

Mietvertrag für Wohnräume

1/2:9308

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen "Mieterin, Vermieterin" usw. verzichtet und statt dessen "Mieter, Vermieter" usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter: **Schweinfurth Ursula, 8115 Hüttikon**
 vertreten durch: **EISENEGGER Immobilien & Treuhand AG, PF, 8105 Regensdorf**
 Mieter: **Liu Xinxiu, Lägerstrasse 5, 8172 Niederglatt ZH**
Schwarz Pascal, Lägerstrasse 5, 8172 Niederglatt ZH

Depot: Fr. 3'850.00

(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch)

Liegenschaft:	Chämletenweg 9, 8153 Rümlang	Referenz Nr.:	5542.
Mietobjekt:	3 ½-Zimmerwohnung Nr. A5	Stockwerk:	2. OG links
zur Benützung als:	Familienwohnung	Personenzahl:	2
Nebenräume:	1 Keller- und 1 Estrichabteil		
Zur Mitbenützung:	Trockenraum, Veloraum		

Mietbeginn: **01. Oktober 2017** mittags 12.00 Uhr
 Kündigung: **drei-monatlich zum voraus auf Ende März/Ende Juni/Ende September**

Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Für die Kündigung von Mietverträgen für Familienwohnungen gelten die besonderen Bestimmungen (Ziff. 16) in den 'Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume'. Bei ausserterminlichen Kündigungen ist deren Ziff. 17 zu beachten. Eine ausserterminliche Kündigung auf Jahresende ist ausgeschlossen.

Mietzins:	netto monatlich	Fr.	1'750.00
	Heiz- und Warmwasserkosten (Stichtag 30.6.) akonto	Fr.	135.00
	Treppenhausreinigung/Hauswartung pauschal	Fr.	30.00
	Bruttomietzins	Fr.	1'915.00
	zahlbar im voraus auf den ersten eines Monats		

Berechnungs- grundlagen:	Landesindex der Konsumentenpreise per	06.2017 = 114.2 P.
	Hypothekarzinsatz	1.50%
	Kostenstand	06.2017

Vorbehalt gem. Art. 18 VMWG: Mit dem Anfangsmietzins wird eine Mietzinsreserve von insgesamt **10.00%** unter dem Titel des angemessenen Ertrags (Art. 269 OR) nicht ausgeschöpft. Der Vermieter behält sich ausdrücklich vor, diese Reserve zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.

Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Bestimmungen über das Depot

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kautionsvereinbarung vereinbart. Der Mieter errichtet bei der Zürcher Kantonalbank in Zürich ein Mieterkautions-Sparkonto im Betrag von Fr. 3'850.00. Das Mieterkautions-Guthaben inkl. Zinsen dient zur Sicherstellung aller aus dem Mietverhältnis und der Schlussabrechnung entstehenden Ansprüche des Vermieters.

Dieses Depot ist bis 01. September 2017 an die Zürcher Kantonalbank, Zürich, einzuzahlen.

Damit wird ein nach Art. 257e OR auf den Mieter lautendes und zugunsten des Vermieters gesperrtes Sparkonto eröffnet. Die beiliegende Unterschriftenkarte ist ausgefüllt und unterzeichnet an die Verwaltung zurückzusenden.

Besondere Vereinbarungen

- Dem Mieter ist es nicht gestattet die Besucherparkplätze zu benützen. Diese stehen ausschliesslich den Besuchern der Liegenschaft zur Verfügung. Auch ist das Parkieren an und/oder um die Liegenschaft nicht gestattet. Ist der Mieter oder eine in der Wohngemeinschaft lebende Person Benutzer eines Autos, so verpflichtet sich der Wohnungsmieter eine Garage oder einen Abstellplatz zu den üblichen Bedingungen zu mieten.
- Es ist dem Mieter bekannt, dass das Wohngebiet mit Fluglärm belastet ist und dass die An- und Abflugrouten jederzeit geändert werden können, was bei der Festlegung des Mietzinses berücksichtigt wurde.
- Auf Balkonen und Gartensitzplätzen dürfen keine Schutzwände aus Glas, Plastik oder anderen Materialien sowie Parabolspiegel montiert werden.
- Der Mieter verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und beizubehalten. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter persönlich für Haftpflichtschäden.
Die Versicherung des Mietereigentums bzw. des Inventars gegen sämtliche Risiken ist Sache des Mieters.
Der Mieter trägt ebenfalls das Glasbruchrisiko sämtlicher zum Mietobjekt gehörenden Scheiben und Gläser. Es obliegt dem Mieter, dieses Risiko angemessen zu versichern.

Die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume", Ausgabe 2013 (HEV, SVIT, VZI), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort und Datum:

8105 Regensdorf, 27. Juli 2017/fr

Der Vermieter in Vertretung:

EISENEDGER Immobilien & Treuhand AG



Ort und Datum:

8172 Niederglatt ZH, 02.08.2017

Die Mieter:



Liu Xinxiu



Schwarz Pascal