

Mietvertrag für Geschäftsräume

Gemeinsam herausgegeben von: Hauseigentümergebiet Zürich (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI). Ausgabe 2012.

Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter:	Herr Rolf Zbinden, Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon		
vertreten durch:			
Mieter:	Stadt Illnau - Effretikon, Stadthaus, Märtplatz 29, 8307 Effretikon		
(Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für die Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.)			
Liegenschaft:	Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon		
Mietobjekt:	Ladenlokal UG ca. 65 m2, EG ca. 100 m2 und OG ca. 126 m2, Werkstatt UG ca. 24 m2, 4 grosse UN-GPP (Nr. 4 - 7), 2 APP (Nr. 2 + 3)		
Zur Mitbenützung:	3 APP (Nr. 4 - 6)		
Mietbeginn:	01.10.2025		
Kündigung bei unbestimmter Dauer:	– 12-monatlich im Voraus auf:		Ende März/Ende Juni/Ende September*
	– jedoch frühestens auf: 30.09.2030		Ende jeden Monats (ausgenommen Ende Dez.)*
			(Mindestdauer)
Mietende bei bestimmter Dauer:	Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne Weiteres am:		
<p>Die Kündigung durch den Mieter hat mit Einschreibebrief, jene durch den Vermieter mit amtlichem Formular zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin für den Mietzins und die übrigen Mieterpflichten. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Insertionskosten und zusätzlichen Umtriebe sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.</p>			
Mietzins:	netto monatlich	CHF	6'453.75
	Heizkosten (Stichtag)	akonto /pauschal*	CHF 580.00
	Warmwasserkosten	akonto /pauschal*	CHF
	Treppenhausreinigung /Hauswartung*	akonto /pauschal*	CHF
	Kabel-TV /Antennengebühren	akonto /pauschal*	CHF
	Allgemeinstrom	akonto /pauschal*	CHF 450.00
	Abwassergebühren (inkl. Grundgebühren)	akonto /pauschal*	CHF
	Kaltwasserbezug (inkl. Grundgebühren)	akonto /pauschal*	CHF
	Kehrichtabfuhr (inkl. Grundgebühren)	akonto /pauschal*	CHF
	Liftbetriebskosten	akonto/pauschal*	CHF
		akonto/pauschal*	CHF
	Total monatlich	CHF	7'483.75
	zahlbar monatlich /vierteljährlich*		
	zum Voraus	CHF	7'483.75
<p>Sofern nichts anderes vereinbart ist, hat die erste Mietzinszahlung bei Vertragsabschluss zu erfolgen.</p>			
Depot:	CHF	0.00	
Berechnungsgrundlagen: Referenzzinssatz <u>1.75</u> Landesindex der Konsumentenpreise <u>107.7</u> Kostenstand <u>30.06.24</u>			
Vorbehalte: – Reserve aus Berechnungsstand bei Vertragsabschluss: CHF _____ / _____ %			
– weitere: _____			

* Nichtpassendes streichen

Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter bzw. dessen Vertreter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Bestimmungen über das Depot

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis wird bei Vertragsabschluss eine Kautio (siehe Vorderseite Depot) vereinbart.

Art. 257e OR

Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Besondere Vereinbarungen

Dieser Mietvertrag wird unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlaments abgeschlossen. Die Zustimmung des Stadtparlaments hat bis spätestens Ende März 2025 zu erfolgen.

.....
Stempel und Unterschrift

Die «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume», Ausgabe 2007 (HEV, SVIT, VZI), bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält alle getroffenen Abmachungen. Jede Änderung oder Ergänzung derselben bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragspartner unterzeichnet haben.

Ort und Datum:

Ort und Datum:

Effretikon, 26. Juli 2024

Der Vermieter:

Der/Die Mieter:

Zusatzvereinbarung Nr. 1

zum abgeschlossenen Mietvertrag für Geschäftsräume vom 26. Juli 2024.

Vermieter: Herr Rolf Zbinden, Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon

Mieter: Stadt Illnau – Effretikon, Stadthaus, Märtplatz 29, 8307 Effretikon

Mietobjekt: Ladenlokal UG mit ca. 65 m2, Ladenlokal EG mit ca. 100 m2, Ladenlokal OG mit ca. 126 m2, Werkstatt UG mit ca. 24 m2, 4 x grosse UN-Garagenparkplätze (Nr. 4, 5, 6 und 7), 2 Aussenparkplätze (Nr. 2 + 3) vor Gartenhaus und zugewiesen

Zur Mitbenützung: 3 Aussenparkplätze (Nr. 4, 5 und 6)

Liegenschaft: Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon

Mietbeginn: 01. Okt. 2025

01. Diese Zusatzvereinbarung Nr. 1, die Planbeilage sowie die «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume» bilden einen integrierenden Bestandteil zum abgeschlossenen Mietvertrag für Geschäftsräume vom 26. Juli 2024.

