

# Mietvertrag für Gewerbeflächen

Kindergarten und Hort Drei Eichen, Rüti



## 1. Präambel

Die Gemeinde Rüti ist Baurechtsgeberin von Kat. Nr. 7573, Baurechtsnehmerin ist die Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost (Gewo). Die Gewo erstellt auf dem Grundstück einen Neubau mit Kindergarten- und Betreuungsflächen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Gemeinde Rüti mietet die Flächen im Erdgeschoss, wofür dieser Mietvertrag abgeschlossen wird. In diesem Vertrag gilt das Prinzip der Kostenmiete gem. Statuten der Gewo, auch wenn es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt.

Im Grundsatz finanziert die Gewo die gesamten Kosten, jedoch werden diese in folgende Kategorien aufgeteilt:

- Investitionskosten Gewo (Wohnungen, Umgebung, Unterniveaugarage, Gemeinschaftsraum)
- Investitionskosten Flächen Schule
  - o Investitionskosten Grundausbau
  - o Investitionskosten Mieterausbau

Die Nettomiete in diesem Vertrag ist das Entgelt für den unter Ziffer 13 und Anhang 2 «Schnittstellenpapier» definierten Grundausbau, welcher zugleich dem gebrauchstauglichen Zustand entspricht. Die Berechnung erfolgt nach dem Kostenmietprinzip gem. Reglement Mietzinsgestaltung der Gewo, Röm. II.

Die Investitions-, Unterhalts-, Reparatur-, Erneuerungs- und Rückbaukosten für den Mieterausbau gehen zulasten der Mieterin gehen.

Dieser Mietvertrag ist die Grundlage für eine langfristige, partnerschaftliche Zusammenarbeit.

## 2. Vertragsparteien

<b>Vermieterin</b>	Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost, Gerichtsstrasse 4, 8610 Uster
<b>Mieterin</b>	Gemeinde Rüti, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti

## 3. Mietobjekt

<b>Adresse</b>	Moosstrasse XZ, 8630 Rüti
<b>Mietobjekt</b>	1'058.4 m <sup>2</sup> Kindergarten und Betreuung Haus A+B, im Plan rot markiert XY Parkplätze
<b>Umgebung</b>	zur Mitbenützung (siehe Ziffer 14 hinten)
<b>EGID</b>	xxx
<b>Nebenräume</b>	keine
<b>Zur Mitbenützung</b>	---

## 4. Vertragsdauer und Kündigungsfrist

<b>Beginn</b>	Date, 12:00 Uhr
<b>Dauer / Kündigung</b>	Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten zum Voraus auf Ende September, jedoch frühestens auf Date + 30 Jahre - unter Vorbehalt der nachfolgend geregelten Optionsrechte - gekündigt werden.

## Option

Die Mieterin hat das Recht, den Vertrag zweimal durch einseitige Erklärung, um weitere fünf Jahre zu unveränderten Konditionen zu verlängern (bis Date + 35 bzw. Date + 40). Die Erklärung hat mit eingeschrieben Brief zu erfolgen und muss spätestens zwölf Monate vor Ablauf der Mindestdauer (vgl. oben), d.h. bis Date + 29 Jahre bzw. Date +34 Jahre der Vermieterin angezeigt werden (Massgebend ist das Datum des Poststempels). Trifft die Erklärung zu spät oder gar nicht ein, so wird Verzicht auf Ausübung der Option angenommen und es gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen und Termine (vgl. oben).

Sämtliche der Mieterin eingeräumten Optionsrechte stehen nur der Mieterin persönlich zu. Werden Rechte und Pflichten im Sinne von Art. 263 OR vor oder auf den Zeitpunkt des Beginns der Verlängerungsdauer oder mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach auf einen Dritten übertragen oder wird bis zu diesem Zeitpunkt oder mit Wirkung auf diesen Zeitpunkt oder einen Zeitpunkt danach mehr als 60% der zum Mietobjekt gehörenden Hauptmietfläche untervermietet, so verirken sämtliche Optionsrechte, auch wenn sie zum massgebenden Zeitpunkt bereits ausgeübt worden sind, mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt gekündigt werden kann. Ausgenommen davon sind Untermietverhältnisse, die dem Zweck des öffentlichen, schulischen Bildungsauftrags dienen.

