Klauseln für Umsatzmietzins

1. Variante 1 mit Sockelmietzins

1.1 Grundsatz

Der massgebende Mietzins berechnet sich grundsätzlich in Prozenten des jährlichen Umsatzes der Mieterin gemäss Ziffer 1.3 hiernach. Unabhängig vom erzielten Umsatz ist indessen der nachfolgend festgelegte Mindestmietzins für das Mietobjekt bezogen auf den Zustand gemäss Ziffer … nachfolgend geschuldet. Übersteigt der am Ende der Abrechnungsperiode gemäss Ziffer 1.3 hiernach berechnete Umsatzmietzins den nachfolgend vereinbarten Mindestmietzins – gegebenenfalls erhöht im Sinne der Anpassungsklausel gemäß Ziffer 1.2 nachfolgend –, so ist ein entsprechender Differenzbetrag nachzuzahlen.

Der nicht umsatzabhängige Anfangsmietzins sowie die Akontozahlungen für die Nebenkosten gemäss Ziffer … nachfolgend betragen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Geschoss** | **ca. m2** | **m2-Preis** | **Mietzins** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Total Mietzins netto |  |  | CHF ................. p.a. |
|  |  |  |  |
| Nebenkosten akonto | -- | -- | CHF ..................p.a. |
|  |  |  |  |
| Total Mietzins brutto |  |  | CHF ................. p.a. |
| Total Mietzins brutto pro Monat |  |  | CHF ................. |

Allfällige Abweichungen mit Bezug auf das genaue Ausmass des Mietobjektes bleiben ohne Einfluss auf den Mietzins.

***Variante:***

*Weicht das Ausmass der im ... [GESCHOSS] gemieteten Flächen gegen­über den in der vorstehenden Tabelle enthaltenen Angaben um mehr als ... % ab, so hat dies eine der gesamten Abweichung entsprechende Mietzinsanpassung zur Folge. Die Parteien halten eine allfällig durch Flächenabweichungen bedingte Mietzinsanpassung in einem separaten Nachtrag fest.*

Der massgebende Mietzins ist zahlbar und fällig monatlich im Voraus auf den Monatsersten.

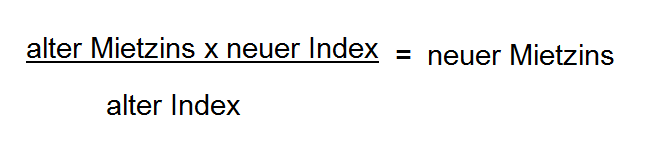
Der vorstehend vereinbarte Mietzins beruht auf folgenden Kostenständen:

* Referenzzinssatz: .....................
* Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital: .....................
* Allgemeine Kostensteigerungen: .....................

1.2 Anpassung des nicht umsatzabhängigen Mindestmietzinses nach Mietbeginn

Der Mindestmietzins wird jährlich auf ... [DATUM] den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BfS) angepasst. Massgebend ist jeweils der Indexstand vom ... [MONAT] des gleichen Jahres / des Vorjahres. Die erste Mietzinsanpassung erfolgt auf ... [DATUM]

**Anpassungsformel:**



Anpassungen des Mindestmietzinses sind jeweils im Voraus in der gesetzlich vorgeschriebenen Form anzuzeigen. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Anzeige, so kann der Mietzins auf jeden nachfolgenden Monatsersten, aber nur im Umfang der Indexentwicklung bis zum vorangehenden ... [MONAT] und nicht rückwirkend angepasst werden.

Der Anfangs-Mindestmietzins beruht auf dem Stand von ... . [Basisindex = alter Index für die erste Mietzinsanpassung].

Der vorerwähnte Anfangs-Mindestmietzins darf während der gesamten Vertragsdauer nie unterschritten werden.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins zufolge Mehrleistungen oder umfassender Überholungen während der Mietdauer oder wegen Einführung neuer öffentlich-rechtlicher Abgaben anzupassen. Vorbehalten bleibt sodann eine Anpassung der Akontozahlungen für Nebenkosten, sofern von der Mieterin aufgrund der jeweiligen Abrechnung mehr als 50 % der jährlich geleisteten Akontozahlungen nachzuzahlen sind.

