

# Mietvertrag

zwischen

**Stadt Zürich**, vertreten durch das Sportamt, Eggbühlstrasse 23, Postfach, 8050 Zürich

(nachfolgend «**Vermieterin**» genannt)

und

(nachfolgend «**Mieterin**» genannt)

(Vermieterin und Mieterin nachfolgend gemeinsam «**Parteien**» genannt)

betreffend

**Gastronomiebetrieb im Strandbad Wollishofen, Seestrasse 451, 8038 Zürich**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Mietobjekt.....	3
2.	Infrastruktur, Inventar .....	3
3.	Zweck der Gebrauchsüberlassung .....	3
4.	Mietbeginn.....	3
5.	Befristete Vertragsdauer.....	3
6.	Ausserordentliche Kündigung.....	4
7.	Mietzins.....	4
8.	Nebenkosten .....	5
9.	Gebrauch des Mietobjekts .....	5
9.1	Öffnungszeiten .....	5
9.2	Gebrauchs- und Betriebspflicht .....	6
9.3	Betriebsführung .....	6
9.4	Veranstaltungen und Infrastruktur .....	7
9.5	Hinweise zum Gastronomieangebot / Verkaufssortiment.....	8
9.5.1	Speisen und Getränke.....	8
9.6	Warenumschatz sowie Lagerung von Waren .....	8
9.7	Pflicht zur Rücksichtnahme; Tragfähigkeit der Böden.....	9
10.	Bewilligungen .....	9
11.	Mietkaution.....	9
12.	Übergabe des Mietobjekts.....	9
13.	Mieterausbauten.....	9
14.	Unterhalt .....	10
14.1	Begriff.....	10
14.2	Unterhalt der Vermieterin .....	10
15.	Reinigung und sog. kleiner Unterhalt.....	10
16.	Haftung .....	11
17.	Versicherungen .....	11
18.	Betriebsausfälle.....	11
19.	Wahrung der Eigentumsrechte; Zutritts- und Besichtigungsrecht .....	12
20.	Schlüssel / Badges.....	12
21.	Fassade und Aussenanlagen .....	12
22.	Untermiete.....	13
23.	Rückgabe des Mietobjekts .....	13
24.	Schriftform.....	14
25.	Salvatorische Klausel .....	14
26.	Vertragsbestandteile .....	14
27.	Gerichtsstand / anwendbares Recht.....	14

## 1. Mietobjekt

1 Die Vermieterin überlässt der Mieterin als Mietobjekt (nachfolgend «**Mietobjekt**») folgende auf den Grundrissplänen in Beilage 1 gekennzeichnete Räume und Flächen gemäss diesem Vertrag zum Gebrauch:

- a) Gastro-Kiosk mit Küche, Kühlräumen und Lagerräumen sowie ca. 60 Aussen-sitzplätzen im Erdgeschoss (Rot)
- b) offene Wirtschaftsterrasse (teilweise überdacht) im 1. Stock mit ca. 50 Sitzplätzen (Rot)

## 2. Infrastruktur, Inventar

2 Die Vermieterin überlässt der Mieterin während der Dauer dieses Vertrags ferner die im Mietobjekt fest installierten Einrichtungen und das Inventar gemäss Inventar-liste in Beilage 2 zum Gebrauch.

## 3. Zweck der Gebrauchsüberlassung

3 Die Mieterin nutzt das Mietobjekt während der Badesaison für den Betrieb eines Gastronomiebetriebs. Dazu gehören auch erforderliche Nebennutzungszwecke wie Lagerung und Kühlung von Lebensmitteln und Getränken, Benutzung von Sanitär-anlagen, Garderoben und Personalräumen.

4 Die Mieterin bestätigt, dass sie das Mietobjekt vor der Vertragsunterzeichnung be-sichtigt oder in anderer Weise überprüft hat und dass es für den vereinbarten Ge-brauchszweck geeignet ist.

5 Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen.

## 4. Mietbeginn

6 Als Mietbeginn vereinbaren die Parteien den 1. April 2025 (nachfolgend «**Mietbe-ginn**»).

7 Der Mietzins gemäss Ziffer 7 nachfolgend ist ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns geschuldet.

## 5. Befristete Vertragsdauer

8 Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 2025 und dauert bis zum 31. Oktober 2027 (drei Badesaisons).

