

# Mietvertrag für Geschäftsräume

Auf die weibliche Form „Mieterin, Vermieterin“ usw. wird verzichtet und stattdessen „Mieter, Vermieter“ usw. als Oberbegriff verwendet.

Vermieter:

vertreten durch:

Mieter:

Mitmieter:  
(Solidarhafter)

Firma, Name, Vorname, Adresse, PLZ, Ort, Telefon. Bei Mitmieter Namen der Solidarpartner. Mehrere Mieter haften solidarisch.

Mietobjekt:  
(Anzahl Räume, Stockwerk)

Liegenschaft:  
(Ort, Strasse)

zur Benützung als:

Nebenträume:

Zur Mitbenützung:

Mietbeginn:

Mietdauer:

Allfällige Bedingungen bezüglich Vertragsverlängerung siehe Besondere Vereinbarungen

Kündigungs-  
bestimmungen:

Kündigungsfrist:\*

Kündigungstermin(e):

\* Die gesetzliche Mindest-Kündigungsfrist für Geschäftsräume beträgt 6 Monate (OR 266d). 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 jedoch 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.

Mietzins:  
(monatlich)

Geschäftsräumlichkeiten

Fr.

Garage und/oder Abstellplatz

Fr.

Fr.

Nebenkosten:

Heizung

Fr.

Warmwasserkosten

Fr.

Treppenhausreinigung / Hauswartung

Fr.

Antennen- / Kabelfernsehgebühren

Fr.

Fr.

Fr.

Total Miete und Nebenkosten monatlich

Fr.

Betrag zahlbar je zu Beginn des laufenden

Fr.

Abrechnung: Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt:

Berechnungsgrundlagen: Der Mietzins basiert auf  
dem Hypothekensatz (1. Hypothek, Kantonbank) von %  
den allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis (Monat/Jahr):  
dem „Landesindex der Konsumentenpreise“ von Punkten.  
Stand: (Monat/Jahr)  
Basis:  
Ein Mietvertrag mit indiziertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein.

Vorbehalt\*: Der Mietzins ist zu % bzw. zu Fr. monatlich nicht kostendeckend.  
Begründung:

\* Der Vorbehalt oder „Mietzinsreserve“ ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

Kaution: Der Mieter leistet eine Kaution von Fr.  
Die Kaution wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters bzw. als Bankgarantie zugunsten des Vermieters hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

Allgemeine Bedingungen:  
Diese 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.

Besondere Vereinbarungen:

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden und enthält alle getroffenen Vereinbarungen. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter:

Der Mieter:\*

Datum:

Datum:

\* Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen Solidarmietern zu unterzeichnen.

# Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

## 1. Übergabe der Mietsache und Mängelrüge

- 1.1. Das Mietobjekt ist dem Mieter durch den Vermieter oder durch eine von ihm bevollmächtigte Person zu übergeben.
- 1.2. Zusätzliche Schlüssel zu den allgemein benützten Hauseingängen und zum Mietobjektabschluss hat der Mieter gegen Bezahlung der Selbstkosten ausschliesslich beim Vermieter zu bestellen.
- 1.3. Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkästen, Lift, Mietobjekt usw.
- 1.4. Die Übergabe der Mietsache hat in Bezug auf Sauberkeit in gutem Zustand zu erfolgen. Beim Einzug vorhandene Mängel hat der Mieter innerhalb von 14 Tagen schriftlich zu rügen. Erfolgt keine Mängelrüge, so wird vermutet, dass das Mietobjekt in gutem Zustand übergeben worden ist.
- 1.5. Allfällige Reparaturen oder Renovationen, die bei Neuvermietung durchgeführt werden müssen, hat der neue Mieter nach Voranzeige des Vermieters ohne Anspruch auf Schadenersatz zu gestatten.
- 1.6. Wird ein Übernahmeprotokoll ausgefertigt und beidseits unterschrieben, so bildet dieses Bestandteil des Mietvertrages.

## 2. Gebrauch und Unterhalt der Mietsache

### 2.1 Gebrauch

- 2.1.1. Das Mietobjekt dient ausschliesslich dem vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung der Benützungsort bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dasselbe gilt für bauliche und weitere Änderungen irgendwelcher Art.
- 2.1.2. Der Mieter ist verpflichtet beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
- 2.1.3. Der Vermieter ist unter Voranzeige berechtigt, notwendige Reparaturen, Neuinstallationen und bauliche Änderungen auch während der Mietzeit vorzunehmen.
- 2.1.4. Mieter, die ihr Mietobjekt trotz vorheriger Anmeldung für die Ausführung von Unterhaltsarbeiten (2.1.3) sowie zur Behebung von Bau- und Garantiemängeln nicht zugänglich halten, haften für hieraus entstehende Kosten und Schäden.
- 2.1.5. Übernimmt der Mieter Aus-, Um- und/oder Einbauten des Vormieters, so hat er die notwendigen Unterhalts- und Erneuerungskosten zu übernehmen.
- 2.1.6. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