Mietzinsanpassungen oder Vertragsänderungen im Sinne des vorstehenden Absatzes können von der Vermieterin unter Einhaltung einer Anzeigefrist von einem Monat auf die Termine ... [DATUM] ... geltend gemacht werden.

1.3 Umsatzabhängiger Mietzins

1.3.1 Die Mieterin bezahlt einen Umsatzmietzins von ... % des jährlich im Mietobjekt erzielten Umsatzes, sofern dieser Betrag den Betragdes jeweils massgebenden Mindestmietzinses gemäss Ziffer 1.1 und 1.2 übersteigt.

1.3.2 Der Umsatzmietzins berechnet sich wie folgt:

Der massgebende Umsatz entspricht der Summe aller von der Mieterin und/oder von allfälligen Untermietern, Konzessionären, Franchisenehmern etc. im Mietobjekt getätigten Umsätzen an Waren und Dienstleistungen, unabhängig von der Zahlungsweise des Kunden (Barverkauf, Kreditverkauf, Abzahlung, Nachnahme, Bezahlung mittels Geschenk- und Warengutscheinen usw.) und unabhängig von der Form der Zustellung der Ware an den Kunden (Mitnahme, Post, eigener Zustelldienst usw.). Bei Krediten und Abzahlungsverkäufen ist der gesamte Verkaufspreis inkl. des vollen Zuschlages für die Kreditierung im Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses in den Umsatz einzurechnen, unabhängig davon, ob und wann der gesamte Verkaufspreis bezahlt wird. In den Umsatz einzurechnen sind auch im Mietobjekt getätigte Verkäufe und Bestellungen, bei denen die Ware oder Leistung an oder von einem andern Ort erbracht oder geliefert wird, insbesondere Verkäufe, bei denen die Anlieferung von einem anderen Geschäft oder einem Zentrallager der Mieterin aus erfolgt.

Ebenso sind Verkäufe von Waren und/oder Dienstleistungen, deren Bestellung telefonisch, elektronisch (Videotext, Internet, E-Mail etc.), schriftlich oder in anderer Weise im Mietobjekt der Mieterin eingehen, in den Umsatz einzurechnen. Eingeschlossen im Umsatz im Sinne dieses Mietvertrages sind ferner alle Verkäufe zu Nettopreisen, die von der Mieterin an bestimmte Kundenkategorien mit Spezialrabatten vorgenommen werden (z.B. an eigenes Personal, deren Angehörige etc.). Auch alle einem Käufer nicht zurückerstatteten Anzahlungen gelten als Umsatz.

Der Umsatz gemäss diesem Mietvertrag versteht sich exklusive Mehrwertsteuer.

1.3.3 Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin schriftlich und rechtsgültig unterzeichnet bis zum 28. Februar eines jeden Jahres den genauen,im abgelaufenen Kalenderjahr erzielten Umsatz gemäss Ziffer 1.3.2 hievor bekanntzugeben.

Gestützt auf diese jährliche Umsatzmeldung berechnet die Vermieterin den von der Mieterin geschuldeten Umsatzmietzins. Ist dieser höher als der Mindestmietzins gemäss Ziffer 1.1/1.2 hievor, so ist der Differenzbetrag von der Mieterin bis spätestens 30 Tage nach Rechnungsstellung der Vermieterin zu bezahlen.

1.3.4 Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzzeitiger Voranzeige in sämtliche Bücher und sonstige Unterlagen der Mieterin, die für die Ermittlung des für den Mietzins massgebenden Umsatzes von Bedeutung sein können, Einsicht zu nehmen und dabei auch einen von ihr beauftragten Fachmann (Treuhänder etc.) beizuziehen. Sowohl die Vermieterin als auch deren Vertreter und/oder beigezogene Fachleute verpflichten sich, über alle Zahlen und anderen Informationen, welche sie aus den Unterlagen der Mieterin erfahren, Stillschweigen zu bewahren.

