

## Mietvertrag für Wohnungen Zentrum Süd Nürnberg

Ref.-Nr. Hauptmietverhältnis: A21-20211101  
Objektart: Wohnung  
Wohnungs-Nr.: A21  
Mietbeginn: 1. November 2021  
Amtliche Wohnungsnummer: 101

### Liegenschaft:

Baltenswilerstrasse 2, 8309 Nürnberg

### Objekt:

2½-Zimmer-Wohnung A21  
Parkplatz TG 13

### Eigentümer/ Vermieter:

kaspar.ch ag  
Im Holzacker 3  
8304 Wallisellen

(nachfolgend als **Vermieter** bezeichnet)

### Mieter/in:

Anrede  
Vorname Name  
Zusatz  
Strasse  
Zusatz  
PLZ Ort

Anrede  
Vorname Name  
Zusatz  
Strasse  
Zusatz  
PLZ Ort

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

## 1. Mietobjekte / Mietzins / Nebenkosten / Sicherheitsleistung

| Objekt   | Stock | Ref.-Nr. |  | CHF pro Monat  |
|--|-------|----------|--|----------------|
| 2½-Zimmer-Wohnung  | 1. OG | A21      |  | 1790.00        |
| Parkplatz in Tiefgarage  | TG    | TG 13    |  | 120.00         |
|  |       |          |  |                |
| Total Nettomietzins  |       |          |  | 1910.00        |
|  |       |          |  |                |
| Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten (Art. 6 Mietvertrag) |       |          |  | 140.00         |
|  |       |          |  |                |
| <b>Total Bruttomietzins</b>                                    |       |          |  | <b>2050.00</b> |
|  |       |          |  |                |
| <b>Sicherheitsleistung (Art. 7 Mietvertrag)</b>                |       |          |  | <b>6150.00</b> |

Der Mietzins ist jeweils zahlbar im voraus, spätestens am 1. Tag des laufenden Monats.

Die Mietzinszahlungen sollen mittels Dauerauftrag oder elektronisch über das E-Banking erfolgen. Sollte der Mieter den Mietzins entgegen dieser Vereinbarung mittels Einzahlungsschein bezahlen, kann der Vermieter ihm die ihr daraus entstehenden Kosten (Bankspesen, Postgebühren etc.) verrechnen.

Bei verspäteter Einzahlung des Mietzinses ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter eine Mahngebühr von CHF 20.00 zu verrechnen.

### Mietzinsbasis

|                                    |                |              |            |
|------------------------------------|----------------|--------------|------------|
| Referenzzinssatz:                  | per 1.9.2020   | 1.25%        |            |
| Landesindex der Konsumentenpreise: | Basisjahr 2015 | per 3.9.2020 | 101.2 Pkt. |
| Kostensteigerung berücksichtigt:   | bis 30.9.2020  |              |            |

Mietzinsreserve

aufgrund Mietzinsbasis 0.00%

Der Vermieter behält sich ausdrücklich vor, die aufgeführte Mietzins-Reserve zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.

## 2. Mietbeginn

Mietbeginn am 1. November 2021 mittags 12.00 Uhr

## 3. Gebrauchszweck

Das Mietobjekt wird als Wohnung benutzt.

Familienwohnung: nein

Anzahl Personen: 2

## 4. Nebenräume

Folgende Räume stehen zur Alleinbenützung zur Verfügung: Kellerabteil

Folgende Anlagen können mitbenutzt werden: Gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen wie Trockenraum, Einstellraum für Fahrräder

## 5. Mietdauer / Kündigung

Kündigungstermine: auf jedes Monatsende (ausser Dezember)

erstmals auf 31. Oktober 2022

Kündigungsfrist: 3 Monate

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief 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. Ist der Mietvertrag auf mehrere Mieter abgeschlossen oder handelt es sich beim erwähnten Objekt um eine Familienwohnung, so ist die Kündigung durch alle Mieter bzw. Ehepartner zu unterzeichnen.

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine aufzulösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins, die Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

Das Mietverhältnis dauert längstens bis zum Tod des Mieters. Das Mietverhältnis endet auf das Ende des Folgemonats, in welchem der

Vermieter vom Tod des Mieters Kenntnis erhalten hat, unabhängig vom Bestand allfälliger Erben. Bei mehreren Mietern endet das Mietverhältnis mit dem Tod des letztversterbenden im Mietvertrag bezeichneten Mieter - wiederum unabhängig vom Bestand allfälliger Erben.