### 2.2 Untermiete, Abtretung

- 2.2.1. Ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters sind untersagt:
  - Ganzes oder teilweises Untervermieten der Mietsache;
  - Abtreten der Miete;
- 2.2.2. Wird das eine oder andere geduldet oder ausdrücklich erlaubt, so erfolgt dies auf Zusehen hin und kann unter Einhaltung einer angemessenen Frist widerrufen werden.

### 2.3 Unterhalt der Mietsache

- 2.3.1. Die grösseren periodischen Unterhaltsarbeiten und Ersatzleistungen an Dach und Fach zufolge altersbedingter Abnutzung gehen zu Lasten des Vermieters.
- 2.3.2. Der Mieter hat auf seine Kosten zu übernehmen:
  - 2.3.2.1 die Behebung von Schäden, die infolge nicht vertragsgemässen Gebrauchs entstanden sind.
  - 2.3.2.2 ferner im Rahmen des kleinen Unterhaltes, insbesondere:
    - periodisches Reinigen der Fenster, Fensterläden, Lamellenstoren und Rollläden;
    - das Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben;
    - Reparaturen an Schlössern, Fenster- und Türverschlüssen, Scharnieren;
    - Ersetzen von Dichtungen an Gas-, Wasser- und Spülkästen und allfälligen anderen Hahnen;
    - Reinigen und Entkalken von Warmwasserapparaten;
    - Reparatur und Ersatz elektrischer Schalter und Steckdosen;
    - Ersatz von Aufzugsgurten an Rollläden und Storen;
    - das Beheben von Verstopfungen bei Waschbecken, Klosetts, und dergl.
  - 2.3.2.3 Überdies gehen alle kleineren Reparaturen, deren Betrag im Einzelfall 2% des Jahresmietzinses nicht übersteigen, höchstens aber Fr. 1'000.--, zu Lasten des Mieters.
- 2.3.3. Sämtliche Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungsarbeiten, die zu Lasten des Mieters gehen, sind fachgemäss und in gleichwertigem Material auszuführen.
- 2.3.4. Werden Beschädigungen an den gemeinsam benützten Hausteilen und Einrichtungen verursacht, deren Urheber nicht ermittelt werden kann, sind die Kosten für die Wiederherstellung im Rahmen der Benützung von allen Mietern zu tragen.
- 2.3.5. Der Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung ist obligatorisch.

### 2.4 Zivilschutz

Ist dem Mieter die Verwendung des Zivilschutzraumes zu Lager- oder anderen Zwecken bewilligt, so hat er dafür zu sorgen, dass im Bedarfsfalle der Raum seiner Bestimmung gemäss benützt werden kann. An den im Schutzraum vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

## **2.5 Besichtigungsrecht**

- 2.5.1 Dem Vermieter steht das Recht zu, das Mietobjekt zu Kontrollzwecken und in anderen begründeten Fällen zu besichtigen. Über den Termin hat er sich mit dem Mieter zu verständigen.
- 2.5.2 Ist das Mietverhältnis gekündigt, so hat der Mieter das Mietobjekt Mietinteressenten mit oder ohne Begleitung des Vermieters oder seines Beauftragten zur Besichtigung offen zu halten bzw. die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

## **2.6 Meldepflicht**

- 2.6.1 Ist der Mieter mehrere Tage abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen ungehindert betreten werden kann.
- 2.6.2 Er hat ferner den Vermieter davon in Kenntnis zu setzen, wenn im Mietobjekt Schäden auftreten, deren Behebung nicht zu seinen Lasten fällt.
- 2.6.3 Wohnt der Vermieter nicht im Haus, so hat der Mieter ihn über alle Wahrnehmungen, insbesondere über Gefahren, die Schäden verursachen können, oder über erfolgte Schädigungen unverzüglich zu orientieren.

## **3. Mietzins**

### **3.1 Indexklausel**

- 3.1.1 Bei Mietverträgen, die auf eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen sind, ändert sich der Mietzins entsprechend dem dann geltenden schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise. Ausgangspunkt ist der Index bei Mietbeginn.
- 3.1.2 Ein angepasster Mietzins darf von der gleichen Vertragspartei vor Ablauf eines Jahres seit der letzten von ihr begehrten Änderung nicht erneut angepasst werden.
- 3.1.3 Ein Absinken unter den in diesem Mietvertrag festgesetzten Anfangs-Mietzins wird ausgeschlossen.

