

Mietvertrag für möblierte Studentenwohnungen / Studios

BK.: _____ Ref.: _____
Objektart: 1er / 2er / 6er - Wohnung
Mietbeginn: xx.xx.xxxx
Amtl. Wohnungsnummer:XXXX

Liegenschaft:

Peter-Debye-Weg 13/15/17, 8093 Zürich

Eigentümer / Vermieter

Luzerner Pensionskasse
Zentralstrasse 7
6002 Luzern

(nachfolgend als **Vermieter** bezeichnet)

vertreten durch:

MIBAG Property Managers AG
Bernnerstrasse Süd 167
8048 Zürich

Mieter/in

XXXXXX
XXXXX
XXXX XXXXXX

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Die Adresse des Mietobjektes gilt gegenüber dem Mieter, während der Mietdauer, als Korrespondenzadresse.

1.) Daten Mieter / in

Vorname	-----	Nachname	-----
Strasse	-----	PLZ / Ort	-----
Studiengang	-----	Studienbeginn	-----
Studienende	-----	Nationalität	-----
Geburtsdatum	-----	Zivilstand	-----
Mobile	-----	Sprache	-----
E-Mail	-----		

Es ist Sache des Mieters für Visum- und Aufenthaltsbewilligung zu sorgen, sowie seine Studiendaten bei der Verwaltung stets aktuell zu halten.

2.) Mietobjekt

Objektadresse:	-----	BK / Ref.:	-----
----------------	-------	------------	-------

Objektnummer:	-----	Stockwerk:	-----
---------------	-------	------------	-------

Objektart:	<input type="checkbox"/> 1er <input type="checkbox"/> 2er <input type="checkbox"/> 6er - Wohnung	(Das Mietobjekt ist keine Familienwohnung.)
------------	--	---

Zur Mitbenützung innerhalb der Wohnung (Nur bei 2er & 6er-Wohnung)	<input type="checkbox"/> Küche / Essbereich / gemeinsames Wohnzimmer
---	--

Zur Mitbenützung ausserhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/> Waschküche / Trocknungsräume / Keller Nr. xx Veloabstellraum / IV-WC im EG
---	--

Das Mietobjekt ist möbliert. Das Inventar und dessen Zustand werden auf dem Übergabeprotokoll festgehalten. Vermietet wird ein Zimmer zum ausschliesslichen Gebrauch, innerhalb einer studentisch genutzten Wohnung. Die Wohnung wird an mehrere Studenten (Typ WG, 2er & 6er) vermietet.

3.) Mietbeginn, Mietdauer und Kündigung

Die Studentenwohnungen werden nur an Studenten und bevorzugt an immatrikulierte Studenten der ETH Zürich vermietet.

Der Mietvertrag hat eine Mindestlaufzeit von 12 Monaten, welche bei Abbruch des Studiums entfällt. Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet und endet am **XX.XX.XXXX**. Der Mieter ist verpflichtet, spätestens auf das vorgenannte Datum, unter Einhaltung der Kündigungsfrist, die Kündigung einzureichen. Dem Mieter steht das Recht zu, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende (ausser Dezember) zu kündigen. Die Mieterberechtigung endet spätestens 3 Monate nach der Exmatrikulation oder 5 Jahre nach Mietbeginn.

Mietbeginn:	-----	Letztes Mietende:	-----
-------------	-------	-------------------	-------

Kündigungstermine: Jeden Monat (ausser Dezember)

Kündigungsfristen: 3 Monate

Früheste Kündigung: **XX.XX.XXXX**

Die Kündigung des Mieters hat schriftlich an den Vermieter zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft.

4.) Übergabe

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

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Sonn- oder Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den darauffolgenden lokalen Werktag.

5.) Mietzins / Mietzinsanpassungen / Nebenkosten

Zahlbar monatlich im Voraus jeweils auf den ersten des Monats			monatlich
Nettomiete		CHF	675.- / 575.- / 485.-
Nebenkosten:	gemäss Ziffer 5.4 (pauschal)	CHF	90.- / 85.- / 81.-
Strom:	gemäss Ziffer 5.5	CHF	24.00
Internetnutzung:	gemäss Ziffer 5.5	CHF	8.50
Kautionsversicherung:	gemäss Ziffer 5.6	CHF	5.40
Total Bruttomietzins	Im Voraus zu bezahlen	CHF	802.9 / 697.9 / 603.9

Ab dem Monatsersten ist der säumige Mieter in Verzug. Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter einen Verzugszins von 5% (ab Verfalldatum) sowie Mahngebühren von mind. Fr. 20.- pro Mahnung und übrige damit zusammenhängenden Spesen in Rechnung zu stellen. Der Mietzins versteht sich für das Mietobjekt und die Mitbenützung der gemeinschaftlichen Einrichtungen in dem heutigen, dem Mieter bekannten, Zustand.

5.1) Mietzinsbasis

Landesindex der Konsumentenpreise:

97.7 Punkte, Stand September 2015
Basis Dez. 2010 = 100 Punkte

5.2.) Anfangsmietzins

Der Anfangsmietzins für das Mietobjekt beträgt bei Vertragsabschluss CHF XX'XXX.00 netto pro Jahr (vgl. Ziffer 5.), unabhängig allfälliger Flächenabweichungen. Er kann während der gesamten Mietdauer nicht unterschritten werden.