02. Der Nettomietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Ladenlokal UG mit ca. 65 m2 à Fr. 215.00	Fr.	13'975.00
Ladenlokal EG mit ca. 100 m2 à Fr. 215.00	Fr.	21'500.00
Ladenlokal OG mit ca. 126 m2 à Fr. 215.00	Fr.	27'090.00
Werkstatt UG mit ca. 24 m2 à Fr. 100.00	Fr.	2'400.00
4 x UN-GPP à Fr. 2'400.00	Fr.	9'600.00
2 x APP fest zugeteilt à Fr. 720.00	Fr.	1'440.00
3 x APP zur Mitbenützung à Fr. 480.00	Fr.	<u>1'440.00</u>
Total Jahresnettomietzins	Fr.	77'445.00
Heizung und WW-Pauschale à Fr. 580.00	Fr.	6'960.00
NK-Pauschale (Kaltwasser, Kehrichtgrundgebühren, Hauswartung, Allgemeinstrom, Versicherung und Umgebungspflege- Pauschale à Fr. 450.00	Fr.	<u>5'400.00</u>
Total Jahresbruttomietzins	Fr.	89'805.00
Total Monatsbruttomietzins	Fr.	7'483.75

Der Nettomietzins basiert auf dem Stand des:

-Landesindex der Konsumentenpreise von 107.7 Pkte. (Basis Dez. 2020 = 100)

-Dem Referenzzinssatz von 1.75%

-Der allgemeinen Kostensteigerung berücksichtigt bis 30.06.2024

Allfällige Mietzinsanpassungen können gemäss Artikel 15B der allgemeinen Bedingungen vorgenommen werden. Der Jahresnettomietzins von Fr. 77'445.00 bildet jedoch den Basismietzins welcher nie unterschritten wird.

03. Die Vertragspartner vereinbaren vom 01.10.2025 bis am 30.09.2030 eine feste Vertragsdauer von fünf (5) Jahren. Nach Ablauf dieser festen Vertragsdauer, gewährt der Vermieter dem Mieter, ein einmaliges (1 x) Optionsrecht auf eine (1) weitere feste Vertragsdauer von 5 (fünf) Jahren. Will der Mieter von diesem Recht Gebrauch machen, so hat er dies dem Vermieter mittels Einschreibebrief unter Einhaltung einer dreizehnmönatigen (13) Anzeigefrist (spätestens bis Ende August 2029 beim Vermieter) anzuzeigen.

Sollte der Mieter weder sein Optionsrecht geltend machen, noch der Mietvertrag vom Mieter oder vom Vermieter gekündigt werden, so geht das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis ohne feste Mietvertragsdauer über. In diesem Fall unterliegt der Mietzins nicht mehr der Indexklausel, sondern dem Referenzzinssatz, dem Landesindex der Konsumentenpreise sowie der allgemeinen Kostensteigerung. Für die dannzumalige Mietzinsanpassung gelten der Referenzzinssatz, die allgemeine Kostensteigerung und der Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt der letzten Indexanpassung als Basis vereinbart.

04. Diese Mietobjekte werden vom Mieter im «Ist-Zustand» bei Mietantritt übernommen. Die Parteien werden gemeinsam ein Uebergabeprotokoll erstellen. Jegliche, zusätzlichen und nicht erwähnten Installationen und Ausbauten, müssen vom Vermieter genehmigt werden und gelten als vom Mieter eingebracht oder übernommen und müssen bei einem allfälligen Auszug zu Lasten des Mieters wieder entfernt werden. Grundsätzlich ist der ursprüngliche Zustand gemäss Uebergabeprotokoll wieder herzustellen, wenn nichts Anderes schriftlich vereinbart wird.