## **6. Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten (Nebenkosten)**

Nebenkosten sind das Entgelt für die Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen und nicht im Nettomietzins enthalten sind.

Die Nebenkosten werden als Akontozahlungen vereinbart. Sie werden zusammen mit dem Mietzins erhoben.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

### **a) Akontozahlungen, Abrechnung**

Einmal pro Jahr erstellt der Vermieter eine Abrechnung. Als Stichtag für die Abrechnung gilt der 30. Juni. Die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit Einschreibebrief beim Vermieter bestreitet.

Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörigen Belege beim Vermieter während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei Neubauten oder Erstvermietungen, wo noch keine Ergebnisse über eine abgeschlossene Abrechnungsperiode vorliegen, kann der Vermieter auf eine Abrechnung verzichten. In einem solchen Fall gelten die vereinbarten Akontozahlungen als Pauschalen.

Der Verteilschlüssel für die Abrechnung der Nebenkosten wird von vom Vermieter festgelegt.

### **b) Heizungs- und Warmwasserkosten**

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasser-Aufbereitungsanlage zusammenhängen gemäss Artikel 5 und 6b VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen), zuzüglich 4% Verwaltungskosten. Darunter fallen insbesondere:

- die Kosten der Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenenergien;
- die periodische Revision der Heizungsanlage, sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Anlagen für die Heizung, Warmwasser und Alternativenenergie beziehen;
- die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

### **c) Bezug von Elektrizität im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch**

Der Vermieter kann im Rahmen eines Zusammenschlusses gemäss Artikel 17 EnG (Energiegesetz) die Kosten nach Artikel 16 EnV (Energieverordnung) dem Mieter als Nebenkosten oder separat in Rechnung stellen.

### **d) übrige Betriebskosten**

Nicht im Nettomietzins inbegriffen und somit Nebenkosten sind die folgenden Positionen:

- Hauswartung inkl. Verbrauchsmaterial und Weiterbildungskosten
- Allgemeinstrom
- Wasserverbrauch, Wasserbehandlung, Abwasser, Kanalreinigung
- Meteorwasser, Siedlungsentwässerung
- Kehrichtabfuhr, Containerreinigung
- Kabelfernseh- und -radiogeühren inkl. Urheberrechtsgebühr
- Kosten für Bewachung und Brandschutz
- Pflege von Garten, Umgebung und Pflanzentrögen
- Serviceabonnemente für Flachdachkontrolle, Lift, Maschinen, Geräte und Anlagen
- Lüftung (Serviceabonnemente, Verbrauchsmaterial u.a. Filter, Dichtungen)
- 4% Verwaltungskosten

## **7. Sicherheitsleistung des Mieters**

Zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter eine Sicherheit gemäss Art. 257e OR mit einem Mietkautionskonto bei einer Schweizer Bank nach seiner Wahl in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten.

Alternativ kann der Mieter eine Mietkautionsversicherung bei einer Versicherung oder Swiscaution entsprechend dem Betrag von 3 Brutto-Monatsmieten abschliessen. Der Mieter ist sich bewusst, dass die Kautionsversicherung lediglich eine Bürgschaft zu Gunsten des Vermieters darstellt und keine Versicherung für allfällige Mieterschäden ist.

Der Mieter muss die Sicherheitsleistung 4 Wochen vor Übergabe der Wohnung geleistet haben (Eingang Originalzertifikat beim Vermieter). Leistet der Mieter die Sicherheit nicht rechtzeitig, kann der Vermieter die Schlüsselübergabe verweigern und/oder vom Vertrag zurücktreten und Schadenersatz fordern.

Das Depot wird vom Vermieter am Ende der Mietzeit, nach ordnungsgemässer Rückgabe der Wohnung, Erledigung und Bezahlung sämtlicher durch den Mieter verschuldeten Reparaturen oder Renovationen und Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen seitens des Mieters zurückbezahlt. Der Vermieter behält sich das Recht vor, für die Nebenkostenabrechnung Rückbehalte anzuordnen. Das Depot kann vom Mieter nicht mit dem Mietzins verrechnet werden. Erhält der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von erheblichen Eigentumsansprüchen Dritter gegenüber dem Mieter, so ist er berechtigt, vom Mieter eine Barhinterlage oder ähnliche Sicherstellungen in der Höhe bis zu drei Monatszinsen zu verlangen.