## 5. Genossenschaftliches Stammanteil

<b>Stammanteil</b>	Pro Mieterin sind je CHF 100.00 Stammanteil einzulegen Statuten Art. 4 Abs. 4 und Art. 7 Abs. 5 / AGM Art. 4
<b>Mieteranteile</b>	Mieteranteile CHF 197'000 (4% der Anlagekosten, basierend auf Anlagekostenanteil von CHF 4'935'805) Statuten Art. 14 Abs. 1 lit. b) und Art. 15 Abs. 2

## 6. Nettomiete

Die monatliche Nettomiete beträgt CHF 18'524.00

Die Nettomiete wird nach dem Prinzip der Kostenmiete gem. «Reglement Mietzinsgestaltung» der Vermieterin berechnet (siehe Anhang 1a: Berechnung Mietzins). Als Basis für die Kostenaufteilung dient Anhang 1b: Grobkostenschätzung. Die Nettomiete ist das Entgelt für den Grundausbau gem. Ziffer 13 hinten.

Die Berechnungen basiert auf folgenden Kostengrundlagen (für ganzes Gebäude, Details siehe Anhang 1a):

- Anlagekosten Gewo: Grobkostenschätzung von +/- 20% vom 03.03.2026; CHF 22'564'500
- GVZ-Wert Annahme von CHF 21'540'330
- Baurechtszins Annahme von CHF 96'125.
- Referenzzinssatz von CHF 1.25 %
- Betriebsquote von ordentlich 3.25%

Der Mietzins wird nach vorliegen der definitiven Bauabrechnung, nach Eintragung des Baurechts im Grundbuch und nach Schätzung der Gebäudeversicherung entsprechend unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten auf einen Monatsersten angepasst (Reduktion oder Erhöhung). Nachforderungen oder Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

## 7. Nebenkosten

Nebenkosten 1	akonto	CHF	xy
Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung (Details siehe unten)			
Nebenkosten 2	akonto	CHF	xy
Hauswartung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Allgemeinstrom, Lift, Gartenunterhalt, Umgebungspflege (Details siehe unten)			

Die jährliche Nebenkostenabrechnung enthält die einzelnen Positionen der Nebenkosten 1 + 2.  
Die Kosten werden mit den geleisteten Akontozahlungen im Folgejahr verrechnet.

Im Detail sind folgende Nebenkosten nicht im Nettomietzins inbegriffen und Gegenstand einer separaten Abrechnung:

#### **Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 5 VMWG)**

Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 5 VMWG oder Art. 6a VMWG), mit Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für verbrauchsabhängige Abrechnung, sofern nicht nach dem vorhandenen Verteilschlüssel abgerechnet wird.

