



Mietvertrag für Wohnräume

Gemeinsam herausgegeben von: Hauseigentümerverband Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI)

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

Vermieter: Ursula Telschow, 8008 Zürich und Hans Rudolf Spillmann, 8053 Zürich

vertreten durch: Jürg Etter Immobilien, Seefeldstrasse 128, Postfach, 8034 Zürich

Mieter: Simone Mathieu, Grüngasse 2, 8004 Zürich

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

Liegenschaft: Höschgasse 53, 8008 Zürich
Mietobjekt: 3-Zimmerwohnung 4. OG rechts
1 Kellerabteil

Verwendung zu Wohnzwecken. Für 2 Personen.

Zur Mitbenützung: Waschküche, Lift, Treppenhaus

Mietbeginn: 1. Mai 2006

Kündigung bei unbestimmter Dauer drei -monatlich im voraus auf Ende März/XXXXXX/Ende September*
XXXXXX/XXXXXX*
jedoch frühestens auf: --- (Minstdauer)

Mietende bei bestimmter Dauer: Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am: ---

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.

Mietzins:	netto monatlich		Fr. 1'618.--
	Heizkosten (Stichtag 30.6.)	} akonto/XXXXXX*	Fr. 80.--
	Warmwasserkosten		
	Treppenhausreinigung/Hauswartung*	XXXX/pauschal*	Fr. 26.--
	Antennen-/Kabelfernsehgebühren	XXXX/pauschal*	Fr. 26.--
		akonto/pauschal*	Fr.
	Total monatlich		Fr. 1'750.--
	zahlbar monatlich/XXXXXX*		
	zum voraus		Fr. 1'750.--

Depot: Fr. 1'800.-- (maximal drei Monatsmieten)

Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat die Zahlung des ersten Mietzinses und des Depots bei Vertragsabschluss zu erfolgen.

Berechnungsgrundlagen: Hypothekarzinsatz 3 % Landesindex der Konsumentenpreise 31.3.06 Kostenstand 31.3.06

Vorbehalte: – Reserve aus Berechnungsstand bei Vertragsabschluss: Fr. --- / --- %

– weitere: ---

*Nichtpassendes streichen

Nachdruck verboten

Zu beziehen beim Hauseigentümerverband Zürich, Postfach, 8038 Zürich

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 Kautions (siehe Vorderseite Depot) vereinbart.

Art. 257e OR

Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Besondere Vereinbarungen

Die Depot-Vereinbarung vom 30. März 2006 bildet integrierender Bestandteil zu diesem Mietvertrag.

Die «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume», Ausgabe 1996 (HEV, SVIT, VZI), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

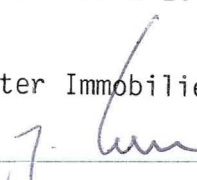
Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort und Datum: Zürich, 30. März 2006

Ort und Datum: Basel, 6. April 2006

Der Vermieter: Jürg Etter Immobilien

Der/Die Mieter: S. Mohr



Kopie



DEPOT - VEREINBARUNG

Vermieter: U. Telschow, 8008 Zürich und H.R. Spillmann, 8053 Zürich
Vertreten durch: Jürg Etter Immobilien, Postfach, 8034 Zürich
Mieter: Simone Mathieu
Liegenschaft: Höschgasse 53, 8008 Zürich
Mietvertrag vom: 30. März 2006 per: 1. Mai 2006
Depot-Betrag: Fr. 1'800.--

Der Mieter verpflichtet sich, für alle Ansprüche des Vermieters aus dem zwischen dem Vermieter und dem Mieter bestehenden Mietverhältnis eine Sicherheitsleistung von

Fr. 1'800.--

an die Zürcher Kantonalbank zur Eröffnung eines nach Art. 257e des Schweiz. Obligationenrechtes auf seinen Namen lautendes und zugunsten des Vermieters gesperrten Sparkontos einzuzahlen. Der Mieter retourniert die beiliegende Unterschriftenkarte ausgefüllt und unterzeichnet an den Vermieter bzw. dessen Verwaltung zuhanden der Zürcher Kantonalbank.

Zürich, 30. März 2006

Für den Vermieter:

Jürg Etter Immobilien

Für den Mieter:

Im Doppel

Beilage:

Unterschriftenkarte

Liegenschaften: Höschgasse 53, 8008 Zürich

Mietsache: Gewerbliche Räume/Zimmer/ 3 -Zimmerwohnung

Absender:

U. Telschow, 8008 Zürich
H.R. Spillmann, 8053 Zürich
vertreten durch
Jürg Etter Immobilien
Postfach
8034 Zürich

EINSCHREIBEN

Frau
S. Mathieu
Höschgasse 53
8008 Zürich

Datum 24. Juli 2009

Gestützt auf Artikel 269 d OR gebe(n) ich (wir) Ihnen folgende Mietzinserhöhung oder andere Vertragsänderung bekannt:

A. Für Mietzins:

Mietzins (ohne Nebenkosten)

Bisher:

Fr. 1'734.--

Neu ab:

1. Oktober 2009
Fr. 1'712.--

Für Nebenkosten:

akonto/ pauschal Heizung

Fr. 80.--

Fr. 80.--

akonto/ pauschal Warmwasser

Fr. 26.--

Fr. 26.--

Treppenhausreinigung/Hauswartung

Fr. 26.--

Fr. 26.--

Antennen-Gebühr

Fr. 26.--

Fr. 26.--

Fr.

Fr.

Fr.

Fr.

total Fr. 1'844.-- monatlich

Begründung :

Hypothekarzins von 3,5% auf 3,25% = - 2,91% / 40% Anpassung an Landesindex mit 159,7 Punkten
= + 0,86% / Allgemeine Kostensteigerungen bis 30.4.2009 = + 0,79% / Effektive Mietzinssenkung
= - 1,26%

B. Für andere einseitige Vertragsänderungen:

1. Umschreibung der Vertragsänderung:

2. Zeitpunkt des Inkrafttretens:

3. Begründung:

Diese Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der Schlichtungsbehörde* des Bezirkes, in dem sich das Mietobjekt befindet, als missbräuchlich angefochten werden; andernfalls gilt sie als angenommen.

Jürg Etter Immobilien

Unterschrift

* Die Schlichtungsbehörde befindet sich beim zuständigen Bezirksgericht
(Formular genehmigt durch Justizdirektion des Kantons Zürich am 28. Juni 1990)

Achter Titel: Die Miete

Zweiter Abschnitt:

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.

Art. 269 (A. Missbräuchliche Mietzinse. I. Regel)

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

Art. 269a (II. Ausnahmen)

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269b (B. Indexierte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269c (C. Gestaffelte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a. der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b. der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c. der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d (D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter)

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- a. sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- b. sie nicht begründet;
- c. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270 (E. Anfechtung des Mietzinses)

1. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins)

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- a. er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- b. der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären.

Art. 270a (2. Während der Mietdauer)

¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

² Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

³ Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b (II. Anfechtung von Mietzinserhöhung und andern einseitigen Vertragsänderungen)

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

² Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c (III. Anfechtung indexierter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270d (IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e (F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens)

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- a. während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- b. während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.