## **8. Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume**

### **8.1. Übergabe und Mängel**

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und sauberem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietobjekte beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Meldet der Mieter Mängel nicht fristgerecht, so wird angenommen, dass die Objekte im ordnungsgemässen Zustand übergeben worden ist.

Die Kosten der Namensschilder für Briefkasten, Hausglocke, Lift, Wohnungstüre usw. gehen zu Lasten des Mieters. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, werden sämtliche Schilder vom Vermieter bestellt und montiert.

Die Telefon- und Interneteinrichtung ist Sache des Mieters.

Falls ein Rückgabeprotokoll mit dem Vormieter erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

### **8.2. Schlüsselverzeichnis**

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Falle berechtigt, wenn nötig, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

### **8.3. Gebrauch des Mietobjektes**

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache zu keinem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen. Jede Änderung, insbesondere auch die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl (ausgenommen Familienzuwachs), bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung die teilweise oder vollumfängliche gewerbliche Nutzung der Wohnung sowie die Erteilung von Musikunterricht untersagt. Eine allfällige Bewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten widerrufen werden.

Der Mieter verpflichtet sich, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, regelmässig zu lüften (entsprechend der Jahreszeit) und vor Schaden zu bewahren.

### **8.4. Bodenheizung**

Das Mietobjekt ist mit einer Bodenheizung ausgerüstet. Es dürfen nur bodenheizungstaugliche Teppiche verwendet werden, welche keine zu grosse Isolationswirkung aufweisen. Für ungenügende Heizwirkung sowie Schäden aller Art, die auf eine Missachtung dieser Bestimmungen zurückzuführen sind, haftet der Mieter.

Die Heizleistung sowie die Temperaturregulierung ist beschränkt, dessen ungeachtet werden die üblichen Werte eingehalten und können in diesem Bereich reguliert werden. Im Weiteren nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass es im Bereich der grossen Fensterflächen möglicherweise zu einem spürbaren Kälteabfall (Abwind) kommen kann. Dies ist für das gewählte Heizsystem normal; entsprechend stellt dies keinen Mangel dar.

### **8.5. Versicherungen**

#### **8.5.1. Privathaftpflichtversicherung**

Dem Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden.

### **8.5.2. Glasbruch**

Der Mieter trägt das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie Lavabo, WC, Badewanne im Mietobjekt. Er ist verpflichtet, diese Risiken durch eine Neuwert-Versicherung abzudecken.

### **8.5.3. Eingebrachte Sachen des Mieters**

Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für den Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt, lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl. Der Mieter ist verpflichtet, seine Wohnungstüre in der Einbruchversicherung mitzuversichern.

### **8.6. Parkieren von Motorfahrzeugen**

Sofern der Mieter oder eine zu seiner Hausgemeinschaft gehörende Person ein Auto halten oder ständig benützen, ist er verpflichtet, einen zur Überbauung gehörenden Autoeinstell- oder -abstellplatz – soweit solche jeweils noch verfügbar sind – zu den üblichen Bedingungen zu mieten.

Das Benützen von Besucherparkplätzen durch den Mieter oder die im gleichen Haushalt lebenden Personen ist untersagt.

### **8.7. Unterhaltungspflicht des Vermieters**

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben.

Mängel sind vom Mieter dem Vermieter schriftlich auf dem dafür vorgesehenen Online-Reparaturformular zu melden:

<https://zentrum-sued-nuerensdorf.ch/reparaturmeldung.phb>

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

### **8.8. Unterhaltungspflicht des Mieters**

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Dazu gehören insbesondere:

Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.

Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche, WC und Bad, insbesondere das Ersetzen von defekten oder stark verschmutzten Kuchenblechen und Rosten, Fettfiltern von Dampfabzügen, Külschrankeinrichtungen, Spiegeln, Schlauch und Brause der Dusche, Oberteil von Wasserhähnen, WC-Brille und Deckel, Ablaufdeckel von Badewanne und Lavabo, elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Wohnung gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rollläden und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien.

Instandhalten von WC-Spülungen, Wasserhähnen inkl. Revision von Einhebelmischbatterien, Schmierer und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.

Regelmässige Reinigung der Balkone und Terrassen samt Abläufen und Verglasungen.

Alle weiteren kleinen Reparaturen, welche im Einzelfall Fr. 150.00 nicht übersteigen.

Der Unterhalt der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen und Balkonen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Die kleinen Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

### **8.9. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter**

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird, hat der Mieter, auch wenn ihm die Änderungen bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm.