Es wird jedoch Anfang 2025 (sobald der Rückbau mit der abtretenden Mieterin Raiffeisenbank Oberembrach – Bassersdorf bestimmt ist) eine Begehung vor Ort geben. Zu diesem Zeitpunkt kann bestimmt werden, welche Innenausbauten die neue Mieterin von der abtretenden Mieterin übernehmen möchte. Von dieser Begehung wird ein Protokoll erstellt werden, in welchem das Vereinbarte schriftlich festgehalten wird. Dieses Protokoll bildet dann Bestandteil zum Uebergabeprotokoll. Weiter ist es auch so, dass die Anpassungs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten von übernommenen Ausbauten, ebenfalls zu Lasten des Mieter gehen. Insbesondere Alarmanlage, Klimadecke und die automatische Eingangstüre sind hiervon betroffen.

Die Mieterin wünscht von der UN-Garage ein Durchbruch in das UG-Mietobjekt zu realisieren. Für diese bauliche Anpassung gibt der Vermieter bereits heute sein Einverständnis, verlangt jedoch, dass dieser Durchbruch, respektive der genaue Ort, mit ihm abgesprochen werden muss. Als Begründung hierfür wird ausgeführt, dass es in den Wänden Wasserleitungen hat und ein Schaden bestmöglich verhindert werden muss. Der frühere Durchbruch kann aufgrund der neuen räumlichen Situation (Treppenhausführung) innerhalb des Mietobjektes, nicht wiederverwendet werden. Auch ist es dem Mieter nicht gestattet, in der UN-Garage eine räumliche Abtrennung mit Gitter zu machen. Als Begründung hierfür wird nebst der behördlichen Bewilligung der Verlust der Verkehrsfläche angeführt.

Die Toröffnungszeiten (Barriere bei Aussenparkplatz) müssen mit dem Vermieter abgesprochen und von ihm bewilligt werden. Auf dem Aussenparkplatz dürfen von der Mieterin auch nur die effektiv gemieteten Parkplätze und keine anderen Parkplätze oder Flächen belegt werden.

Die Mieterin darf das Treppenhaus nur als Fluchtweg und das Treppenhaus sowie den Personenlift nur für gelegentliche Transporte von Gütern, für welche ein anderer Zugang unmöglich respektive nur unverhältnismässig schwierig zu nutzen ist, verwenden.

Der Zugang zur UN-Garage und dem Werkstattraum hat über die Rampe der UN-Garage oder über die Mietobjekte zu erfolgen. Durch die Mieterin dürfen auch nur die effektiven Parkflächen und keine anderen Flächen oder Infrastrukturanlagen benützt oder belegt werden. Das Waschen von Fahrzeugen in der UN-Garage ist nicht erlaubt. Für individuell benützten Strom in der UN-Garage (ausgenommen üblicher Beleuchtung) hat die Mieterin einen eigenen Stromanschluss zu erstellen, welcher über die Mietobjekte gezählt und somit durch die Mieterin bezahlt wird.

Die Nachtruhe hat sowohl im Haus als auch in der Nachbarschaft eingehalten zu werden.

05. Im vereinbarten Nettomietzins sind keinerlei Nebenkosten enthalten. Der Mieter leistet die vorerwähnten Heiz- und Nebenkostenpauschalen für die entsprechend aufgeführten Nebenkosten. Der Mieterin ist jedoch bekannt, dass die Hauswartung nur einen begrenzten Winterdienst ausführt.
06. Auf eine Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertragsverhältnis, wird von Seiten des Vermieters verzichtet.
07. Eventuelle Auflagen seitens der Bau-, Gewerbe-, Feuerpolizei usw. sind durch den Mieter allein und zu seinen Lasten zu erfüllen, jedoch nur soweit, als sich diese Auflagen auf die spezifische Benützungsort des Mieters beziehen.
08. Stehen eine oder mehrere Bestimmungen dieser Zusatzvereinbarung Nr. 1 im Widerspruch zum gedruckten Mietvertrag vom 26. Juli 2024, so gelten die Ergänzungen in dieser Zusatzvereinbarung.

Effretikon, 26. Juli 2024

Der Vermieter:

.....

Namen

Der Mieter:

.....

