Mietvertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Vermieter»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «Mieter»,

betreffend Geschäftsraum als

[Geschäftszweck, z.B. als «Ladenlokal zum Zweck des Verkaufs von Elektrogeräten»]

von insgesamt

[Anzahl Quadratmeter total],

bestehend aus

[genaue Bezeichnung der einzelnen Räumlichkeiten unter Angabe der jeweiligen Fläche in Quadratmeter, z.B. bestehend aus «einem Ladenlokal von 150 m2, einem Lagerraum von 50 m2 und einem Nebenraum von 25 m2»],

in der Liegenschaft

[Adresse, Stockwerk], nachfolgend «Mietobjekt».

I. Mietdauer und Kündigung

A. Mietdauer

1

Der Mietvertrag gilt ab [Datum], [Uhrzeit].

2

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Variante (feste Mietdauer):

Der Mietvertrag wird für die feste Dauer von [Anzahl Monate] abgeschlossen und endet am [Datum].

B. Kündigungsfrist und Kündigungstermine

3

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf den [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] oder [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] gekündigt werden.

Variante 1 (bei Fehlen sowohl ortsüblicher wie auch vereinbarter Termine):

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden.

Variante 2 (feste Mietdauer):

Setzen die Parteien das Mietverhältnis nach Ablauf der festen Mietdauer am [Datum] (stillschweigend) fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis. Der Mietvertrag kann ab diesem Zeitpunkt unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf den [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] oder [Termin, ortsüblich bzw. vertraglich vereinbart] gekündigt werden.

C. Form der Kündigung

4

Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter oder Mieter hat schriftlich zu erfolgen. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

II. Mietzins und Nebenkosten

A. Geschuldeter Mietzins

5

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Für Heizung, Warmwasser und Elektrizität [genaue Aufzählung allfälliger weiterer Betriebskosten] hat der Mieter monatlich pauschal CHF [Zahl] zu leisten.

Variante 1 (inklusive Nebenkosten):

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Darin inbegriffen sind die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Elektrizität, Hauswartung und sämtliche weitere Betriebskosten.

Variante 2 (mit Indexierung):

Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Zahl]. Der Mietzins gilt als indexiert. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik. Der Index bei Vertragsabschluss beträgt [Indexstand]. Die Anpassung des Mietzinses an die Indexänderung kann jährlich auf den 1. Januar verlangt werden, erstmals am 1. Januar [Jahreszahl]. Als neuer Index gilt dabei der Indexstand im November des Vorjahres. Die Parteien sind berechtigt, Mietzinsanpassungen nach folgender Formel zu verlangen:

|  |  |
| --- | --- |
| Anfangsmietzins × neuer Index | = neuer Mietzins |
| Index bei Vertragsabschluss |

Der Vermieter hat die Mietzinserhöhung mit dem amtlichen Formular mitzuteilen.

B. Fälligkeit

6

Mietzins und Nebenkosten sind im Voraus, am ersten Tag des jeweiligen Verfallmonats zu leisten.

Variante (inklusive Nebenkosten):

Der Mietzins ist im Voraus, am Anfang des jeweiligen Verfallmonats zu leisten.

C. Anpassungen

7

Eine Mietzinserhöhung ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden. Die Erhöhung kann auf jeden

Kündigungstermin erfolgen. Diese Gültigkeitserfordernisse gelten auch für jede andere, vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters.

Variante 1 (exklusive Nebenkosten):

Eine Erhöhung des Mietzinses oder der Nebenkostenpauschale ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden. Die Erhöhung kann auf jeden Kündigungstermin erfolgen. Diese Gültigkeitserfordernisse gelten auch für jede andere, vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters.

Variante 2 (mit Indexierung):

Jede Vertragspartei kann bei einer Änderung des Landesindexes der Konsumentenpreise eine entsprechende jährliche Anpassung des Mietzinses gemäss Vertragsziffer 5 verlangen. Eine andere vom Vermieter beabsichtigte Vertragsänderung zu Lasten des Mieters ist nur gültig, sofern sie vom Vermieter begründet und dem Mieter mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt wird. Zur Mitteilung ist das amtliche Formular zu verwenden.

III. Sicherheitsleistung

8

Der Mieter leistet eine Zahlung von CHF [Zahl] bis spätestens [Datum] als Sicherheit für die Erfüllung seiner Vertragspflichten. Die Sicherheitsleistung ist vom Vermieter auf einem Sparkonto oder Depot der [Name der Bank] auf den Namen des Mieters zu hinterlegen.