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler) in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet. Für Schäden, welche durch die Verwendung solcher Geräte entstehen, ist der Mieter haftbar.

Übernimmt der Mieter vom Vormieter nicht zum Mietobjekt gehörende Einrichtungsgegenstände und/oder Veränderungen am Mietobjekt (vgl. detaillierte Aufzählung und Vereinbarung im Übernahmeprotokoll), wird der Mieter bei Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses für das Entfernen der übernommenen Einrichtungsgegenstände/Veränderungen und für die Instandstellung allfälliger Schäden haftbar, sofern der Nachfolgiemietler diese Einrichtungsgegenstände/Veränderungen nicht übernimmt.

Das Befestigen oder Aufstellen von privaten Antenneninstallationen und mobilen Parabolspiegeln ist nicht gestattet.

### **8.10. Änderungen ausserhalb des Mietobjektes**

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z. B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

### **8.11. Meldepflicht bei der Einwohnerkontrolle**

Der Mieter ist verpflichtet, sich innert 14 Tagen nach Zuzug bei der Einwohnerkontrolle des Gemeinde Nürensdorf melden mit Angabe der amtlichen Wohnungsnummer.

### **8.12. Untermiete, Wohnpartner**

Untermiete ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet, wobei der Mieter dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben hat. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen, falls ein solcher erstellt wird.

Wohnpartner gelten nicht als Untermieter. Deren Personalien sind jedoch unaufgefordert dem Mieter zu melden.

### **8.13. Übertragung der Miete**

Die Übertragung des Mietvertrages ist nicht gestattet.

### **8.14. Besichtigungsrecht**

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechtes und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Mietsache durchzuführen.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, für Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 Uhr und 19.00 Uhr und am Samstag zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr zu besichtigen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel für den Vermieter im Hause zur Verfügung zu halten.

### **8.15. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen**

Es wird auf die Artikel 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR verwiesen.

#### **e) Kündigung**

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat eine Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

#### **f) Zustelladresse**

Als Zustelladresse gilt für beide Ehegatten der Ort des Mietobjektes, sofern dem Vermieter nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet worden ist.

#### **g) Meldepflicht**

Bei folgenden Veränderungen ist der Mieter bei Schadenersatzfolge zur schriftlichen Meldung innert 30 Tagen verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung (mit gerichtlicher Bestätigung), Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten;
- Veränderte Nutzung der Wohnung.

#### **h) Auskunftsbevollmächtigung**

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, Auskunft über den Zivilstand des Mieters einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

### **8.16. Haustiere**

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere wie Hamster, Kanarienvögel und Zierfische in den Wohnungen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

Das Halten von grösseren Haustieren (z. B. Katzen, Hunden, Papageien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und wird nur für die Parterrewohnungen B01 und B02 erteilt.

Die Tierhaltebewilligung kann aus wichtigen Gründen und nach schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat widerrufen werden.

### **8.17. Hausordnung, Missachtung des Mietvertrages oder der Hausordnung**

Werden Mietvertrag oder die Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter in angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats führen (Art. 257 f Abs. 3 OR).

### **8.18. Verrechnung**

Die Verrechnung von Forderungen, die nicht aus dem Mietvertrag stammen, ist ausgeschlossen.

### **8.19. Rückgabe des Mietobjektes**

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie der im Übergabeprotokoll vermerkten beziehungsweise bei Mietantritt gemeldeten Mängel, vollständig geräumt, mit allen Schlüsseln, bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen

Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Rückgabe der Mietsache, vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen.

Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

### **8.20. Vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts (Art. 264 OR)**

Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur dann befreit, wenn er einen Ersatzmieter vorschlägt. Dieser muss zumutbar (insbesondere hinsichtlich des zukünftigen Gebrauchs der Mietsache und der Mieterstruktur der Liegenschaft), zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Mieter hat dem Vermieter Mietinteressenten unter Angabe der Personalien und des Zeitpunktes des Mietantrittes sowie unter Beilage eines aktuellen Betriebsregister-Auszuges schriftlich bekannt zu geben.

Schlägt der Mieter keinen Ersatzmieter oder einen für den Vermieter unzumutbaren oder nicht solventen Ersatzmieter vor, oder ist dieser nicht bereit, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, bleibt der Mieter für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bis zum nächsten ordentlichen Kündigungszeitpunkt vollumfänglich haftbar.