Namen



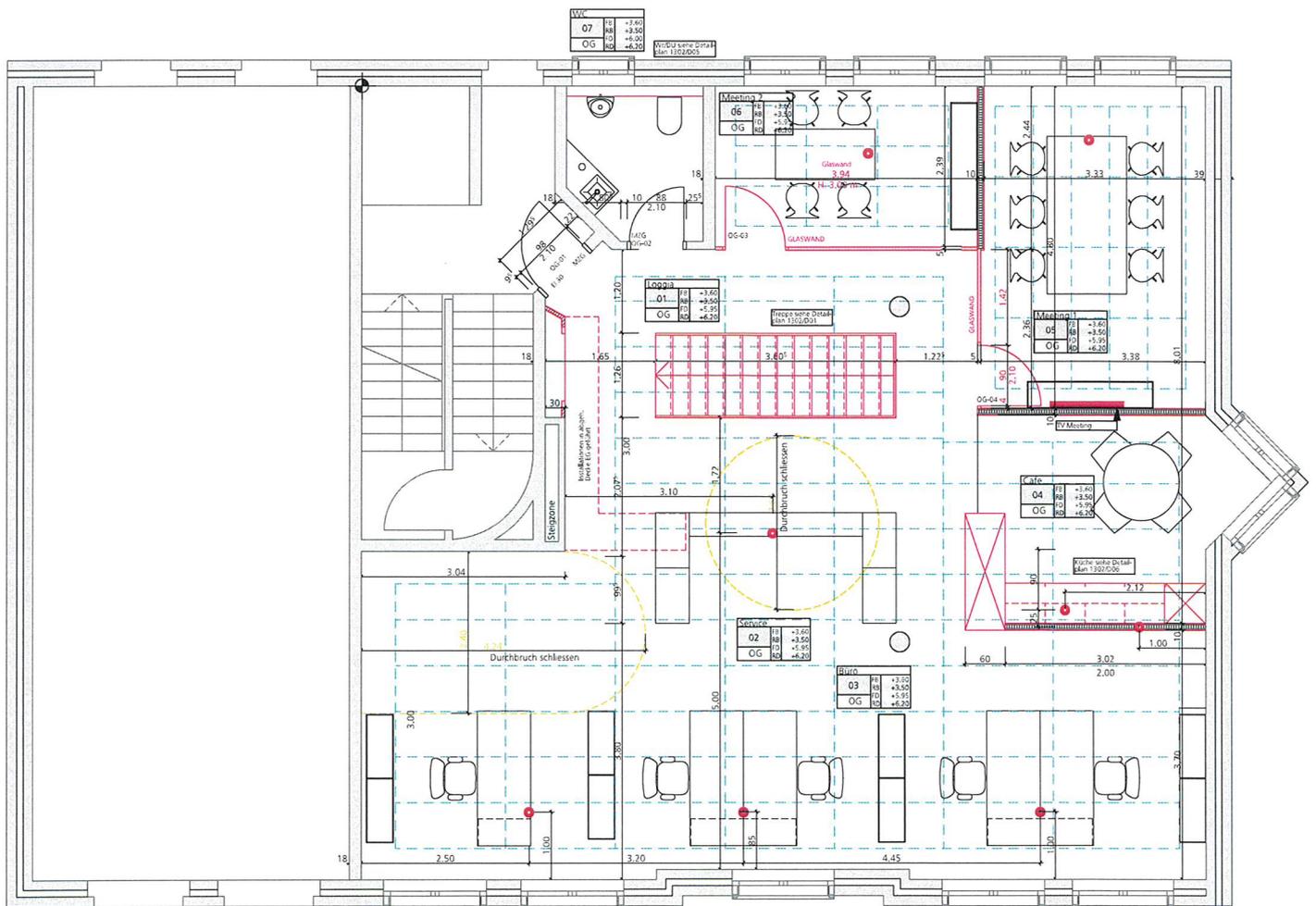
OBJEKT Raiffeisenbank Filiale Effretikon, Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon
BAUHERR Raiffeisenbank Oberembrach-Bassersdorf, Klotenerstrasse 20, 8303 Bassersdorf

1302 / W03 Obergeschoss MST. 1:50

GR. 445/420	DAT. 15.08.2013	Neu	Neu Gipskartonpl., ausgedämmt
GEZ. Fs	REV. 02.10.2013	Bestehend	Abbruch
	REV. 04.10.2013	Neu Backstein	Neuer Deckendurchbruch
	REV. 16.10.2013	Neu Beton	Neuer Bodendurchbruch



+/- 0.00 = 512.70 M. ü. M.