<sup>9</sup> Der Vertrag kann anschliessend im gegenseitigen Einvernehmen zweimal um je fünf Jahre (fünf Badesaisons) verlängert werden. Die Verlängerung im Sinne einer unechten Option wird spätestens sechs Monate vor Vertragsablauf vereinbart.

<sup>10</sup> Bei Nichtverlängerung oder spätestens nach 13 Jahren (Mietende per 31. Oktober 2037) wird die Vermietung des Gastronomiebetriebs im Strandbad Wollishofen neu ausgeschrieben.

## **6. Ausserordentliche Kündigung**

<sup>11</sup> Ungeachtet der befristeten Vertragsdauer gemäss Ziffer 5 ist das Mietverhältnis gestützt auf die ausserordentlichen Kündigungsgründe von Art. 257d, 257f, 259b lit. a, 261 Abs. 2, 266g und 266h OR kündbar. Die Parteien vereinbaren ferner, dass als wichtiger Grund im Sinne von Art. 266g OR insbesondere Folgendes gilt:

- a) wenn die Mieterin nicht mehr über die notwendigen Betriebsbewilligungen verfügt;
- b) wenn die gesetzlichen Vorschriften, die hygienischen Anforderungen oder die Bedingungen des Mietvertrags auch nach schriftlicher Mahnung nicht eingehalten werden.

## **7. Mietzins**

Der Mietzins pro Kalenderjahr beträgt gesamthaft 8 % des massgeblichen Umsatzes (abzgl. MWST), mindestens aber Fr. 12 000.– (Sockelmietzins).

Die Vermieterin stellt der Mieterin den Sockelmietzins in drei Tranchen in Rechnung (in digitaler Form). Der Sockelmietzins ist wie folgt zahlbar und fällig: 20 % bis zum 30. April, 40 % bis zum 30. Juni und 40 % bis zum 31. August. Die Zahlungstermine verstehen sich als Verfalltage. Gerät die Mieterin mit der Bezahlung von Mietzinsen in Verzug, so schuldet sie Verzugszins zu 5 % ab dem Verfalltag.

Der Umsatz ist jeweils per Ende Januar des folgenden Jahres anhand eines revidierten Abschlusses der Vermieterin mitzuteilen. Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin Einsicht in ihre Bücher zu gewähren. Die Vermieterin verpflichtet sich, alle Zahlen zum Geschäftsgang und andere Informationen, die ihr aus einer allfälligen Einsicht in die Bücher und Unterlagen der Mieterin bekannt werden, vertraulich zu behandeln.

Gestützt auf die Umsatzzahlen ermittelt die Vermieterin den die Sockelmiete übersteigenden Mietzins (8 % des Umsatzes [ohne MWST] abzüglich Fr. 12 000.– Sockelmietzins) und stellt den die Sockelmiete übersteigenden Mietzins der Mieterin ebenfalls in Rechnung (in digitaler Form).

Die Bezahlung hat spätestens dreissig Tagen nach Rechnungsstellung zu erfolgen. Bei nicht fristgerechter Bezahlung werden Mahngebühren erhoben. Gerät die Mieterin mit der

Bezahlung des die Sockelmiete übersteigenden Mietzinses in Verzug, so schuldet sich Verzugszins zu 5 %.

## **8. Nebenkosten**

<sup>12</sup> Die Mieterin bezahlt zusätzlich zum Mietzins sämtliche Nebenkosten, die sich aus dem Betrieb des Gastronomiebetriebs ergeben. Insbesondere sind die Kosten für die Telekommunikation (Abonnementskosten für Telefon und Internet sowie zusätzliche Installationen wie WLAN), Abfallentsorgung, Energie, Wasser und Abwasser gemeint. Für Nebenkosten, die der Mieterin nicht direkt verrechnet werden, erstellt die Vermieterin pro Kalenderjahr eine Abrechnung.

## **9. Gebrauch des Mietobjekts**

### **9.1 Öffnungszeiten**

<sup>13</sup> Die Mieterin verpflichtet sich, den Gastronomiebetrieb, während der Badesaison, durchgehend für die Badegäste offen zu halten, soweit der Badebetrieb selbst geöffnet ist bzw. bleibt. Die genauen Daten der Badesaison werden jeweils frühzeitig durch die Vermieterin festgelegt und der Mieterin mitgeteilt. Die Badesaison dauert in der Regel von Anfang Mai bis Ende September.