#### **Betriebskosten**

- Betriebs-, Verbrauchs- und Wartungskosten für Wasserverbrauch/Abwasserentsorgung sowie Wechseln von Filtern der Hauswasserzuleitung, Gebühren für Abwasser- und Kanalisation inkl. allfällig verbrauchsunabhängig erhobene Grundgebühren, Wartung der sanitären Anlagen, Salz und Service für Enthärter der Wasseraufbereitung, Kanalreinigung, Reinigung von Pumpenschächten und ähnliche Wartungsarbeiten;
- Kosten für Kehrrichtabfuhr inkl. allfällige verbrauchsunabhängig erhobene Grundgebühren, Gartenabraum, Entsorgung, Wartung und Reinigung von Entsorgungsanlagen;
- Betriebs- und Wartungskosten für Liftanlagen, Pumpen, Tor- und Türantriebe und ähnliche Anlagen;
- Kosten der elektrischen Energie für allgemein benutzte Flächen und Räume, wie Umgebung, Beleuchtung für öffentliche Passagen, Fussgängerpromenade, Zufahrten oder allgemeine Räume wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume, sowie allgemeine Leuchtreklamen oder Beschriftungen;
- Kosten der Hauswartung, insbesondere Reinigung aller öffentlichen Flächen, wie Passagen, Fussgängerpromenaden, Anlieferungen, öffentliche oder allgemeine Toilettenanlagen, Treppenhäuser, allgemeine Räume, wie Korridore, Luftschutzräume und übrige Nebenräume, Fassadenreinigung, Reinigung der Fenster aussen, von Rollläden und Storen, Schnee- und Eisräumung.
- Pflege der allgemeinen Umgebung inkl. Bepflanzung und Ruhebänke; Geräteservice und Betriebskosten für Hauswartungsmaschinen, Kleinmaterial;
- Kosten für notwendige Reinigung und Unterhalt aller Signalanlagen, Hinweistafeln, Wegweiser, Bodenmarkierungen in Einstellhalle und auf Parkplätzen;

Eine Abrechnung gilt als genehmigt, sofern die Mieterin nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin erhebt. Verlangt die Mieterin innert den 30 Tagen Einsicht in die Belege, so beginnt die Einsprachefrist an dem Tag, an dem die Mieterin die Belege eingesehen hat.

Gebühren, Abgaben, Kosten für Elektrizität, Gas und Telefon sowie alle weiteren Kosten, die sich ausschliesslich aus dem Geschäftsbetrieb der Mieterin ergeben, sind von diesem separat bzw. direkt zu entrichten, auch im Falle, dass sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Ist der Vertrag für eine feste oder Mindestdauer abgeschlossen, so kann eine Anpassung der Heiz- und Betriebskosten an die effektiven Kosten oder die Einführung neuer Betriebskosten, unter Einhaltung einer 30-tägigen Anzeigefrist auf jedes Monatsende, ausser Ende Dezember, vorgenommen werden.

Die Belastung weiterer, mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten und Abgaben, welche aufgrund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten. Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Den Verteilschlüssel bestimmt die Vermieterin.

### **8. Genossenschaftsbeiträge**

Solidaritätsbeitrag	pauschal	CHF	0
Hausverein/ Hausgemeinschaft (sofern vorhanden)	pauschal	CHF	0

### **9. Bruttomiete**

## Zusammensetzung

Die Bruttomiete im Sinne dieses genossenschaftlichen Mietvertrags setzt sich zusammen aus:

- Nettomiete;
- allfälligen Zuschlägen für Mieterausbauten;
- Nebenkosten 1 + 2
- Genossenschaftsbeiträgen;
- sowie allfälligen Beiträgen an den Hausverein/Hausgemeinschaft der betreffenden Siedlung.

## Bruttomiete monatlich

CHF

xy

Der Mietzins ist monatlich im Voraus auf den 1. des Monats zahlbar.

## 10. Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht der Mieterin zur Nutzung für schulische Zwecke (öffentlicher Bildungsauftrag) zur Verfügung.

Mit dieser Zweckumschreibung wird nur das Benützungsrecht für die Mieterin verbindlich festgelegt, nicht aber der Zustand des Mietobjektes, den die Vermieterin auf den Zeitpunkt des Mietbeginns herzustellen hat, umschrieben (siehe Ziffer 13).

Eine Änderung des Zweckes ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Die Mieterin hat allfällige notwendige öffentlich-rechtliche Bewilligungen im Zusammenhang mit dem Gebrauch bzw. der Nutzungsänderung des Mietobjektes auf eigene Kosten einzuholen

## 11. Untermiete

Die Mieterin darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise einer Drittperson untervermieten oder zum Gebrauch überlassen. Die Mieterin hat der Vermieterin vorgängig die Vertragskonditionen sowie die Personalien der Untermieter:in bekanntzugeben. Genehmigt die Vermieterin die Untermiete, so hat die Mieterin ihm eine Kopie des Untermietvertrages zukommen zu lassen und ihn über Veränderungen der Konditionen während der Dauer des Untermietverhältnisses jeweils in Kenntnis zu setzen.