Der Entscheid, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu akzeptieren, obliegt alleine dem Vermieter. Steht fest, dass der Mieter keinen Ersatzmieter findet, hat sich auch der Vermieter im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe des Vermieters (z.B. Insertionskosten) hat der Mieter zu tragen.

Der Mieter, der das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben will, hat dies dem Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes spätestens 20 Tage vor der geplanten Rückgabe mitzuteilen. Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Der Mieter haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrages bis zur Weitervermietung des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

## **9. Hausordnung**

Die Hausordnung hat den Zweck, allen Mietern das Wohnen angenehm zu gestalten und die Liegenschaft in einem guten und gepflegten Zustande zu erhalten. Die Missachtung der Hausordnung berechtigt den Vermieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung zur Auflösung des Mietverhältnisses.

### **9.1. Gegenseitige Rücksichtnahme**

Im Interesse eines guten Verhältnisses unter den Mietern verpflichten sich alle zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Es ist stets auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Beim Ausschütteln von Decken ist auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Teppiche dürfen nicht aus den Fenstern, auf den Balkonen oder im Treppenhaus ausgeschüttelt werden. Die Reinigung hat in der Wohnung zu erfolgen.

Das Aufhängen irgendwelcher Sachen vor den Fenstern und an den Storen ist zu unterlassen.

### **9.2. Hausruhe**

Ruhestörungen sind im Interesse aller Bewohner zu vermeiden. Die allgemeine Hausruhe von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr ist zu beachten. In dieser Zeit haben alle ruhestörenden Tätigkeiten zu unterbleiben. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Ruhezeiten gelten auch für Gartenanlagen und Kinderspielplätze.

Für lärmende handwerkliche oder bauliche Arbeiten gelten die Zeiten der Hausruhe, jedoch mit Beschränkung bis 18.00 Uhr und nicht vor 08.00 Uhr.

Staubsauger, Geschirrspüler sowie in der Wohnung installierte Waschmaschinen und Tumbler dürfen vor 08.00 Uhr und nach 22.00 Uhr nicht benützt werden.

Sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit ist es untersagt, Musik- und Fernsehapparate sowie Musikinstrumente aller Art bei offenen Fenstern oder Türen und auf Balkonen so zu benützen, dass dadurch die Nachbarschaft gestört wird. Es ist auch nicht gestattet, bei geschlossenen Fenstern oder Türen übermässig Gebrauch von den erwähnten Instrumenten und Apparaten zu machen. Das Musizieren ist grundsätzlich nur für die Dauer von je einer Stunde zwischen 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 20.00 Uhr gestattet.

### **9.3. Sicherheit**

Die Haustüren und der Zugang zur Tiefgarage sind immer geschlossen zu halten.

### **9.4. Reinigung**

Der Hauswart ist für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile wie Treppenhaus, Kellergang, Hausgang und für die Schneeräumung zuständig. Verunreinigungen besonderer Art hat der Mieter aber selber und sofort zu beheben.

Der Mieter ist verpflichtet, das ihm zugeteilte Kellerabteil einmal jährlich gründlich zu reinigen.

### **9.5. Abfallbeseitigung**

Abfälle dürfen weder offen noch in Säcken auf dem Balkon, im Keller oder in den öffentlichen Zonen in den Gebäuden sowie der Umgebung aufbewahrt werden.

Für den Haushaltkehrricht sind die gebührenpflichtigen Zürcher-Unterland-Säcke zu verwenden. Diese sind im Volg Nürensdorf, Migros, Coop und in den grösseren Lebensmittelgeschäften des Zürcher Unterlandes erhältlich. Die vollen Kehrichtsäcke sind in den dafür vorgesehenen Containern zu deponieren.

Es ist nicht gestattet, Sperrmüll bis zur Abfuhr im Treppenhaus, in den allgemeinen Räumen oder in den öffentlichen Zonen in den Gebäuden sowie der Umgebung aufzubewahren.

### **9.6. Trockenraumbenützung**

Die Benutzung der Trockenräume wird über ein Online-Reservationssystem des Vermieters organisiert.

Dem jeweiligen Mieter steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen.

### **9.7. Fahrräder, Mopeds und Kinderwagen**

Sie sind in den dafür bestimmten Räumen und Abstellplätzen einzustellen. Das Abstellen im Treppenhaus oder in den öffentlichen Zonen in den Gebäuden sowie der Umgebung ist untersagt.

Es dürfen nur Fahrräder und Mopeds eingestellt werden, die in Gebrauch stehen und mit einer gültigen Vignette versehen sind.

Es ist nicht gestattet, elektrisch betriebene Fahrzeuge und Geräte (E-Bikes, Mopeds, Kinderwagen etc.) an allgemein zugänglichen Steckdosen zu laden.

### **9.8. Treppenhaus, Keller und Lift**

Gegenstände wie Möbel, Spielzeug, Schuhe, Abfälle, Kehrichteimer- und säcke, usw. dürfen nicht im Treppenhaus, in den allgemeinen Räumen, in Durchgängen oder in den öffentlichen Zonen in den Gebäuden sowie der Umgebung abgestellt werden.

Es ist untersagt, die Wohnungseingangstüre mit irgendwelchen Sachen zu bekleben (z.B. Aufkleber).

Es ist untersagt, in den Kellerräumen leicht brennbares, explosives oder übelriechendes Material zu lagern.

Den Kindern ist das Spielen im Treppenhaus, im Lift und in den allgemeinen Räumen des Hauses nicht erlaubt.

Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind genau zu beachten.

### **9.9. Balkone und Sitzplätze**

Blumenkisten dürfen aus Sicherheitsgründen nur auf der Innenseite des Geländers mittels einer speziellen Halterung angebracht werden. Die Halterungen, die der Vermieter auf Kosten der Mieter anfertigen lässt, müssen durch den Mieter schriftlich beim Vermieter bestellt werden. Im Speziellen ist es nicht gestattet, Blumenkisten oder weitere Gegenstände auf die äusseren Fensterbänke und Brüstungen zu stellen.

Aufgrund des optischen Erscheinungsbildes der gesamten Liegenschaft dürfen keine Tücher, Bast- oder Schilfmatten, Plexiglasscheiben oder ähnliche Materialien angebracht werden.

Das Aufhängen irgendwelcher Sachen, ausser dort, wo spezielle Vorrichtungen vorhanden sind, ist zu unterlassen.

Das Trocknen von Wäsche mit geeigneten Vorrichtungen, welche die Geländerhöhe nicht übersteigen, ist gestattet.

Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit nicht gestattet. Für Schäden, welche aufgrund von Missachtung obiger Punkte entstehen, haftet der Mieter.

Das Befestigen oder Aufstellen von privaten Antenneninstallationen und mobilen Parabolspiegeln an Fassade, Loggien, Gartensitzplätzen, Terrassen und Dach ist nicht gestattet.

### **9.10. Grillieren**

Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Es ist lediglich die Verwendung von Gas- oder Elektrogrills gestattet. Die Grill-Gasflasche muss zwingend auf dem Balkon gelagert werden und darf nicht im Hausinnern wie Wohnung, Keller, Bastelraum oder Tiefgarage aufbewahrt werden.

### **9.11. Gartenanlagen, Kinderspielplätze und Umgebung**

Zugangswegen, Rasenflächen und Rabatten sind sauber zu halten.

Kinderwagen, Fahrräder und Spielsachen dürfen nicht auf den Wegen, Plätzen und Zufahrten herumstehen. Spielsachen für den Garten sind jeweils am Abend zu versorgen. Ballspielen (insbesondere Fussball und Basketball) auf gemeinschaftlichen Gartenanlagen ist nicht erlaubt.

### **9.12. Allgemeines**

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung mindestens täglich während 5 bis 10 Minuten mit Durchzug zu lüften (Stosslüften).

Mieter, die vorübergehend abwesend sind oder vorzeitig ausziehen, haben gleichwohl für ausreichende Lüftung und genügend Erwärmung der Räume zu sorgen. Während der Frostzeit sollen die Fenster nicht lange offen bleiben. Die Heizung darf in keinem Zimmer ganz abgestellt werden.

Beim Transport von Möbeln und schweren Gegenständen sind Treppen und Böden sowie die Liftkabine mit schützenden Unterlagen zu versehen.

Namensschilder für Briefkasten, Hausglocke, Lift, Wohnungstüre usw. sind nur in den entsprechend dafür vorgesehenen Feldern gestattet. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, werden sämtliche Schilder vom Vermieter bestellt und montiert. Andere Beschriftungen sind ohne Zustimmung des Vermieters nicht zugelassen.