<sup>14</sup> Auf Wunsch der Mieterin und in Absprache mit der Vermieterin kann der Gastronomiebetrieb auch ausserhalb der Badesaison für Gäste geöffnet werden, jedoch frühestens ab 1. April und spätestens bis 31. Oktober. Es besteht darauf kein Anspruch. Vom 1. November bis zum 31. März des Folgejahres kann die Gastronomie nicht genutzt werden.

<sup>15</sup> Die tägliche minimale Öffnungszeit entspricht den Badeöffnungszeiten, die durch die Betriebsleitung festgelegt werden. Die Mieterin kann diese Öffnungszeiten nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin einschränken.

<sup>16</sup> Nach dem Badebetriebsschluss darf ein Abendgeschäft bis spätestens 2 Stunden nach Badeöffnungszeit angeboten werden. Über den Badebetriebsschluss hinausgehende längere Öffnungszeiten für Gäste ist die Vermieterin zu informieren. Ausserhalb der Badeöffnungszeiten muss die Mieterin zur Sicherheit der Gäste eine verantwortliche Person mit gültigem Brevet igba PRO oder SLRG-Brevet Pro Pool (nicht älter als 2 Jahre) stellen und bezahlen. Verweilen Gäste der Mieterin ausserhalb der Öffnungszeit des Badebetriebes länger im Bad, liegt die Verantwortung für diese ausschliesslich bei der Mieterin. Wenn die Infrastruktur des Bades, insbesondere sanitäre Anlagen, benutzt wird, muss diese durch die Mieterin gereinigt werden. Falls am nächsten Morgen eine Nachreinigung durch den Betrieb notwendig ist, wird diese der Mieterin nach Aufwand verrechnet.

## 9.2 Gebrauchs- und Betriebspflicht

- 17 Während der von der Vermieterin festgelegten Badesaison und zu den täglichen Badeöffnungszeiten gemäss Ziffer 9.1 besteht eine Verpflichtung, das Gastronomieangebot gemäss vorliegendem Vertrag in Anwesenheit von geeignetem Personal, das einen ordnungsgemässen Betrieb gewährleistet, anzubieten. Ausnahmen von der Gebrauchs- und Betriebspflicht bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- 18 Bei Verletzung der Gebrauchs- und Betriebspflicht durch die Mieterin wird eine Konventionalstrafe fällig. Diese beträgt pro Tag 1 % der Sockelmiete gemäss Ziffer 7.

## 9.3 Betriebsführung

- 19 Der Gastronomiebetrieb wird durch die Mieterin auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung geführt. Die Beschaffung der erforderlichen Bewilligungen für den Gastronomiebetrieb ist Sache der Mieterin (vgl. dazu Ziffer 10 nachfolgend).
- 20 Die Mieterin hat den Gastronomiebetrieb nach anerkannten Grundsätzen und unter Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorschriften (u.a. der Gastgewerbe- und Lebensmittelgesetzgebung, Lärm- und Brandschutzvorgaben) eigenverantwortlich zu führen. Insbesondere ist geeignetes und genügend Personal einzusetzen, damit ein guter Qualitätsstandard und eine freundliche, rasche und korrekte Bedienung der Gäste gewährleistet sind. Der Landes-Gesamtarbeitsvertrag des Gastgewerbes ist einzuhalten.
- 21 Anordnungen der Vermieterin, die den Badebetrieb betreffen (wie z.B. Bestimmungen der jeweiligen Betriebs- oder Hausordnung des Strandbads Wollishofen) sind für die Mieterin, deren Personal und Gäste verbindlich und durchzusetzen. Falls übergeordnete Vorgaben für sämtliche Badeanlagen der Stadt Zürich in Kraft treten, sind auch diese durch die Mieterin umgehend umzusetzen.
- 22 Die Mieterin muss ihren Gastronomiebetrieb gegen aussen und im Innenraum klar als privat geführten Betrieb kennzeichnen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann die Mieterin ihren Gastronomiebetrieb im Rahmen des Datenschutzgesetzes (SR 235.1) in eigener Verantwortung videoüberwachen. Die Videoüberwachung darf sich jedoch nicht über den gemieteten Bereich hinaus erstrecken. Ausserdem muss die Videoüberwachung bereits ausserhalb des videoüberwachten Bereichs gut sichtbar gekennzeichnet sein.
- 23 Die Mieterin verpflichtet sich, ein ordnungsgemässes Rechnungswesen nach branchenüblichen Normen zu führen oder führen zu lassen.
- 24 Der Gastronomiebetrieb ist so zu führen, dass dadurch weder der Badebetrieb noch die Nachbarn gestört werden. Die Mieterin weist ihre Gäste in geeigneter Weise auf das Ruhebedürfnis der Nachbarn hin und ergreift nötigenfalls weitere Massnahmen, um dieses Ruhebedürfnis zu gewährleisten.

