutbar selbst die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.
- C. Notwendige Unterhaltsarbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden. Vorbehalten bleibt die ausserordentliche Kündigung im Wiederholungsfall.
- D. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.
- E. Das Mietobjekt ist von Ungeziefer freizuhalten. Verletzt der Mieter diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung/Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innert schriftlich angesetzter Frist nicht selbst Abhilfe schafft.

- F. Dem Mieter obliegt die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Terrassen, Gartensitzplätzen und Balkone inklusive Bepflanzungen. Übermässiger oder auf dem Terrassenboden spriessender Pflanzenwuchs ist zu vermeiden. Zusätzliche Bepflanzungen bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei selbst angebrachten Blumenkisten muss ein Untersatz verwendet werden, der auf Balkonen an der Innenseite zu befestigen ist. Das Anbringen von Blumenkisten ausserhalb der Balkonbrüstung ist nicht erlaubt. Der Mieter haftet für Schäden an Fassaden und Storen, welche auf Bepflanzungen zurückzuführen sind. Auf einer Terrasse und/oder einem Balkon dürfen keine zusätzlichen Überdachungen, Bauten und andere Vorrichtungen wie zum Beispiel Verglasungen, Abdeckungen, Abschränkungen und Pergolen, Whirlpools, Hundezwinger, Volièren, Pflanzenträger auf den Dachabschlüssen etc. angebracht bzw. aufgestellt werden.
- G. Der Mieter ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.
- H. Der Mieter ist verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind, weil sie beispielsweise bei schlechter Witterung ausgestellt wurden.
- I. Dem Mieter obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Zum kleinen Unterhalt gehören unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag insbesondere:

- das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Küchenblechen und Rosten, Kühlischränkeinrichtungen, Geschirrspülereinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Filter von Abluftsystemen, Ablaufverschlüsse von Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank etc.)
- das Ersetzen von defekten Heizkörperventilen, elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Sicherungen, Lampen und -abdeckungen sowie Sonnerien
- das Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstoren-Gurten bzw. -Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien etc.
- das Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern
- das regelmässige Entkalken von Wohnungsboilern, Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung
- alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1% des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen

## **13.5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch den Vermieter**

---

Der Vermieter verpflichtet sich, Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, welche den Gebrauch des Mietobjektes beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, angemessen im Voraus anzukündigen.

Der Mieter hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

## **13.6. Änderungen durch den Mieter**

---

Beabsichtigt der Mieter, gegenüber dem Zustand bei Übergabe des Mietobjektes Veränderungen jeglicher Art (Mauerdurchbrüche, Veränderung von Decken-, Wand-, und Bodenbelägen inkl. Farbanstrich, Änderungen an elektrotechnischen Einrichtungen und Verkabelungen etc., nachfolgend bezeichnet als "Mieterausbauten") vorzunehmen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart,

- dass das Recht vorbehalten bleibt, bei Vertragsbeendigung die fachmännische Wiederherstellung des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustandes zu verlangen,
- dass der Mieter bei Vertragsbeendigung auf jedwelche Entschädigung verzichtet für den Fall, dass der Vermieter die Wiederherstellung des vor der Vornahme von Mieterausbauten bestehenden Zustandes nicht verlangt, auch wenn die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen einen Mehrwert verkörpern könnten.

Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung zu Mieterausbauten von der Leistung einer angemessenen Sicherheit zum Schutz vor der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes abhängig zu machen. Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigene Kosten und auf eigene Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter ist verpflichtet, für die Durchführung aller Mieterausbauten eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Er ist weiter verpflichtet, auf eigene Kosten für Elektroinstallationen den Sicherheitsnachweis eines konzessionierten Elektroinstallateurs zu beschaffen. Er verpflichtet sich schliesslich, dem Vermieter auf eigene Kosten einen Satz revidierter Pläne, Massstab 1:50, und eine Bauabrechnung aller Mieterausbauten zu übermitteln.

# SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Mieterausbauten nach allen Regeln der Baukunde ausführen und unterhalten zu lassen. Bei der Ausführung von Mieterausbauten ist auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet für allfällige im Zusammenhang mit der Durchführung von Mieterausbauten von Dritten in berechtigter Weise erhobene Forderungen (Mietzinsherabsetzung/Schadenersatz) und für alle Folgen einer Verletzung dieser Bestimmung.

Der Mieter verpflichtet sich, Mieterausbauten so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörende Einrichtung beeinträchtigt wird.

Der Mieter verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung umgehend die Löschung im Grundbuch zu bewirken.

Durch die Mieterausbauten entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

## **13.7. Versicherung**

---

Der Mieter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer mit einer Deckungssumme von CHF 2 Mio. abzuschliessen. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

Es obliegt dem Mieter, nach eigenem Ermessen weitergehende Risiken, z.B. für das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Badewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abzudecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich. Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für Mieterausbauten lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

## **13.8. Besichtigungs- und Zutrittsrecht des Vermieters**

---

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Sie sind ferner berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten das Mietobjekt in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08.00 und 17.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Beabsichtigt der Mieter, das Mietobjekt für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, gegenüber dem Vermieter eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

## **13.9. Untermiete**

---

Der Mieter darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und mittels einer Kopie von Pass/ID/Aufenthaltsbewilligung die Personalien des Untermieters bekannt zu geben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen der Konditionen während der Vertragsdauer sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

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.

Die unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## **13.10. Haustiere**

---

Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische dürfen im Mietobjekt gehalten werden, soweit sich die Anzahl in den üblichen Grenzen hält. Der Mieter verpflichtet sich, Tiere unter Beachtung der Wohnhygiene artgerecht zu halten. Nagetiere müssen dauernd im Käfig gehalten werden; das Herumlaufenlassen im Mietobjekt ist nicht gestattet.