Die Mieterin haftet gegenüber dem Vermieter für den vertragskonformen Gebrauch des Mietobjektes durch die Untermieter:in. Der Vermieter kann den Untermieter bei Zuwiderhandlung direkt dazu anhalten.

Die Abrechnung über Nebenkosten mit dem/der Untermieter:in ist Sache der Mieterin. Seitens Vermieterin werden keine separaten Zähler installiert.

## 12. Mietzinsanpassungen

Der unter Ziffer 6 aufgeführte Mietzins kann zu dem Zeitpunkt, an welchem eine ordentliche Baurechtszinsanpassung gem. Baurechtsvertrag vom XY für Kat. Nr. 7573 (siehe Ziffer 1) vorgenommen wird, auch während der festen Vertragsdauer angepasst werden. Massgebend sind die seit der letzten Anpassung eingetretenen Veränderungen der Kostenfaktoren gem. Anhang 1a (Anlagekosten, Referenzzinssatz, GVZ-Wert, Betriebsquote, Baurechtszins). Die Anpassung erfolgt entsprechend dem «Reglement Mietzinsgestaltung». Die Anpassung ist dem Mieter unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten auf einen beliebigen Monatsersten anzuzeigen.

## 13. Zustand / Übergabe

Der im Anhang 2: Schnittstellenpapier definierte «Grundausbau», entspricht nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjektes. Nicht zum Grundausbau gehörende Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen gelten – zusammen mit allfälligen auf den Mietbeginn oder während der Mietdauer durch die Mieterin vorgenommenen

Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt – als «Mieterausbauten». Im Grundsatz orientierten sich die Parteien bei der Erstellung des Schnittstellenpapiers an dem umgangssprachlichen «Edelrohausbau», jedoch ohne den Ausbau der sehr nutzungsspezifischen Nasszellen und Küche.

Die Vermieterin ist berechtigt, die aufgrund der Mieterausbauten entstehenden Mehrkosten/-prämie bei der kantonalen Gebäudeversicherung jährlich an die Mieterin weiterzuerrechnen.

## 14. Instandhaltung und Instandsetzung

### Durch die Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt im Grundausbau (vgl. Ziffer 13) in einem zweckentsprechenden, gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben (Ausnahmen siehe unten, «durch die Mieterin», letzter Abschnitt). Die Mieterin hat die Vermieterin über zu behebende Mängel sofort schriftlich in Kenntnis zu setzen. Wird dies unterlassen, so haftet die Mieterin für einen allfälligen dadurch entstehenden Schaden. Für die zur Mängelbehebung bzw. Sachwerterhaltung notwendigen Arbeiten hat die Vermieterin das Recht, das Mietobjekt 48 Std. nach Voranmeldung zu betreten, und die Arbeiten vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

### Durch die Mieterin

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen.

Dem Mieter obliegt sodann der Unterhalt aller nicht im Grundausbau enthaltenen Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen, sowie der Unterhalt aller weiteren während der Mietdauer vorgenommenen Änderungen oder Erneuerungen im oder am Mietobjekt, also sämtlicher so genannter Mieterausbauten. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich die Mieterin, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Verletzt der Mieterin die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist die Vermieterin berechtigt, nach Ablauf einer der Mieterin schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche der Vermieterin und eine ausserordentliche Vertragsauflösung.