25 Wenn für den Gastronomiebetrieb oder anlässlich von Veranstaltungen Lautsprecher, Verstärkeranlagen oder dergleichen eingesetzt werden bzw. immer dann, wenn zu erwarten ist, dass der vom Mietobjekt ausgehende Lärm Dritte belästigen könnte, ist vorab (zwecks Einhaltung der nutzungsplanerischen Kontingentierung solcher Veranstaltungen) die Bewilligung der Vermieterin und danach die Bewilligung der Stadtpolizei Zürich (Büro für Veranstaltungen) gemäss Leitbild «Seebecken der Stadt Zürich» einzuholen.

26 Die Mieterin verpflichtet sich, den Gastronomiebetrieb nach ökologischen Gesichtspunkten zu führen. Namentlich sind Abfälle, wenn möglich, zu vermeiden, sortentrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen. Es darf kein Einweg-Plastikgeschirr verwendet werden. Es sind möglichst gut abbaubare Reinigungsmittel zu verwenden. Behälter oder Verpackung von Ess- und Trinkwaren, die von den Gästen in das Badeareal mitgenommen werden, dürfen nicht leicht zerbrechlich oder sonst unfallgefährdend sein.

27 Die Mieterin ist für eine allfällige Schädlingsbekämpfung zuständig und trägt die daraus entstehenden Kosten.

28 Die vollständigen Kontrollberichte der amtlichen Hygienekontrolle sind der Vermieterin unaufgefordert innert fünf Tagen in Kopie zur Information zuzustellen. Die Mieterin ist berechtigt, im Mietobjekt Bekanntmachungen anzubringen, die den eigenen Betrieb betreffen. Schilder oder Plakate müssen den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen und dürfen aus diesem Grund nur nach Absprache mit der Vermieterin angebracht werden. Politische, sexistische und diskriminierende Werbung sowie Werbung für alkoholische und nikotinhaltige Produkte sind nicht gestattet.

29 Die Mieterin hat ein konsequentes und transparentes Reklamationswesen einzurichten, das ein unverzügliches Reagieren auf alle Beschwerden und das Finden von einvernehmlichen Lösungen für alle Beteiligten bezweckt.

#### **9.4 Veranstaltungen und Infrastruktur**

30 Für bauliche Massnahmen wie etwa das Aufstellen eines Zelts oder temporärer Bauten sind vorab die Bewilligung der Vermieterin sowie danach alle notwendigen städtischen Bewilligungen einzuholen. Die Mieterin hat der Vermieterin unaufgefordert eine Kopie dieser Bewilligungen zur Information zuzustellen.

31 Die Vermieterin hat das Recht, im Einvernehmen mit der Mieterin und nach angemessener Vorankündigung den Gastronomiebetrieb für besondere Anlässe in Anspruch zu nehmen. Die Modalitäten sind im Einzelfall rechtzeitig im Voraus zwischen Mieterin und Vermieterin zu vereinbaren.

32 Gehen bei der Vermieterin Gesuche von Dritten für Veranstaltungen, Anlässe oder für andere Aktivitäten in der Badeanlage ein, ist die Vermieterin bestrebt, eine Zusammenarbeit zwischen dem Dritten und der Mieterin zu ermöglichen. Es besteht jedoch kein Anspruch der Mieterin, die Teilnehmenden solcher Veranstaltungen in

der Badeanlage exklusiv bedienen bzw. verköstigen zu können. Pro Badesaison ist mit ca. drei bis vier Produkte-Promotionsanlässen in der Badeanlage zu rechnen; dabei werden den Badegästen in der Regel kostenlos Produkte (z.B. Getränke, Eis, Süßigkeiten, Zeitungen, Sonnenschutzartikel etc.) abgegeben.