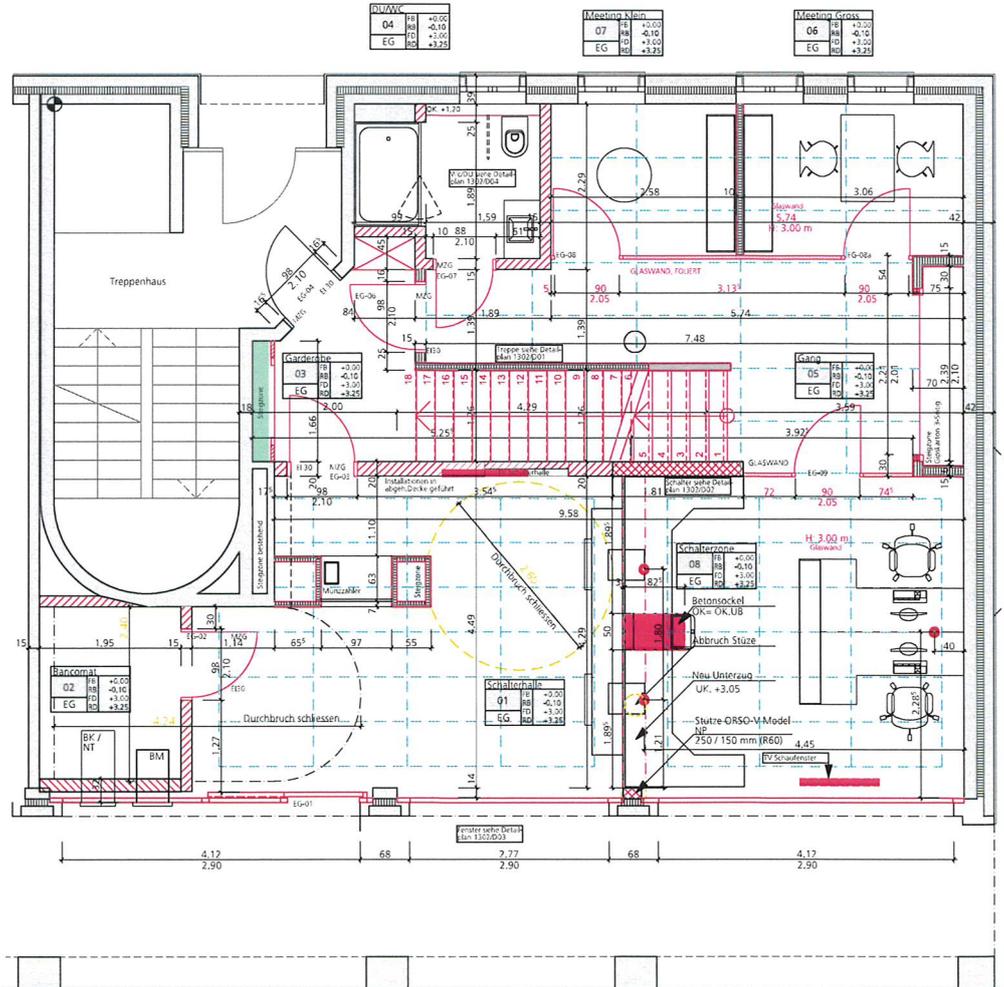
OBJEKT Raiffeisenbank Filiale Effretikon, Rikonstrasse 15, 8307 Effretikon
BAUHERR Raiffeisenbank Oberembrach-Bassersdorf, Klotenerstrasse 20, 8303 Bassersdorf

1302 / W02 Erdgeschoss MST. 1:50

DAT. 19.09.2013		Neu		Neu Gipskartonpl., ausgedämmt
REV. 02.10.2013		Bestehend		Abbruch
GR. 445/420		Neu Backstein		Neuer Deckendurchbruch
GEZ. Fs		Neu Beton		Neuer Bodendurchbruch



+/- 0.00 = 512.70 M. ü. M.