## 10. Zusatzklausel Neubau

### 10.1. Mietbeginn

Das Gebäude, in welchem das Mietobjekt liegt, befindet sich zurzeit im Bau. Die Fertigstellung ist auf den 30. Oktober 2021 geplant. Als Mietbeginn ist unverbindlich und ohne Gewähr der 1. November 2021 vorgesehen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung kann aber bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrags noch nicht mit Sicherheit auf oben genanntes Datum hin bestimmt werden, weshalb auch der Mietbeginn noch nicht verbindlich auf den 1. November 2021 festgelegt werden kann.

Terminliche Abweichungen begründen weder einen Schadenersatzanspruch des Mieters noch ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag. Entsprechend kommt es zu einer Anpassung des frühestmöglichen Kündigungstermins (1 Jahr nach Mietbeginn).

Die Parteien vereinbaren, dass der Vermieter dem Mieter eine Verzögerung des Mietbeginns spätestens 6 Monate im voraus schriftlich mitteilt, das heisst spätestens bis 30. April 2021. Andernfalls kann der Mieter vom rechtzeitigen Mietantritt ausgehen.

### 10.2. Spezielles bei Erstbezug infolge Neubau

Im Zusammenhang mit dem Erstbezug bei einem Neubau nimmt der Mieter von folgenden Punkten, welche zum normalen Betrieb einer neu erstellten Liegenschaft gehören, Kenntnis:

- In Mieträumen von Neubauten muss während einer gewissen Zeit mit erhöhter Luftfeuchtigkeit (Bauaustrocknung) gerechnet werden. Der Mieter hat während dieser Zeit auf eine häufigere regelmässige kurze Querlüftung der Räume zu achten.
- In den Kellerräumen muss ebenfalls während einer gewissen Zeit mit erhöhter Luftfeuchtigkeit (Bauaustrocknung) gerechnet werden. Der Vermieter übernimmt in diesen Räumen während dem gesamten Mietverhältnis keine Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildungen an eingelagertem, feuchtigkeitsempfindlichem Gut wie Textilien, Pelze, Leder, Papier, Karton, Elektronik, etc.
- Technische Einrichtungen wie Heizung, Lüftung, etc. können in der Regel erst unter Betrieb korrekt eingestellt (Feinabstimmung) werden.
- Der Vermieter verfügt über eine zweijährige Garantie zur Beseitigung von Baumängeln. Entdeckt der Mieter während den ersten 2 Jahren einen entsprechenden Mangel, so hat er diesen innert 5 Tagen seit Entdeckung schriftlich dem Vermieter zu melden. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass Garantiemängel, welche die Gebrauchsfähigkeit des Mietobjektes nicht wesentlich beeinflussen, in der Regel zusammengefasst nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist behoben werden. Der Mieter hat bis zur Behebung solcher Garantiemängel keinen Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung.
- Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Umgebungsarbeiten (Fertigbelag Zuwege / Gartenanlagen / Bepflanzung / Spielplätze) bei Bezug der Mieteinheit eventuell noch nicht vollständig fertiggestellt sind, da diese Arbeiten witterungsabhängig sind. Der Mieter hat bis zur gesamten Fertigstellung keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion.
- Bei Abschluss eines Mietvertrages vor Bauvollendung gelten bezüglich Ein- und Ausbauten sowie Installationen die dann zumal aktuellen Pläne und Baubeschriebe des Vermieters. Änderungen seitens des Vermieters bleiben jederzeit vorbehalten und haben nur dann eine Überprüfung des Mietzinses zur Folge, wenn der Nutzwert der Wohnung massgeblich positiv oder negativ beeinflusst wird. Bei einer solchen Überprüfung ist auf den objektiven Nutzwert der Wohnung und nicht auf eine subjektive Nutzwertenerwartung des Mieters abzustellen.

## 11. Ergänzende Vertragsbestimmungen

### 11.1. Teilnichtigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil dieses Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung, ist diese durch eine Wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Lücke offenbar wird.

### 11.2. Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleich lautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

### 11.3. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

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

## 12. Beilage

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

- Formular Kanton Zürich zur Mitteilung des Anfangsmietzinses gemäss Art. 270 Abs. 2 OR

**Der Vermieter:**  
kaspar.ch ag

**Mieter 1:**

**Mieter 2:**

.....  
Datum

.....  
Datum

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

.....  
Unterschrift

.....  
Unterschrift

.....  
Vor- und Nachname in Blockschrift

.....  
Vor- und Nachname in Blockschrift

.....  
Vor- und Nachname in Blockschrift