## **9.5 Hinweise zum Gastronomieangebot / Verkaufssortiment**

### **9.5.1 Speisen und Getränke**

33 Der Gastronomiebetrieb soll seinen Gästen die Möglichkeit bieten, sich preiswert und gesund zu verpflegen.

34 Die Mieterin bietet täglich ein Angebot an warmen und kalten Speisen. Es müssen täglich mindestens eine Hauptmahlzeit (mit Fisch oder Fleisch), ein vegetarisches (ohne Fisch und Fleisch) und ein veganes Gericht sowie eine Auswahl an frischen Salaten zur Verfügung gestellt werden. Ausserdem setzt sich das Angebot aus Frühstücksangeboten, Früchten, Sandwiches, Snacks und Kioskartikeln zusammen.

35 Im Bereich Kaltgetränke ist ein gängiges Sortiment an Tafelgetränken anzubieten. Offenausschank oder in Flaschen, ist möglich. Züriwasser ist zwingend und kostenlos anzubieten. Das Heissgetränk-Sortiment umfasst mindestens Kaffee und Tees.

36 Der Mieterin ist gestattet, alkoholhaltige Getränke bis 20 % Volumen während des Badebetriebs zu verkaufen. Der Verkauf von hochprozentigen Alkoholika (über 20 Volumenprozent) und alkoholischen Mischgetränken (Alkopops) ist nur ausserhalb des Badebetriebs nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.

37 Die in Beilage 3 aufgeführten Speisen und Getränke müssen während der Badeöffnungszeiten zu den in der Preisliste aufgeführten Maximalpreisen angeboten werden. Es müssen nicht alle Speisen und Getränke im Angebot geführt werden. Ausserhalb der Badeöffnungszeiten können andere Preise verrechnet werden.

38 Die Gäste müssen die Möglichkeit haben, ihre Konsumation sowohl mit Bargeld als auch bargeldlos zu bezahlen.

39 Die Mieterin ist berechtigt, aktiv auf der Badeanlage zu verkaufen, jedoch dürfen entsprechende Angebote nicht aufdringlich sein.

## **9.6 Warenumschatz sowie Lagerung von Waren**

40 Der Warenumschatz (Anlieferung und Entsorgung) darf nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten im Mietobjekt stattfinden. Der Zugang zum Mietobjekt, das Strandbad sowie Durchfahrtsbereiche müssen freigehalten werden. Allfällige Auflagen der Stadtpolizei sind einzuhalten.

## **9.7 Pflicht zur Rücksichtnahme; Tragfähigkeit der Böden**

<sup>41</sup> Beabsichtigt die Mieterin, besonders schwere Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) oder Geräte, die Lärm, Erschütterungen (Klimageräte etc.) oder elektromagnetische Strahlungen verursachen können, in das Mietobjekt zu bringen, so sind vorgängig die notwendige Tragfähigkeit der Böden oder allfällige Auswirkungen auf Dritte mit der Vermieterin abzuklären.

## **10. Bewilligungen**

<sup>42</sup> Die Mieterin verpflichtet sich, die notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen für den Gastronomiebetrieb im Mietobjekt rechtzeitig auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu besorgen und für die Dauer des Mietverhältnisses stets aufrecht zu erhalten. Enthalten die Bewilligungen besondere Bedingungen oder Auflagen, so gehen die mit deren Erfüllung verbundenen Kosten vollumfänglich zu Lasten der Mieterin.

## **11. Mietkaution**

<sup>43</sup> Die Mieterin leistet eine Mietkaution von Fr. 5 000.- (Schweizer Franken fünftausend). Die Kautionsleistung ist innert 30 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages vollumfänglich auf ein auf den Namen der Mieterin zu eröffnendes Mieterkautionsskonto zu hinterlegen.

## **12. Übergabe des Mietobjekts**

<sup>44</sup> Die Vermieterin übergibt der Mieterin das Mietobjekt inkl. Einrichtungen und Inventar gemäss Inventarliste in Beilage 2 vollständig und in gereinigtem und funktionsfähigem Zustand auf den Beginn des Mietvertrags gemäss Ziffer 4 vorstehend.

<sup>45</sup> Der massgebliche Zustand wird bei Mietbeginn in einem Zustandsprotokoll festgehalten. Allfällige Mängel sind darin detailliert festzuhalten. Das Zustandsprotokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Es kann ergänzt werden, wenn die Mieterin innert vierzehn Tagen nach Mietbeginn zusätzliche Mängel schriftlich zur Behebung anzeigt und diese durch die Vermieterin anerkannt werden.