Das Halten von grösseren Haustieren (z.B. Katzen, Hasen, Hunden, Papageien, Reptilien) sowie das Aufstellen von Aquarien mit mehr als 100 Liter Fassung bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann nach seinem Ermessen frei darüber befinden, ob er die Haltung von grösseren Haustieren bewilligt.

# SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE

Der Mieter hat die Bestimmungen des eidg. Tierschutzgesetzes (TschG) und der eidg. Tierschutzverordnung (TSchV) einzuhalten.

Eine Tierhaltungsbewilligung kann nach einmaliger eingeschriebener Abmahnung widerrufen werden.

Für den Fall der Tierhaltung verpflichtet sich der Mieter, eine Versicherung abzuschliessen, welche die durch die entsprechenden Tiere verursachten Schäden deckt. Dies gilt auch für Wasserschäden bei Aquarien.

## **13.11. Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes**

---

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und/oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss er dem Vermieter einen zumutbaren, zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen. Dieser muss der Mieterstruktur der Mietliegenshaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Es obliegt dem Mieter, dem Vermieter alle sachdienlichen Informationen zu verschaffen, welche für eine Beurteilung namentlich der Solvenz des vorgeschlagenen Nachfolgemieteters erforderlich sind. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit, mindestens 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen.

Bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin haftet der Mieter für den Mietzins, die Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Der allfällige Abschluss eines neuen Mietvertrages ist ausschliesslich Sache des Vermieters. Findet der Mieter keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes, hat sich auch der Vermieter im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Weitervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich spätestens 30 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrags bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin.

## **13.12. Rückgabe des Mietobjektes**

---

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen.

Rückgaben haben während der ordentlichen Bürozeit von Montag bis Freitag zwischen 08.00 und 17.00 Uhr zu erfolgen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zur Beendigung des Mietverhältnisses abgeschlossen sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe des Mietobjektes erstellen Mieter und Vermieter ein Rückgabeprotokoll, in welchem dessen Zustand festgehalten wird.

Verweigert der Mieter seine Mitwirkung am Rückgabeprotokoll, so muss er sich das vom Vermieter erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Der Vermieter ist aber auf jeden Fall berechtigt, auf Kosten des Mieters zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

## **13.13. Zustelladresse**

---

Als Zustelladresse für alle Mieter, für beide Ehegatten oder beide Partner gilt der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

## **13.14. Meldepflicht Zivilstand**

---

Bei Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten, Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten ist der/sind die Mieter verpflichtet, den Vermieter innert 30 Tagen schriftlich zu informieren, und zwar unter Angabe der relevanten Namens- und Adressänderungen.

Dasselbe gilt für Änderungen bei eingetragenen Partnerschaften sowie bei Veränderungen von Wohn- und Lebensgemeinschaften.

Im Unterlassungsfall haften die Mieter für einen allfälligen Schaden.

## **13.15. Auskunftsbevollmächtigung**

---

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

## 13.16. Verletzung Mietvertrag / Hausordnung

---

Falls dieser Mietvertrag durch eine Hausordnung ergänzt wird, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR führen. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt unter derartigen Umständen ausdrücklich vorbehalten.

## 14. Datenschutz

---

Als Vertreter des Vermieters ist die Schaeppi Grundstücke AG verantwortlich für Mieterdaten, die sie bearbeitet. Schaeppi Grundstücke bearbeitet diese strikte nach den anwendbaren datenschutzrechtlichen Vorgaben und nur sofern es im Hinblick auf die Erfüllung des Mietvertrages notwendig ist (Bearbeitungszweck). Zieht Schaeppi Grundstücke für die Datenbearbeitung Dritte bei (wie z.B. IT-Provider), so stellt Schaeppi Grundstücke sicher, dass die Datensicherheit gewährleistet ist. Sofern erforderlich, übermittelt Schaeppi Grundstücke Mieterdaten an Dritte, wie z.B. an die entsprechenden Eigentümer/Vermieter des betreffenden Mietobjekts sowie an weitere Dienstleister (wie beauftragte Handwerksunternehmen). Mieterdaten werden vernichtet oder anonymisiert, sobald sie zum Zweck der Bearbeitung nicht mehr erforderlich sind. Eine Speicherung kann darüber hinaus erfolgen, wenn dies in Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Vorschriften, denen Schaeppi Grundstücke unterliegt, vorgesehen ist. Mieterdaten werden nicht an sonstige Dritte weitergeleitet oder für andere Zwecke verwendet.

Ihre Rechte und die Details entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung auf unserer Webseite:  
[www.schaeppi.ch/datenschutz](http://www.schaeppi.ch/datenschutz).

Die Bestimmungen über den Datenschutz bilden keinen integrierenden Bestandteil zu diesem Mietvertrag. Es gelten die jeweils veröffentlichten Informationen.

Mit der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags erteilen Sie die Einwilligung für die Bearbeitung Ihrer Daten im Rahmen und zum Zweck der Erfüllung dieses Mietverhältnisses.

## 15. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

---

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff.). Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.

## 16. Änderungen / Ergänzung

---

Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu Ihrer Gültigkeit zwingend der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehalts.

## 17. Beilagen

---

Integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages bilden folgende, dem Mieter ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannte Beilagen:

- Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

## 18. Unterschriften

---

Mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigt der Mieter, das ganze Vertragsdokument inklusive Beilagen gelesen und verstanden zu haben.

Für den Vermieter

Mieter

\_\_\_\_\_  
Schaeppi Grundstücke AG

Zürich, 17.10.2023/ HAA

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum: \_\_\_\_\_