### Umgebung und Spielplätze

Die Vermieterin ist Eigentümerin sämtlicher Spielgeräte. Die Mieterin darf die gesamte Umgebung inkl. den Spielgeräten mitnutzen. Aufgrund des Verwendungszwecks (Ziffer 10) und der damit verbundenen intensiveren Nutzung der Spielgeräte, vereinbaren die Parteien folgendes:

- Unterhalt und Reparatur gehen zulasten der Vermieterin;
- Die Hauswartung der Vermieterin nimmt regelmässige Sichtkontrollen vor;
- Es wird jährliche eine Kontrolle durch einen BfU-Experten durchgeführt. Dies wird durch die Schule organisiert und bezahlt;
- Mängel aus den Sichtkontrollen und dem BfU Bericht bzw. allg. Kosten für Unterhalt und Reparatur gehen zulasten der Vermieterin;
- Muss oder Soll ein Spielgerät ersetzt werden, so teilen sich die Parteien die Kosten im Verhältnis 2:1 (2 Vermieterin / 1 Mieterin).

## 15. Änderungen und Erneuerungen

### Durch die Vermieterin

Die Vermieterin hat das Recht, nach Mietbeginn, am Mietobjekt Änderungs- und Erneuerungsarbeiten vorzunehmen, sofern diese für die Mieterin zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Die Vermieterin hat die Arbeiten rechtzeitig anzukündigen und auf die Mieterin gebührend Rücksicht zu nehmen.

Die Mieterin hat den Handwerkern und Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren.

### **Durch die Mieterin**

Beabsichtigt die Mieterin, während der Mietdauer Mieterausbauten im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat sie vorgängig der Anhandnahme entsprechender Arbeiten die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Dabei sind der Vermieterin spätestens 2 Monate vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne im Mst. 1:50, ein Baubeschrieb nach BKP-Positionen gegliedert und ein Kostenvoranschlag vorzulegen. Die Vermieterin ist berechtigt, seine Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder von der Leistung einer Sicherheit abhängig zu machen. Wird die Zustimmung erteilt, gilt als vereinbart;

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

Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Wird die Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche auch im Bereich des Grundausbaus zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z.B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen, so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten der Mieterin. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens der Vermieterin keine Entschädigung geschuldet.

Die Vermieterin hat das Recht, Planer und/oder Unternehmer und Produkte/Systeme vorzuschreiben, wenn bewilligte Mieterausbauten Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erforderlich machen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle. Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen von den Vorgaben der Vermieterin oder der von ihr bezeichneten Fachvertreter sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

Handelt es sich bei den Erneuerungs- und /oder Änderungsarbeiten um Elektroinstallationen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin nach Beendigung der Arbeiten unaufgefordert den Sicherheitsnachweis eines homologierten Elektroinstallateurs zukommen zu lassen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.

Bei der Ausführung von Arbeiten für Mieterausbauten oder deren Unterhalt ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Die Mieterin haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden, und verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung seitens Vermieterin den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Weiter sind durch die Veränderungen entstehenden Mehrkosten aufseiten der Vermieterin (z.B. Erhöhung der Versicherungsprämien) voll durch die Mieterin zu übernehmen.

## **16. Rückgabe**

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand Grundausbau zurückzugeben, sofern die Vermieterin nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten verzichtet. Falls die Vermieterin die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist die

Mieterin verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Übergabezeitpunkt fachmännisch entfernen zu lassen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihm zustehende Recht, die Wiederherstellung des Grundausbau zu verlangen, so ist die Mieterin verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Es besteht in diesem Fall kein Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Erfordern die Herstellung des Zustandes Grundausbau oder andere von der Vermieterin auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung verlangte Rückbauten aufgrund von seit Vertragsbeginn in Kraft getretenen Gesetzesänderungen oder öffentlich-rechtlichen Anordnungen (z.B. feuerpolizeiliche oder andere sicherheitstechnische Auflagen etc.) zusätzliche Massnahmen, die über die bloss fachmännische Entfernung von Mieterausbauten hinausgehen, so verpflichtet sich die Mieterin, diese zusätzlich erforderlichen Massnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Verletzt die Mieterin seine Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Er ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung oder für den Schaden, der zufolge Verzögerung in der Realisierung anderweitiger Dispositionen des Vermieters eintritt. Die Mieterin haftet insbesondere auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese vom Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

Die Parteien erstellen bei der Rückgabe ein Protokoll, in welchem der Zustand des Mietobjektes festgehalten wird.