2. Variante 2: reiner Umsatzmietzins ohne Mindestmietzins

2.1 Mietzins

2.1.1 Die Mieterin bezahlt einen Umsatzmietzins von

***Variante 1***

... % bis zu einem Umsatz von CHF .....

... % für einen Umsatz von CHF ..... bis CHF .......

... % für einen Umsatz von CHF ..... bis CHF ......

... % für den CHF ....... übersteigenden Umsatz

***Variante 2***

von ... % des jährlich in den Mietlokalitäten erzielten Umsatzes.

2.1.2 Der Umsatzmietzins berechnet sich wie folgt:

Der massgebende Umsatz entspricht der Summe aller von der Mieterin und/oder von allfälligen Untermietern, Konzessionären, Franchisenehmern etc. im Mietobjekt getätigten Umsätzen an Waren und Dienstleistungen, unabhängig von der Zahlungsweise des Kunden (Barverkauf, Kreditverkauf, Abzahlung, Nachnahme, Bezahlung mittels Geschenk- und Warengutscheinen usw.) und unabhängig von der Form der Zustellung der Ware an den Kunden (Mitnahme, Post, eigener Zustelldienst usw.). Bei Krediten und Abzahlungsverkäufen ist der gesamte Verkaufspreis inkl. des vollen Zuschlages für die Kreditierung im Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses in den Umsatz einzurechnen, unabhängig davon, ob und wann der gesamte Verkaufspreis bezahlt wird. In den Umsatz einzurechnen sind auch im Mietobjekt getätigte Verkäufe und Bestellungen, bei denen die Ware oder Leistung an oder von einem andern Ort erbracht oder geliefert wird, insbesondere Verkäufe, bei denen die Anlieferung von einem anderen Geschäft oder einem Zentrallager der Mieterin aus erfolgt.

Ebenso sind Verkäufe von Waren und/oder Dienstleistungen, deren Bestellung telefonisch, elektronisch (Videotext, Internet, E-Mail etc.), schriftlich oder in anderer Weise im Mietobjekt der Mieterin eingehen, in den Umsatz einzurechnen. Eingeschlossen im Umsatz im Sinne dieses Mietvertrages sind ferner alle Verkäufe zu Nettopreisen, die von der Mieterin an bestimmte Kundenkategorien mit Spezialrabatten vorgenommen werden (z.B. an eigenes Personal, deren Angehörige etc.). Auch alle einem Käufer nicht zurückerstatteten Anzahlungen gelten als Umsatz.

Der Umsatz gemäss diesem Mietvertrag versteht sich exklusive Mehrwertsteuer.

2.1.3 Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin schriftlich und rechtsgültig unterzeichnet bis zum 28. Februar eines jeden Jahres den genauen, im abgelaufenen Kalenderjahr erzielten Umsatz gemäss Ziffer 2.1.2 hievor bekannt zu geben.

Gestützt auf diese jährliche Umsatzmeldung berechnet die Vermieterin den von der Mieterin geschuldeten Umsatzmietzins. Ist dieser höher als der Mindestmietzins gemäss Ziffer 2.1.1/2.1.2 hievor, so ist der Differenzbetrag von der Mieterin bis spätestens 30 Tage nach Rechnungsstellung der Vermieterin zu bezahlen.

2.1.4 Die Vermieterin ist berechtigt, nach kurzzeitiger Voranzeige in sämtliche Bücher und sonstige Unterlagen der Mieterin, die für die Ermittlung des für den Mietzins massgebenden Umsatzes von Bedeutung sein können, Einsicht zu nehmen und dabei auch einen von ihr beauftragten Fachmann (Treuhänder etc.) beizuziehen. Sowohl die Vermieterin als auch deren Vertreter und/oder beigezogene Fachleute verpflichten sich, über alle Zahlen und anderen Informationen, welche sie aus den Unterlagen der Mieterin erfahren, Stillschweigen zu bewahren.