## **13. Mieterausbauten**

<sup>46</sup> Beabsichtigt die Mieterin, während der Mietdauer, Baumassnahmen (Ausbauten, Einbauten, Umbauten) im oder am Mietobjekt vorzunehmen, so hat sie vor Aufnahme entsprechender Arbeiten eine schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen.

<sup>47</sup> Bei Bedarf wird dafür eine separate Vereinbarung zwischen den Parteien abgeschlossen.

## **14.    Unterhalt**

### **14.1   Begriff**

<sup>48</sup>     Unter dem Begriff des Unterhalts im Sinn der nachfolgenden Regelungen verstehen die Parteien die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Servicearbeiten, die dazu dienen, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten [Art. 256 OR]) und die anderen (ordentlichen) Instandhaltungsarbeiten, die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt zur Wiederherstellung des zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustands, Renovationen und Sanierungen) sowie den Ersatz und die Erneuerungen von Einbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen.

### **14.2   Unterhalt der Vermieterin**

<sup>49</sup>     Der Vermieterin obliegt der ordentliche Unterhalt des Mietobjekts im ortsüblichen, zur Substanzwerterhaltung notwendigem Ausmass. Service- und Wartungsverträge werden ausschliesslich von der Vermieterin abgeschlossen und gehen zu deren Lasten. Vorbehältlich von Notfällen sowie im Rahmen des kleinen Unterhalts gemäss Ziffer 15 erfolgen Reparaturaufträge sowie Bestellungen für Ersatzanschaffungen ausnahmslos durch die Vermieterin.

<sup>50</sup>     Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, notwendige Unterhaltsmassnahmen am oder im Mietobjekt (z.B. zur Erfüllung behördlicher Auflagen, zur Beseitigung von Mängeln etc.) vorzunehmen. Sie ist auch berechtigt, Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen, soweit diese analog den Begriffsbestimmungen im Miteigentumsrecht notwendig oder nützlich erscheinen (Art. 647c und 647d ZGB) und nicht zu einer erheblichen und dauernden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts führen. Die Vermieterin zeigt der Mieterin entsprechend planbare Massnahmen, unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist, an und lässt diese, wenn immer möglich, ausserhalb der Badesaison ausführen.

<sup>51</sup>     Die Mieterin hat sämtliche Schäden oder Mängel, welche nicht im Rahmen des kleinen Unterhalts gemäss Ziffer 15 zu beheben sind, unmittelbar nach deren Feststellung schriftlich der Vermieterin mitzuteilen.

<sup>52</sup>     In dringlichen Fällen und bei Abwesenheit der Betriebsleitung des Strandbads sowie Nichterreichbarkeit der Vermieterin kann die Mieterin notwendige Reparaturen selbst veranlassen, hat die Vermieterin jedoch innert einem Arbeitstag schriftlich darüber zu informieren.

## **15.    Reinigung und sog. kleiner Unterhalt**

<sup>53</sup>     Die Mieterin verpflichtet sich, sowohl mit dem Mietobjekt inkl. Nebenräumen als auch mit den zum Gebrauch überlassenen Gegenständen gemäss Inventar sorgfältig umzugehen und diese in einwandfreiem und sauberem Zustand zu halten.

54 Die Mieterin muss – im Sinne einer Dauerpflicht – Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen bzw. Reparaturen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (Art. 259 OR).

55 Die Ausbesserungs- bzw. Reparaturpflicht besteht für alle während der Dauer des Mietverhältnisses entstandenen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch die Mieterin verursacht worden sind oder nicht, wenn sie im Einzelfall den Betrag von Fr. 500.– (inkl. MWST) nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind Reinigungs- bzw. Spülarbeiten in Lüftungskanälen und wasserführenden Leitungen sowie Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten an Apparaturen oder Installationen, für welche ein von der Vermieterin abgeschlossener Service- bzw. Wartungsvertrag besteht.

## 16. Haftung

56 Die Mieterin hat dem Eigentum der Vermieterin (Gebäude, insbesondere Mietobjekt samt Einrichtungen, Mobiliar und Inventar gemäss Beilage 2) Sorge zu tragen. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die durch ihren Betrieb verursacht werden.

57 Für Unfälle und Diebstähle sowie Schäden am Eigentum Dritter lehnt die Vermieterin jede Haftung ab.

## 17. Versicherungen

58 Die Vermieterin stellt für das Mietobjekt und das Inventar gemäss Beilage 2 eine angemessene Versicherung gegen Elementarschäden (Zerstörung, Feuer, Wasser etc.) und eine Gebäudehaftpflichtversicherung sicher.

