
Muster: Untermietvertrag für Geschäftsräume

UNTERMIETVETRAG für GESCHÄFTSRÄUME

zwischen

als Untervermieter/in (nachfolgend: der Untervermieter)

vertreten durch: _____

und

als Untermieter/in (nachfolgend: der Untermieter); sind mehrere Personen Untermieter, haften sie für Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch

vertreten durch: _____

über

1. Mietobjekt

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

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

gemäss beiliegenden Plänen.

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

2. Verwendungszweck

2.1 Der Untermieter mietet das Mietobjekt für _____

_____ (Verwendungszweck
angeben)

2.2 Der Untermieter darf eine Zweckänderung nur im Einverständnis des Untervermieters vornehmen.

3. Mietdauer

3.1 Mietbeginn ist _____ (Datum)

3.2 Der Mietvertrag dauert fest bis _____ (Enddatum). Danach endet das Untermietverhältnis ohne Kündigung. Während der Mietvertragsdauer kann das Mietverhältnis nicht gekündigt werden.

oder

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende jedes Monats gekündigt werden, frühestens jedoch per _____ (Datum).

oder

Der Mietvertrag ist unbefristet und kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende jedes Monats gekündigt werden.

(nur eine dieser drei Möglichkeiten ankreuzen!)

4. Mietzins / Betriebs- und Nebenkosten

4.1 Der Mietzins beträgt CHF _____ monatlich netto;

4.2 Zusätzlich leistet der Untermieter für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten monatlich folgende Zahlungen:

Heizung	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Warmwasseraufbereitung	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Allgemeinstrom	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Hauswartung	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Lift (Strom und Abo)	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Radio / TV	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
Entsorgungsgebühren	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
_____	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
_____	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____
_____	<input type="checkbox"/> akonto oder <input type="checkbox"/> pauschal	Fr. _____

4.3 Die Bruttomiete (Nettomietzins und Akontozahlungen für Betriebs-/Nebenkosten) ist jeweils per 1. des jeweiligen Monats fällig und hat somit zu diesem Zeitpunkt auf dem folgenden Konto gutgeschrieben zu sein: _____
(Bank, Clearing-Nr., Konto-Nr. / IBAN, Kontoinhaber).

4.4 Der Mietzins basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:
- Hypothekarzinsatz: _____ %
- Landesindex der Konsumentenpreise: _____ Punkte; (Basis: _____)
- Kostenstand: _____ (Datum)

4.5 Vorbehalten bleiben folgende Reserven:
- _____ % / _____ Franken aus:
- _____ % / _____ Franken aus:
- _____ % / _____ Franken aus:

5. Mietzinsdepot

5.1 Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Untermieter dem Untervermieter eine Sicherheit über Fr. _____ (unbeschränkt).

5.2 Die Zahlung der Sicherheit hat bei Abschluss dieses Mietvertrages zu erfolgen. Wurde die Sicherheit nicht vor Übergabe des Mietobjektes geleistet, ist der Untervermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern (OR 82).

5.3 Der Untervermieter ist verpflichtet, die in Geld oder Wertpapieren geleistete Sicherheit bei einer Bank auf ein Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Untermieters lautet, zu hinterlegen.

6. Zusicherungen des Untervermieters

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

6.1 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).

6.2 Temperaturen

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

6.3 Zustand Innen

- der Untervermieter sichert eine maximale Bodenbelastung von _____ kg / m² zu

- _____
- _____
- _____

6.4 Weitere Zusicherungen

- _____

7. Antrittsprotokoll

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

8. Untermieterwerbung

Die Bestimmungen des Hauptmietvertrages gelten sinngemäss für diesen Untermietvertrag. Eine weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes ist nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Hauptvermieter zulässig.

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

9. Mahn- und Inkassogebühren

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

10. Änderungen und Ergänzungen

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

11. Salvatorische Klausel

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

12. Anwendbares Recht

Es gilt schweizerisches Recht.

13. Weitere Vereinbarungen

Im Übrigen gelten für diesen Untermietvertrag die Bestimmungen des Hauptmietvertrages. Der Untermieter erklärt, den Inhalt des Hauptmietvertrages zu kennen. Endet der Hauptmietvertrag, gleich aus welchen Gründen, endet damit auch der Untermietvertrag.

14. Ausfertigung und Gültigkeit

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

15. Beilagen

- Pläne des Mietobjekts (inkl. gekennzeichnete Werbeflächen)
- Hauptmietvertrag

- _____
- _____

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Untermieter/in

Unterschrift Untervermieter/in