
Muster: Mietvertrag für Geschäftsräume

MIETVERTRAG für GESCHÄFTSRÄUME

zwischen

als Vermieter/in (nachfolgend: der Vermieter)

vertreten durch: _____

und

als Mieter/in (nachfolgend: die Mieterin)

vertreten durch: _____

über

1. Mietobjekt

1.1 In der Liegenschaft _____ (Strasse/Hausnummer) in _____
(Postleitzahl / Ort) überlässt der Vermieter dem Mieter folgende Flächen

UG: _____ m²
EG: _____ m²
1. OG _____ m²
2. OG _____ m²
3. OG _____ m²

gemäss beiliegenden Plänen.

1.2 Dem Mieter stehen zur Mitbenützung folgende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung (z.B. Besucherparkplätze / Lift / etc.):

2. Verwendungszweck

2.1 Der Mieter mietet das Mietobjekt für _____
_____ (Verwendungszweck angeben)

2.2 Der Mieter darf eine Zweckänderung nur im Einverständnis des Vermieters vornehmen.

3. Mietdauer

3.1 Mietbeginn ist _____ (Datum)

3.2 Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende März oder Ende September gekündigt werden, frühestens jedoch per _____ (Datum).

4. Option anwendbar nicht anwendbar

Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, das Mietverhältnis einmal um _____ (Anzahl Jahre) zu verlängern. Will der Mieter von dieser Option Gebrauch machen, hat er dies bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der unter Ziffer 3.2 genannten Mindestdauer schriftlich per Einschreiben dem Vermieter mitzuteilen. Bei Ausübung der Option geltend die bisherigen Bedingungen auch für die Verlängerungsdauer. Wird die Option nicht fristgerecht ausgeübt, dauert der Mietvertrag gemäss Ziffer 3.2 weiter fort. Wird die Option ausgeübt, dauert das Mietverhältnis nach deren Ablauf ebenfalls gemäss Ziffer 3.2 weiter fort.

5. Mietzins / Betriebs- und Nebenkosten / Mehrwertsteuer

5.1 Der monatliche Mietzins für den Mietgegenstand gemäss Ziffer 1 beträgt:

Staffelung: anwendbar nicht anwendbar
für das 1. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;
für das 2. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;
und ab dem 3. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;

resp. von Anfang an gleichbleibend CHF _____ monatlich netto.

5.2 Zusätzlich leistet der Mieter für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten monatliche Akontozahlungen von insgesamt CHF _____.

Der Mieter trägt die folgenden in der Liegenschaft anfallenden Betriebs- und Nebenkosten für:

- Heizung
- Warmwasseraufbereitung

- Allgemeinstrom
- Hauswartung (inkl. Treppenhaus-, Fenster- und Umgebungsreinigung)
- Lift (Strom und Abonnementskosten)
- Kühl- und Klimaanlage
- Serviceabonnemente der Be- und Entlüftungsanlagen
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung (inkl. Wartung)
- Kosten und Gebühren für Kehrricht / Betriebskehrricht / Grünabfuhr / Containerreinigung
- Antennen-, Kabel- und TV-Gebühren
- Verwaltungshonorar von 3% des Abrechnungsbetrages (zzgl. MWST)

Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommene bauliche Einrichtungen (z.B. Lift, Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) verursacht werden; insbesondere die daraus entstehenden individuellen Strom- und Wasserkosten.

- 5.3 Die Bruttomiete (Nettomietzins und Akontozahlungen für Betriebs-/Nebenkosten) ist jeweils per 1. des jeweiligen Monats fällig und hat somit zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben zu sein.
- 5.4 Unterstellt der Vermieter die Einnahmen aus dem Mietobjekt der Mehrwertsteuer (sog. Optierung) verpflichtet sich der Mieter, den um die aktuelle Mehrwertsteuer (zur Zeit 7,6 %) erhöhten Mietzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen den Vermieter zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung.

6. Indexierung **anwendbar** **nichtwendbar**

(Achtung: nur alternativ zur Staffelung gemäss Ziffer 5.1 / Mindestmietdauer: 5 Jahre)

- 6.1 Der Vermieter ist berechtigt, den Nettomietzins auf einen beliebigen Zeitpunkt mit einer Anzeigefrist von drei Monaten, erstmals per _____ (Datum) vollumfänglich der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.
- 6.2 Formel zur Berechnung der Erhöhung in %

$\frac{(\text{aktueller Index-Stand} - \text{bisheriger Index-Stand}) \times 100}{\text{bisheriger Index-Stand}}$

- 6.3 Massgeblicher Landesindex bei Vertragsabschluss: _____; (Basis: _____).
- 6.4 Der Vermieter ist berechtigt, Mietzinsanpassungen infolge Mehrleistungen des Vermieters sowie Einführung neuer Nebenkosten (sofern neue öffentlich-rechtlicher Abgaben entstehen) geltend zu machen.

7. Mietzinsberechnungsgrundlagen / Mietzinsvorbehalt

- 7.1 Wurde der Mietzins weder gestaffelt (Ziffer 5.1) noch indexiert (Ziffer 6) ist der Vermieter berechtigt Mietzinserhöhung basierend auf folgenden Grundlagen geltend zu machen:

-
- Hypothekarzinssatz: _____ %
 - Landesindex der Konsumentenpreise: _____ Punkte; (Basis: _____)
 - Kostenstand: _____ (Datum)

7.2 Vorbehalten bleiben folgende Reserven:

- _____ % / _____ Franken aus: _____
- _____ % / _____ Franken aus: _____
- _____ % / _____ Franken aus: _____

8. Mietzinsdepot

- 8.1 Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit über Fr. _____ (unbeschränkte Höhe) resp. eine Bankgarantie einer schweizerischen Bank in dieser Höhe (auf Kosten des Mieters).
- 8.2 Die Zahlung der Sicherheit resp. Leistung der Bankgarantie hat bei Abschluss dieses Mietvertrages zu erfolgen. Wurde die Sicherheit resp. Garantie nicht vor Übergabe des Mietobjektes geleistet, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern (OR 82).
- 8.3 Der Vermieter ist verpflichtet, die in Geld oder Wertpapieren geleistete Sicherheit bei einer Bank auf ein Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen.

9. Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzins- und Nebenkostenzahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

10. Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

- 10.1 Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen.
- 10.2 Der Vermieter genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter:
- _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Vornahme der Bauarbeiten sämtliche gesetzliche Vorschriften sowie die einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Schäden am Mietobjekt, welche infolge der baulichen Veränderungen entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten zu beheben.

- 10.3 Für folgende der obgenannten baulichen Veränderungen durch den Mieter, besteht keine Wiederherstellungspflicht:
- _____
 - _____
 - _____

-
- _____
 - _____

Die übrigen Mieterausbauten hat der Mieter zu entfernen, ausser der Nachfolgemietler übernimmt die Ausbauten unter der Bedingung, diese bei Beendigung des Nachfolgemietverhältnisses zu entfernen.

11. Einrichtungen des Vermieters

11.1 Der Mieter übernimmt folgende Einrichtungen / bauliche Veränderungen vom Vermieter:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

11.2 Für folgende unter Ziffer 8.1 genannten Einrichtungen / baulichen Veränderungen besteht keine Wiederherstellungspflicht:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

12. Zusicherungen des Vermieters

Der Vermieter sichert dem Mieter im Hinblick auf die Benützung als _____ (Art der Nutzung) folgende Eigenschaften des Mietobjektes zu:

12.1 Zustand Aussen:

- Streichen der Fassade alle 10 Jahre (ab Mietbeginn)
- Ersetzung der Sonnenstoren alle 10 Jahre (ab Mietbeginn)
- sofortige Beseitigung von Beschmutzungen durch Sprayer (Graffiti)

- _____
- _____
- _____

12.2 Zustand Innen:

- Streichen der Wände und Decken alle 5 Jahre (ab Mietbeginn)
- Ersetzen der Bodenbeläge alle 10 Jahre (ab Mietbeginn)
- eine maximale Bodenbelastung von _____ kg / m²

- _____
- _____
- _____

12.3 Vollvermietung:

Es müssen mindestens (Anzahl) andere Geschäfte in der Liegenschaft _____
_____ (Adresse des Mietobjektes) betrieben werden.

Darunter haben sich Mitmieter der folgenden Branchen zu befinden:

- _____
- _____
- _____

Wird diese Bestimmung durch den Vermieter während mehr als 6 Monaten nicht eingehalten, handelt es sich um einen schweren Mangel am Mietobjekt im Sinne von Art. 259b lit. a OR und der Mieter ist berechtigt fristlos zu kündigen.

12.4 Mietermix

Bei Neuvermietungen in der Liegenschaft dürfen keine Mieter berücksichtigt (resp. Untermieter bewilligt) werden, welche:

- mit dem Mieter in einem Konkurrenzverhältnis stehen oder stehen könnten (d.h. in der gleichen Branche tätig sind)
- dem Sex-Gewerbe zugeordnet werden können
- _____

Wird diese Bestimmung durch den Vermieter nicht eingehalten, handelt es sich um einen schweren Mangel am Mietobjekt im Sinne von Art. 259b lit. a OR und der Mieter ist berechtigt fristlos zu kündigen.

12.5 Lärmwerte

In den Mieträumen darf während der Geschäftszeiten durch Fremdgeräusche der Störpegel Lr von 40db (A) nicht überschritten werden (einfache Messmethode nach SIA-Norm 181).

Bau-, Umbau-, Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, welche diesen Störpegel überschreiten, müssen mit dem Mieter abgesprochen und so gelegt werden, dass sie den Betrieb des Mieters nicht stören.

12.6 Temperaturen

Im Mietobjekt muss eine Temperatur von mindestens 20 bis maximal 26 Grad Celsius eingehalten werden.

13. Antrittsprotokoll

Bei Mietantritt findet eine gemeinsame Begehung des Mietobjektes statt und es wird ein Antrittsprotokoll erstellt.

14. Mieterwerbung

Der Vermieter genehmigt die Werbeflächen der Mieterin gemäss beiliegenden Plänen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter zulässig.

Bei Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

15. Untermiete

Der Mieter kann das Mietobjekt nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

16. Vormerkung im Grundbuch

- 16.1 Der Mieter ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag auf eigene Kosten für die ganze Dauer des Mietverhältnisses (inkl. Verlängerung durch Option) im Grundbuch vormerken zu lassen. Der Vermieter verpflichtet sich, die nötigen Mitwirkungshandlungen auf eigene Kosten vorzunehmen.
- 16.2 Der Vermieter verpflichtet sich, die Zustimmung zur Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch wieder zu erteilen, wenn die Mietdauer die Vormerkungszeit überschreitet.

17. Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam resp. nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

19. Anwendbares Recht

Es gilt schweizerisches Recht.

20. Ausfertigung und Gültigkeit

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Er erlangt mit Unterschrift beider Parteien Gültigkeit.

21. Beilagen

- Pläne des Mietobjekts (inkl. gekennzeichnete Werbeflächen)
- Umbaupläne
- Grundbuch-Anmeldung für Vormerkung des Mietvertrages
- _____
- _____

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Mieter/in

Unterschrift Vermieter/in