59 Die Mieterin ist verpflichtet, alle weiteren, nicht durch die Policen gemäss vorstehendem Absatz gedeckten Risiken (wie z.B. Betriebsausfallversicherungen, Feuer/Wasser für Mobiliar, sämtliche Glasbruchschäden inkl. Beschriftungen und Leuchtreklamen, Einbruch) auf eigene Kosten angemessen zu versichern und eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens Fr. 5 Mio. (pro Schadenfall) abzuschliessen, welche nebst Personen- und Sachschäden auch Vermögensschäden einschliesst.

60 Die entsprechenden Versicherungspolicen sind der Vermieterin bei Mietbeginn und bei späteren Änderungen während der Mietdauer unaufgefordert in Kopie auszuhängen.

61 Bei Einbrüchen oder Sachbeschädigungen sind die zuständige Kreiswache der Stadtpolizei und die Betriebsleitung der Badeanlage sowie die Vermieterin unverzüglich zu informieren.

## 18. Betriebsausfälle

62 Müssen während der Mietvertragsdauer im Sinn der Begriffsumschreibung gemäss Ziffer 14 notwendige bauliche Massnahmen am Mietobjekt ausgeführt werden, die

den Verbleib der Mieterin im Ganzen oder in Teilen des Mietobjekts zeitweise oder dauernd verunmöglichen, so steht der Mieterin ein Anspruch auf verhältnismässige Mietzinsreduktion zu (Art. 259d OR). Soweit die notwendigen Massnahmen zum Unterhalt oder zur Beseitigung von Störungen nicht auf Unterlassungen zurückzuführen sind, welche der Vermieterin vorgeworfen werden können (Vernachlässigung der Unterhaltspflicht und dadurch bedingte Vergrösserung des Mangels oder der Störung; verspätete Reaktion auf eine schriftlich erfolgte Mängelanzeige etc.), sind weitergehende finanzielle Ansprüche der Mieterin, insbesondere Schadenersatzansprüche (Art. 259e OR), ausgeschlossen.

<sup>63</sup> Eine weitergehende Entschädigung der Vermieterin für Betriebsausfälle der Mieterin wird ausgeschlossen, soweit die Vermieterin nicht aufgrund einer gesetzlichen Haftung einzustehen hat.

## **19. Wahrung der Eigentumsrechte; Zutritts- und Besichtigungsrecht**

<sup>64</sup> Zur Wahrung der Eigentumsrechte sind die Vermieterin, deren Organe und Vertreter sowie etwaige von diesen beigezogenen Fachleuten (Architekt etc.) unter mindestens 48-stündiger Voranzeige berechtigt, das Mietobjekt zu den üblichen Öffnungszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit der Mieterin sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

<sup>65</sup> Vorbehalten bleibt das jederzeitige Zutrittsrecht bei Notfällen.

## **20. Schlüssel / Badges**

<sup>66</sup> Die Mieterin erhält vorbehältlich abweichender Abmachungen auf den Zeitpunkt des Mietbeginns eine Anzahl Schlüssel / Badges zum Mietobjekt, welche in einem von den Parteien zu unterzeichnenden Schlüsselverzeichnis (Beilage 4) aufgeführt werden. Weitere Schlüssel / Badges dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf Kosten der Mieterin angefertigt werden. Das Auswechseln von Zylindern ist nicht erlaubt. Bei Verlust von Schlüsseln / Badges ist die Vermieterin umgehend zu informieren. Sie ist in solchen Fällen berechtigt, je nach Umständen, Schlösser und Schlüssel / Badges des Mietobjekts oder weiterer Mietobjekte in der Mietliegenschaft auf Kosten der Mieterin auswechseln zu lassen. Schäden, die aus verspäteten Meldungen entstehen, gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieterin. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind sämtliche Schlüssel / Badges, auch solche, die zusätzlich auf Kosten der Mieterin angefertigt worden sind, der Vermieterin entschädigungslos zurückzugeben bzw. auszuhändigen.