### **3.2 Mietzinsveränderungen (ausgenommen bei Mietverträgen mit Indexklausel)**

Beabsichtigt der Vermieter den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dies dem Mieter schriftlich auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekannt zu geben und diese zu begründen. Die geltende Frist für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zu erfolgen.

### **3.3 Sicherheitsleistung**

Zur Sicherstellung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis hinterlegt der Mieter eine Bankgarantie oder ein zu den üblichen Zinssätzen für Spareinlagen der Kantonalbanken verzinsliches Depot, welches während der ganzen Vertragsdauer unverändert bestehen bleiben muss. Das Depot wird von der Vermieterin am Ende der Mietzeit, nach ordnungsgemässer Rückgabe des Mietobjekts, Erledigung und Bezahlung sämtlicher durch den Mieter verschuldeten Reparaturen oder Renovationen und Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen seitens des Mieters zurückbezahlt. Vorbehalten bleibt die Heiz-/Betriebskostenabrechnung. Das Depot darf vom Mieter nicht mit dem Mietzins verrechnet werden.

## **4. Kündigung und Rückgabe der Mietsache**

### **4.1 Kündigung**

- 4.1.1 Die Miete verlängert sich ohne weiteres auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine Partei der andern unter Einhaltung der Kündigungsfrist vor Ablauf mitteilt, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen.
- 4.1.2 Die Bestimmungen des Obligationenrechtes über den sofortigen bzw. vorzeitigen Rücktritt vom Verträge und über die vorzeitige Auflösung des Vertrages (Art. 254, 255, 261, 265, 266, 269 OR) bleiben vorbehalten.
- 4.1.3 Das Mietverhältnis endet am Tag des Ablaufs der Mietdauer um 12.00 mittags.
- 4.1.4 Bei ausserterminlicher Kündigung wird der Mieter entschädigungspflichtig. Er anerkennt, sofern die ausserterminliche Kündigung vom Vermieter bewilligt wird, die Erfüllung folgender Bedingungen: Der Mieter hat durch Insertion solvente und charakterlich einwandfreie Mietinteressenten zu stellen. Die Wahl des Mietnachfolgers bleibt dem Vermieter vorbehalten. Der Mieter haftet für den Mietzins bis zur Weitervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Entstehen dem Vermieter zufolge ausserterminlicher Kündigung zusätzliche Umtriebe und Unkosten, so hat der Mieter dieselben zu bezahlen.

### **4.2 Rückgabe der Mietsache**

- 4.2.1 Über den Zeitpunkt der Rückgabe haben sich die Parteien rechtzeitig zu verständigen. Die Rückgabe an den Vermieter hat jedoch spätestens am Tage des Ablaufs der Mietdauer, mittags 12.00 Uhr zu erfolgen. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder ortsüblichen Feiertag erfolgt die Rückgabe auf den nächsten Werktag.
- 4.2.2 Erfolgt der Auszug vor Beendigung der Mietzeit, so ist der Mieter zu einem ordentlichen Unterhalt des Mietobjektes verpflichtet.
- 4.2.3 Am Schluss der Mietzeit oder bei einem vorherigen Auszug des Mieters ist das Mietobjekt spätestens am Tage des Auszuges gründlich gereinigt und in vertragsgemässen Zustand abzugeben.
- 4.2.4 Abhanden gekommene oder verlorene Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan müssen Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

4.2.5 An der Mietsache hinterlassene Mängel hat der Vermieter dem Mieter sofort nach ihrer Feststellung (bei versteckten Mängeln 30 Tage nach deren Entdeckung) zu melden, wenn er beabsichtigt, ihn für die Kosten der Behebung zu belangen.

## **5. Gesetzliche Bestimmungen**

### **5.1 Schlichtungsstelle**

Besteht am Ort der Mietsache oder für die Region eine paritätische Schlichtungsstelle, so können dieser Streitfälle vor der Anrufung des Richters unterbreitet werden. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Richter am Ort der Mietsache unter Vorbehalt des Weiterzuges zuständig. Mit Zustimmung beider Parteien kann die Schlichtungsstelle als Schiedsgericht amten.

### **5.2 Gerichtsstand**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt als Gerichtsstand der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

### **5.3 Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht**

In allen Fällen, über welche sich der Mietvertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes und die Gerichtspraxis.

Für Gemeinden, in denen der Bundesbeschluss betreffend Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen als anwendbar erklärt ist, gehen diesbezügliche gesetzliche Normen vor.

MUSTER - SPECIMEN