5.3.) Anpassung des Mietzinses nach Mietbeginn

Der unter Ziffer 5. aufgeführte Mietzins kann entsprechend der Entwicklung des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden und zwar gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültiger Jahresmietzins netto} \times \text{neuer LIK}}{\text{LIK bei der letzten Anpassung}}$$

= neuer Jahresmietzins netto

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr unter Einhaltung einer Anzeigefrist von einem Monat auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen. Die erstmalige Anpassung des Anfangsmietzinses erfolgt auf den XX.XX.XXXX.

Investitionen für wertvermehrnde Aufwendungen und Mehrleistungen des Vermieters sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen den Vermieter, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Solche Anpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

5.4.) Nebenkosten

Die Nebenkosten werden pauschal ohne Abrechnung beglichen und beinhalten folgende Positionen:

Heizkosten:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 & 6a VMWG im Rahmen Fernwärmeversorgung bestehend
- aus Leistungspreis, Arbeitspreis und CO₂-Abgaben sowie Umwandlungskosten
- Brauchwarmwassererzeugung, Boilerentkalkung

Betriebskosten:

- Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden
- Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Allgemeinstrom inkl. Produktion aus PV Anlage
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Feuerlöscher, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen, Gebäudeleitsystem, Gebäudeautomation, Energiemonitoringsystem
- Abonnement und Gesprächstaxen Notteléfono
- Alarmübermittlung und Alarmempfangsgebühren
- Wasser, Abwasser jeweils inkl. Grundgebühren
- Spülen Kanalisation / Strangleitungen
- Reinigung Pumpenschächte
- Periodische Containerreinigung, Kehrrichtabfuhr (inkl. Grundgebühren) und andere Entsorgungskosten
- Hauswartung
- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Leuchtmittlersatz
- Reinigung der allgemeinen Räume und Flächen, Fenster innen und aussen sowie Aussenstoren (inkl. Reinigungsmaterial), Glasoblicht
- Umgebungspflege & Unterhalt Pflanzentröge
- Grünabfuhr & Entsorgung Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz, Splitt
- Unterhalt und Betrieb Beschilderungssystem und Werbeanlagen
- Überwachung und Security
- Anschlussgebühren Cablecom

5.5.) Nebenkosten

Die Kosten für den Strom aus dem Mietobjekt werden nach effektiven Kosten abgerechnet. Hierfür werden monatlich Akontozahlungen geleistet. Eine Abrechnung über diese Kosten findet jedoch nur bei einer Abweichung von mehr als + / - 15% statt.

In den Kosten aus Internetnutzung fallen auch bei Nichtbenutzung des Internets an. Darin enthalten ist das Basic Internet der UPC-Cablecom mit einer Geschwindigkeit von 2Mbit/s.

Nicht enthalten im Mietzins sind auch die Konzessionen und Abgaben für Telefon, Internet-, Radio- und Fernsehempfang. Der Mieter verpflichtet sich diese entsprechend anzumelden und die Gebühren direkt zu bezahlen.

Die jetzigen Akontozahlungen und Pauschalen basieren auf Schätzungen. Deshalb wird nach dem ersten Bezugsjahr eine Nachkalkulation erstellt. Die Akontos und Pauschalen gem. Ziff. 5 werden danach neu festgelegt.

5.6.) Sicherheitsleistung (Mietkaution / Privathaftpflicht)

Es ist eine Mietzinssicherheit von 3 Monatsmieten brutto für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzins- und Nebenkostenzahlungen sowie Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung) zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung für die korrekte Erfüllung des Mietvertrages wird mittels Kautionsversicherung bei der Zürich Versicherung getätigt. Der Mieter ist durch eine Kollektiv-Versicherung versichert. Die Kosten werden über die Nebenkosten überwält.

Zur Sicherung allfälliger Beschädigungen des Mietobjektes oder ausserordentlicher Abnützung ist eine Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden vorgeschrieben. Der Mieter legt vor Übergabe des Mietobjektes dem Vermieter die Versicherungspolice vor.

6.) Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Vereinbarungen. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Mietvertrag erlangt erst Gültigkeit, wenn dieser von sämtlichen Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

7.) Solidarische Haftung

Der Mieter haftet für Schäden aus den allgemeinen Teilen der Wohnungen solidarisch, sofern die für den Schaden verantwortliche Person nicht zur Rechenschaft gezogen werden kann. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Hausordnung beschrieben.

8.) Gerichtsstand / Anwendbares Recht

Die Adresse des Mietobjektes gilt gegenüber dem Mieter als Zustellungsort während der Mietdauer. Dieses Mietverhältnis untersteht ausschliesslich Schweizer Recht. Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.

9.) Integrierender Bestandteil des Mietvertrags

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages und sind ebenfalls unterzeichnet:

- Hausordnung / Nutzerhandbuch für Studentenwohnungen und Studios

Ort, Datum / Zeichen

Vermieter vertreten durch:

MIBAG Property Managers AG

Mieter/in:
