Klausel für das Einräumen von Optionsrechten an die Mieterschaft

1. Option

Der Mieterin wird (Variante: Vorbehältlich Ziff. … hiernach) eine Option auf Verlängerung des Vertrages um … Jahre eingeräumt. Will sie davon Gebrauch machen, so hat sie dies bis spätestens am … der Vermieterin mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitzuteilen.

Macht die Mieterin von dem ihr eingeräumten Optionsrecht Gebrauch, so ist die Vermieterin berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Mietzins auf den Beginn der durch die Ausübung verlängerten Vertragsdauer den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen. Darunter verstehen die Parteien denjenigen Mietzins, der bei einer Neuvermietung des Mietobjektes auf dem freien Markt mit hoher Wahrscheinlichkeit erzielt werden könnte. Können sich die Parteien über die dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnisse nicht bis zum … einigen, so beauftragen sie die Firma … (oder, wenn diese Firma dannzumal nicht mehr existieren sollte, ihre Rechtsnachfolgerin oder, wenn es keine solche gibt, eine andere Unternehmung, die in ähnlicher Weise den Immobilienmarkt systematisch analysiert und die Ergebnisse dieser Analysen regelmässig publiziert), aus dem Kreis ihrer leitenden Angestellten eine fachkundige und mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Person zu bestimmen, die diesen Mietzins als Schiedsgutachter festzulegen hat. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat des Schiedsgutachtens als für sie verbindlich.

Kann aus irgendeinem Grund der marktübliche Mietzins im Sinne der vorstehenden Begriffsumschreibung nicht ermittelt werden, so ist die Vermieterin – im Eventualfall – berechtigt, den Mietzins auf den Beginn der durch die Optionsausübung verlängerten Vertragsdauer den orts- oder quartierüblichen Verhältnissen anzupassen.

Variante 1 (echte Option mit gleichen Bedingungen)

Der Mieterin wird (Variante: "vorbehältlich Ziff. 6 hiernach") eine Option auf Verlängerung des Vertrages um … Jahre zu unveränderten Bedingungen des vorliegenden Vertrages eingeräumt. Will sie davon Gebrauch machen, so hat sie dies bis spätestens am … der Vermieterin mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitzuteilen.

Variante 2 (mehrere Optionsrechte)

Der Mieterin werden (Variante: "vorbehältlich Ziff. … hiernach") … Optionsrechte auf Verlängerung des Vertrages um jeweils … Mal fünf Jahre eingeräumt. Will sie von diesen Optionsrechten Gebrauch machen, so hat sie dies spätestens am … für die erste Option, bis am … für die zweite Option bzw. bis am … für die dritte Option … (weitere Optionsrechte) mit eingeschrieben zugestelltem Brief mitzuteilen.

Macht die Mieterin von einem der ihr eingeräumten Optionsrechte keinen Gebrauch, so gehen die weiteren, für die Folgezeit eingeräumten Optionsrechte unter.

Macht die Mieterin von den ihr eingeräumten Optionsrechten Gebrauch, so ist die Vermieterin berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Mietzins jeweils auf den Beginn der durch die Ausübung der Option verlängerten Vertragsdauer den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen. Darunter verstehen die Parteien denjenigen Mietzins, der bei einer Neuvermietung des Mietobjektes auf dem freien Markt mit hoher Wahrscheinlichkeit erzielt werden könnte. Können sich die Parteien über die dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnisse nicht bis zum … einigen, so beauftragen sie die Firma … (oder, wenn diese Firma dannzumal nicht mehr existieren sollte, ihre Rechtsnachfolgerin oder, wenn es keine solche gibt, eine andere Unternehmung, die in ähnlicher Weise den Immobilienmarkt systematisch analysiert und die Ergebnisse dieser Analysen regelmässig publiziert), aus dem Kreis ihrer leitenden Angestellten eine fachkundige und mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Person zu bestimmen, die diesen Mietzins als Schiedsgutachter festzulegen hat. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat des Schiedsgutachtens als für sie verbindlich.

Kann aus irgendeinem Grund der marktübliche Mietzins im Sinne der vorstehenden Begriffsumschreibung nicht ermittelt werden, so ist die Vermieterin – im Eventualfall – berechtigt, den Mietzins auf den Beginn der durch die Optionsausübung verlängerten Vertragsdauer den orts- oder quartierüblichen Verhältnissen anzupassen.

Variante 3 (Verpflichtung zur Offertstellung)

[Vorbemerkung: Befristeter Vertrag, der ohne Kündigung auf einen im Voraus festgelegten Termin endigt].

Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin spätestens … Monate vor Vertragsbeendigung eine Offerte zur Fortsetzung des Mietverhältnisses um mindestens … Jahre zu den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen zu unterbreiten. Darunter verstehen die Parteien denjenigen Mietzins, der bei einer Neuvermietung des Mietobjektes auf dem freien Markt mit hoher Wahrscheinlichkeit erzielt werden könnte. Können sich die Parteien nach entsprechender Offertstellung nicht innert einer Frist von drei Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in welchem die Offerte der Mieterin zugegangen ist, über die Bedingungen eines neuen Mietvertrages, insbesondere über den massgebenden Mietzins, einigen, so ist eine Vereinbarung über die Vertragsverlängerung nicht zustande gekommen mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis im Sinne von Ziff. … vorstehend auf den … endigt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2. Verwirkung von Optionsrechten

Sämtliche der Mieterin eingeräumten Optionsrechte stehen nur der Mieterin persönlich zu. Werden Rechte und Pflichten im Sinne von Art. 263 OR vor oder auf den Zeitpunkt des Beginns der Verlängerungsdauer oder mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach auf einen Dritten übertragen oder wird bis zu diesem Zeitpunkt oder mit Wirkung auf diesen Zeitpunkt oder einen Zeitpunkt danach mehr als … % der zum Mietobjekt gehörenden Hauptmietfläche untervermietet, so verwirken sämtliche Optionsrechte, auch wenn sie im massgebenden Zeitpunkt bereits ausgeübt worden sind mit der Konsequenz, dass das Vertragsverhältnis auf den erstmöglichen Zeitpunkt endigt (eines befristeten) oder gekündigt werden kann (wenn es unbefristet ist).

Aus Untervermietung/Übertragung im Sinne der vorerwähnten Regelung gilt auch die Einräumung entsprechender Rechte an einer vom Mieter beherrschten juristischen Person bzw. an eine juristische Person, an welcher er in anderer Weise beteiligt ist.