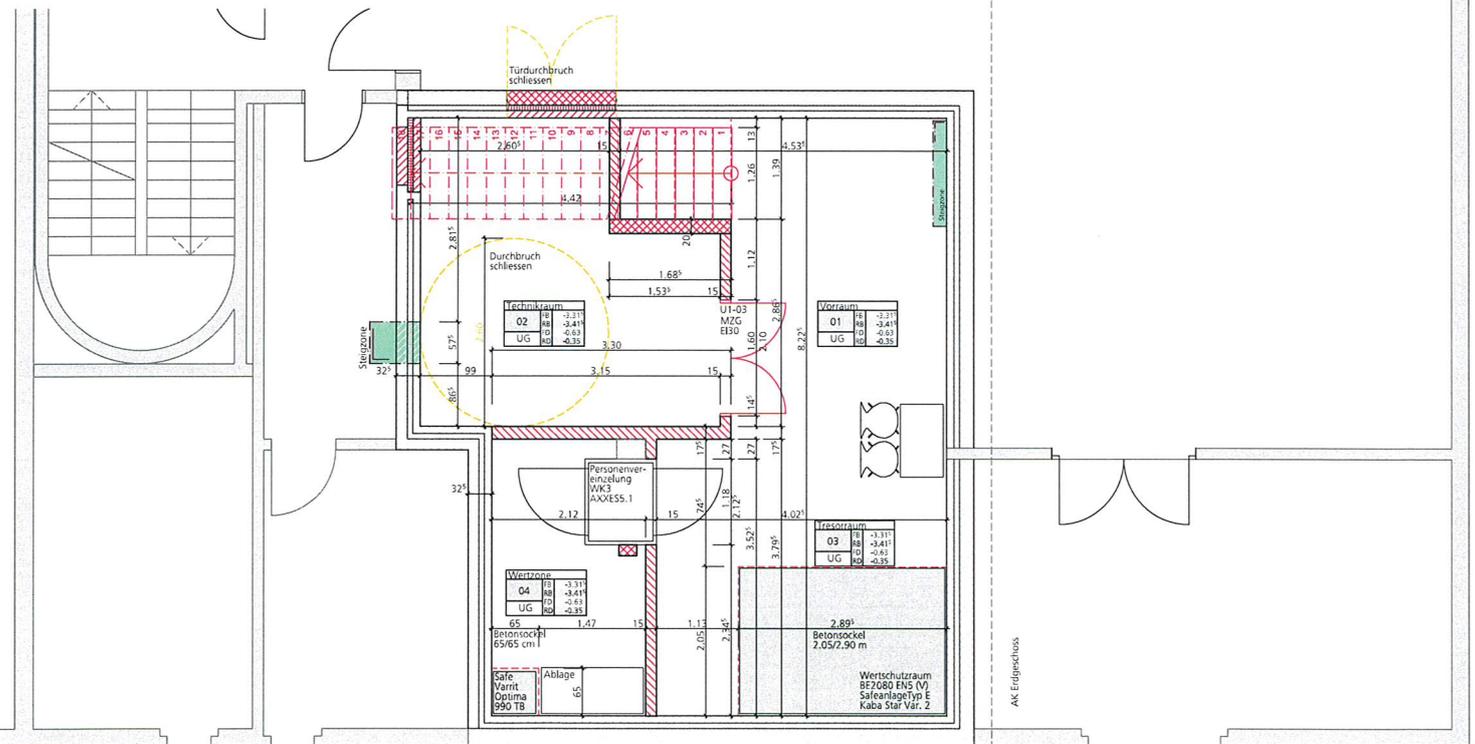
OBJEKT Raiffeisenbank Filiale Effretikon, Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon
BAUHERR Raiffeisenbank Oberembrach-Bassersdorf, Klotenerstrasse 20, 8303 Bassersdorf

1302 / W01 Untergeschoss MST. 1:50

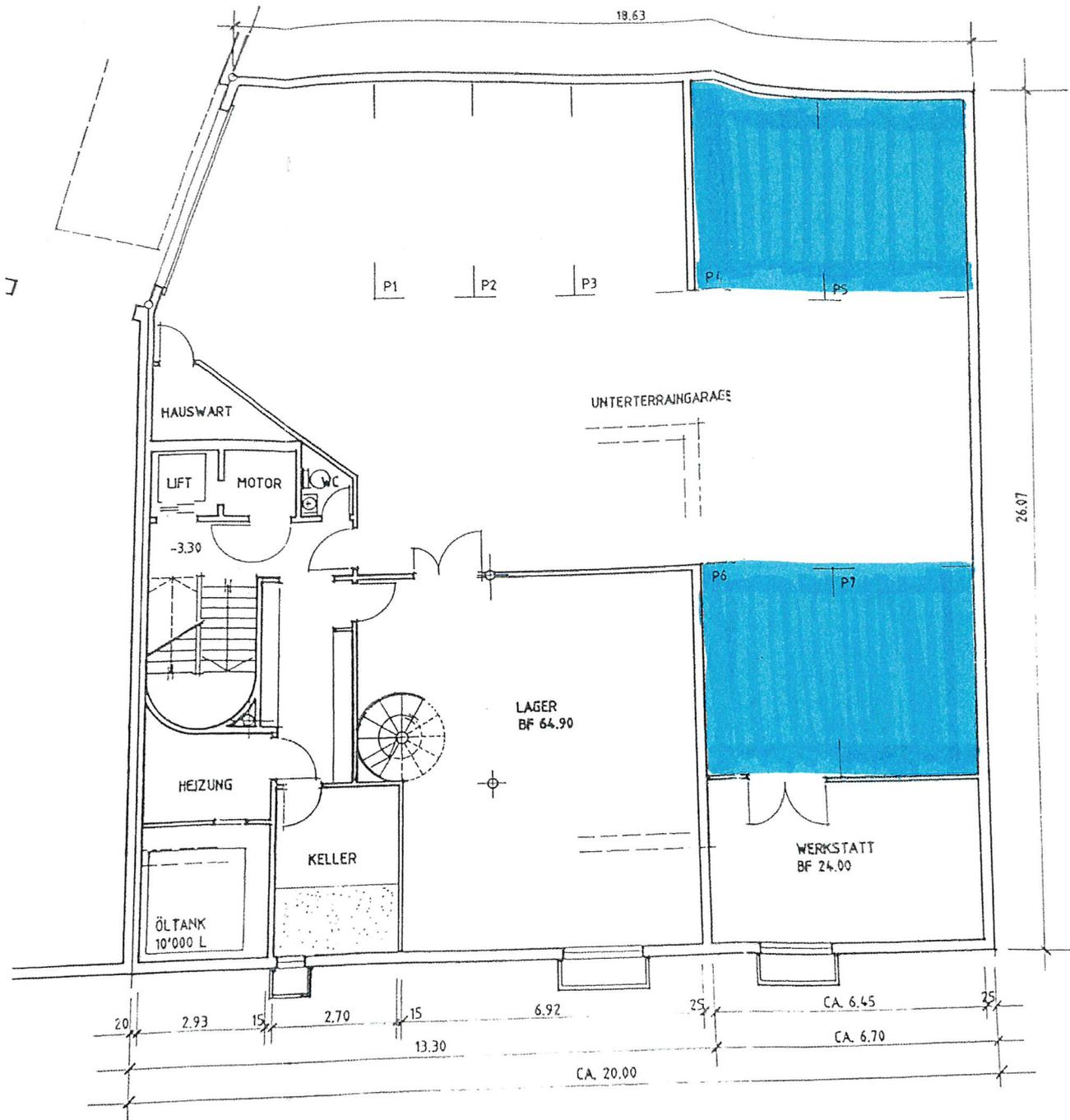
DAT.	28.08.2013		Neu		Neu Gipskartonpl., ausgedämmt
REV.	02.10.2013		Bestehend		Abbruch
GR.	445/420		Neu Backstein		Neuer Deckendurchbruch
GEZ.	Fs		Neu Beton		Neuer Bodendurchbruch