## 17. Übertragung Mietverhältnis

Beabsichtigt die Mieterin, das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, so hat sie dem schriftlich einzureichenden Gesuch um Zustimmung nebst den vollständigen Angaben über den Mietnachfolger (HR-Auszug, Betreibungsregisterauszug, etc.) alle mit diesen getroffenen Vereinbarungen inklusive Nebenabreden beizulegen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

Die Vermieterin kann die Zustimmung zur Übertragung insbesondere verweigern, wenn der/die Mietnachfolger:in das Mietobjekt anders nutzen will, als es der Mieterin gestattet ist oder wenn im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

## 18. Signaletik

Fassadenteile bilden nicht Bestandteil des Mietobjektes. Beschriftungen, Reklametafeln, Leuchtschriften, Schaukästen, Plakate und Antennenanlagen (nachfolgend «Aussenanlagen») dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und nur an den von ihm bezeichneten Orten angebracht werden. Die Vermieterin nimmt dabei auf die Bedürfnisse der Mieterin (bestehende Signalisationskonzepte für Schulanlagen, CI/CD,...) Rücksicht.

## 19. Strombezug Photovoltaikanlage

Die Mieterin verpflichtet sich, sich an einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch für den Bezug von Solarstrom aus der Photovoltaikanlage zu beteiligen, sofern der Preis pro kWh tiefer liegt als der Hochtarif des örtlichen Verteilnetzbetreibers.

## 20. Salvatorische Klausel und Gültigkeit

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.

Dieser Vertrag wird erst gültig, wenn er von von beiden Parteien unterzeichnet und durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Rüti genehmigt wurde.

## 21. Vertragsbestandteile

Folgende weiteren Grundlagen sind Bestandteil des Mietvertrags. Sie wurden anlässlich der Vertragsunterzeichnung abgegeben:

- Anhang 1a: Kalkulation Mietzins
- Anhang 1b: Grobkostenschätzung vom 3.3.2026
- Anhang 2: Schnittstellenpapier
- Anhang 3: Grundrisspläne
- Anhang 4: Umgebungsplan
  
- Beilage 1: Statuten der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost vom 8. Mai 2025; gültig ist die jeweils aktuelle Version auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)
- Beilage 2: Reglement Mietzinsgestaltung vom 22. August 2025; gültig ist die jeweils aktuelle Version auf [www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)

## 22. Datenschutz

Die Vermieterin bearbeitet die vertraglichen Angaben sowie weitere personenbezogenen Daten, die ihr von und über die Mieter zur Kenntnis gebracht werden, zum Zweck der Abwicklung des vorliegenden Mietverhältnisses sowie des Genossenschaftsverhältnisses. Die Vermieterin ist bestrebt, die personenbezogenen Daten nur unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu bearbeiten. Sie gibt die bekannt gegebenen Daten zu diesem Zweck gegebenenfalls an Dritte weiter, soweit dies zur Erfüllung Ihrer Pflichten als Vermieterin notwendig ist (z.B. Telefonnummer an Handwerker). Die Mieterin stimmt der Bearbeitung ihrer Daten durch den sowie der allfälligen Weitergabe an beauftragte Dritte im Rahmen der Vertragserfüllung ausdrücklich zu. Die Mieterin verfügt über ein Auskunftsrecht, über ein Recht auf Berichtigung und bei ungerechtfertigter Bearbeitung über ein Recht auf Löschung der betreffenden Daten. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung auf der Webseite der Vermieterin verwiesen.

## 23. Unterschriften

<b>Vermieterin</b>	<b>Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost</b>	
Uster,	Michael Wyss, Co-Geschäftsführer	Zana Musliu, Bewirtschafterin
<b>Mieterin</b>	<b>Gemeinde Rüti</b>	
Rüti,	Peter Weidinger	Sven Hegi

Mit der Unterschrift bestätigt die Mieterin die in diesem Vertrag erwähnten Beilagen erhalten zu haben.