## **21. Fassade und Aussenanlagen**

<sup>67</sup> Fassadenteile bilden nicht Bestandteil des Mietobjekts. Beschriftungen, Reklametafeln, Leuchtschriften, Schaukästen, Plakate und Antennenanlagen (nachfolgend «Aussenanlagen») dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin (unter Vorbehalt einer allfälligen Baubewilligung) und nur an den von ihr bezeichneten Orten angebracht werden. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf

Grösse, Farbe, Form und Material. Besteht für die Mietliegenschaft ein einheitliches Beschriftungskonzept, so ist die Mieterin verpflichtet, ihre Beschriftungen, Reklame- tafeln und Leuchtschriften etc. diesem Konzept anzupassen. Aussenanlagen sind auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses fachmännisch zu ent- fernen.

68 Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung, Anbringung, Reinigung so- wie dem Unterhalt von Aussenanlagen, die die Mieterin erstellt, gehen zu Lasten der Mieterin.

69 Werden Unterhaltsarbeiten an der Fassade erforderlich und ist dazu die Entfernung und Wiederanbringung von Aussenanlagen erforderlich, gehen entsprechende Auf- wendungen zu Lasten der Mieterin.

70 Soweit gesetzlich zulässig haftet die Mieterin im Falle einer Inanspruchnahme der Vermieterin (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), wenn Haftpflichtansprü- che auf Aussenanlagen zurückgeführt werden.

## **22. Untermiete**

71 Eine allfällige Untervermietung des Mietobjekts oder Teilen davon richtet sich nach Art. 262 OR.

## **23. Rückgabe des Mietobjekts**

72 Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin das Miet- objekt sowie die Einrichtungen und das Inventar gemäss Inventarliste in Beilage 2 vollständig, gereinigt und in funktionsfähigem Zustand an die Vermieterin zurückzu- geben.

73 Für Schäden und vertragswidrige bzw. übermässige Abnutzung des Mietobjekts und/oder der Einrichtungen sowie des Inventars gemäss Beilage 2 haftet die Miete- rin.

74 Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf das ihr zustehende Recht, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (inkl. Entfernung allfälliger Anschaf- fungen) zu verlangen, und belässt die Mieterin in der Folge die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt, so besteht kein An- spruch auf Entschädigung, auch wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieteraus- bauten einen Mehrwert verkörpern.

75 Verletzt die Mieterin ihre Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in einem vertragskonfor- men Zustand zurückzugeben, so ist die Vermieterin nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Sie ist ohne richterliche Ermächti- gung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustands notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Vorbehalten bleiben so- dann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins

entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustands oder bis zur Wiedervermietung oder für den Schaden, der zufolge Verzögerung in der Realisierung anderweitiger Dispositionen der Vermieterin eintritt. Die Mieterin haftet insbesondere auch für von einer Nachfolgemieterschaft allfällig geltend gemachten Schäden wegen Verzögerungen oder wenn diese von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

## 24. Schriftform

<sup>76</sup> Der vorliegende Vertrag, ergänzt durch die Beilagen 1–5, enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Abmachungen.

<sup>77</sup> Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrags bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschrift beider Vertragsparteien). Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehalts.

## 25. Salvatorische Klausel

<sup>78</sup> Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen nicht durchgesetzt werden können, so berührt dies die Verbindlichkeit des weiteren Vertragsinhalts nicht. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, die nichtige oder nicht durchsetzbare Klausel durch diejenige andere rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nicht durchsetzbaren Regelung, unter Wahrung des diesem Vertrag zugrundeliegenden Leistungsgleichgewichts, am nächsten kommt. Gleiches gilt im Fall von Lücken.

## 26. Vertragsbestandteile

<sup>79</sup> Die folgenden Dokumente bilden Bestandteile des vorliegenden Vertrags:

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| – Planunterlagen           | <u>Beilage 1</u> |
| – Inventarliste            | <u>Beilage 2</u> |
| – Preisvorgaben            | <u>Beilage 3</u> |
| – Schlüsselverzeichnis     | <u>Beilage 4</u> |
| – Ausschreibungsunterlagen | <u>Beilage 5</u> |

## 27. Gerichtsstand / anwendbares Recht

<sup>80</sup> Zuständig für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das vom Gesetz bezeichnete Gericht am Ort des Mietobjekts. Es ist schweizerisches Recht – insbesondere die Bestimmungen von Art. 253 ff. OR über die Miete – anwendbar.

Zürich, \_\_\_\_\_  
Datum

**Stadt Zürich, Sportamt**

\_\_\_\_\_  
Tobias Bernhard, Leiter Abteilung Badeanlagen

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Ort Datum

\_\_\_\_\_

**Beilagen 1–5**