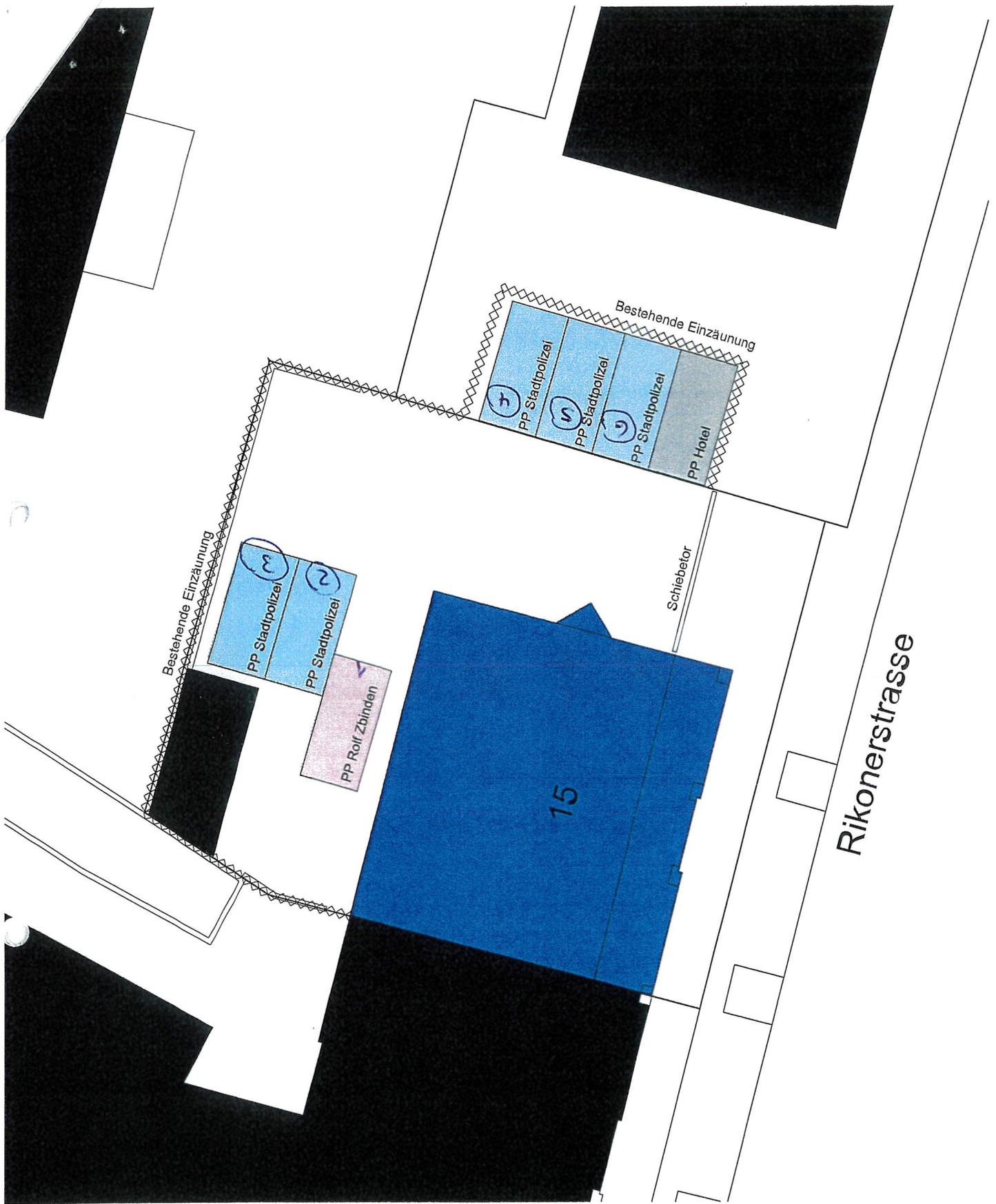


+/- 0.00 = 512.70 M. ü. M.



AK Erdgeschoss





Situation Parkierung

Objekt MBS Provisorium Polizeiposten, Stadtpolizei Effretikon, Rikonerstrasse 15, 8307 Effretikon

Bauherrschaft Stadt Illnau Effretikon, Hochbau Immobilien, Märtplatz 29, 8307 Effretikon

Chlupfgasse 9a | 8303 Bassersdorf | T. 043 266 10 50 | Mail info@altorfer-kienholz.ch | Web altorfer-kienholz.ch

M 1:200

10.05.2024



Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheitshalber wird auf die weiblichen Formen «Mieterin, Vermieterin» etc. verzichtet und stattdessen «Mieter, Vermieter» etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Bau- und gewerbepolizeiliche Bewilligungen/gesetzliche Vorschriften für industrielle Betriebe sowie der Feuer- und Gesundheitspolizei

Alle gegebenenfalls für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

4. Gebrauch der Mietsache

A Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

B Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Den Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

C Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

A Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

6. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalles, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

7. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsrisse vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Periodisches Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist. Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbaurbeiten entstehen.

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260a Abs. 2 OR).

10. Anschriften/Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht gemäss Ziffer 7 nicht nach, muss ihm der Mieter schriftlich eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

12. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassungen

A Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular mitteilen.

B Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

$$\text{Mietzinserrhöhung in \% gegenüber Anfangsmietzins} = \frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100$$

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden. Mietzinserrhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeige-

frist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden.

17. Heizung/Warmwasser

Für die Heizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die ausgewiesenen Kosten, sofern keine Pauschale oder ein Pauschalmietzins vereinbart ist. Über die Heiz- und Warmwasserkosten ist jährlich abzurechnen. Im Falle einer Pauschalisierung wird bei Vertragsauflösung weder eine Nachforderung noch eine Rückerstattung fällig. Als Heizkosten gelten insbesondere: Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie; Strom für Pumpen und Brenner; alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision; Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks; das Verwaltungshonorar.

Die Abrechnung über Heizkosten und vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert dreissig Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

19. Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.