IV. Übergabe des Mietobjekts

9

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt am vereinbarten Termin gemäss Vertragsziffer 1. Fällt der Übergabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, ist das Mietobjekt am folgenden Werktag um [Uhrzeit] zu übergeben.

10

Anlässlich der Übergabe wird ein Verzeichnis über bestehende erkennbare Mängel aufgenommen. Soweit derartige Mängel nicht ins Verzeichnis aufgenommen oder dem Vermieter nicht innerhalb eines Monats nach Mietantritt mitgeteilt werden, gilt die Übergabe als ordnungsgemäss erfolgt.

V. Gebrauch und Benutzung des Mietobjekts

11

Der Mieter hat die Geschäftsräumlichkeit zweckgemäss und sorgfältig zu gebrauchen. Er nimmt im Rahmen der Benutzung des Mietobjekts Rücksicht auf die übrigen Benutzer der Liegenschaft und hält sich an die Hausordnung. Namentlich darf er ohne Zustimmung des Vermieters keine Waren oder sonstige Gegenstände ausserhalb des Mietobjekts (z.B. vor dem Ladeneingang oder im Treppenhaus) lagern. Der Mieter haftet in jedem Fall für die im Zusammenhang mit der Lagerung entstehenden Schäden. Er hat die polizeilichen Vorschriften betreffend Öffnungszeiten, Lärmimmissionen, Sicherheitsvorkehrungen usw. einzuhalten.

VI. Unterhalt und Instandhaltung des Mietobjekts

12

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Der Mieter hat jedoch für die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen aufzukommen. Er hat zum Beispiel Glühbirnen, Steckdosen, Leuchtröhren und Sicherungen zu ersetzen. Betragsmässig ist diese Pflicht des Mieters auf CHF [Zahl, maximal 150.–] pro Reparatur beschränkt. Fällt die Reparatur teurer aus, hat der Vermieter die Kosten zu tragen.

VII. Untermiete

13

Sofern der Vermieter zustimmt, kann der Mieter das Mietobjekt ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn ihm aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen oder der Mieter ihm die Untermietbedingungen nicht bekannt gibt bzw. diese missbräuchlich sind. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter das Mietobjekt nicht anders gebraucht, als es dem Mieter gestattet ist.

VIII. Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten

14

Der Mieter kann das Mietverhältnis auf einen Dritten übertragen, sofern der Vermieter schriftlich zustimmt. Die Zustimmung kann der Vermieter nur aus einem wichtigen Grund verweigern, z.B. bei mangelnder Zahlungsfähigkeit des Dritten. Stimmt der Vermieter der Übertragung zu, ist der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Der ursprüngliche Mieter haftet aber neben dem neuen Mieter für Forderungen aus dem Mietverhältnis solidarisch bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis endet oder beendet werden kann, höchstens jedoch während zwei Jahren.

IX. Rückgabe des Mietobjekts

A. Ordentliche Rückgabe

15

Der Mieter hat das Mietobjekt spätestens am Tag nach Ablauf der Mietdauer um [Uhrzeit] vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, erfolgt die Rückgabe am folgenden Werktag um [Uhrzeit]. Das Mietobjekt ist in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung und der bei Mietantritt bereits bestehenden Mängel.

16

Der Vermieter hat bei der Rückgabe den Zustand des Mietobjekts zu prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort zu melden. Unterlässt dies der Vermieter, so verliert er seine entsprechenden Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar sind.

B. Vorzeitige Rückgabe

17

Der Mieter kann das Mietobjekt zurückgeben, ohne Kündigungsfrist und Kündigungstermin einzuhalten. Von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag ist er nur befreit, sofern er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Der neue Mieter muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen.

18

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt oder ist der vorgeschlagene neue Mieter aus einem anderen wichtigen Grund für den Vermieter nicht annehmbar, muss der Mieter den Mietzins bis zum Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis nach Vertrag oder Gesetz endet bzw. beendet werden kann. Der Vermieter muss sich dabei anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart oder durch anderweitige Verwendung des Mietobjekts gewinnt bzw. absichtlich zu gewinnen unterlässt.

X. Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Verfahren

A. Anwendbares Recht

19

Der vorliegende Vertrag untersteht – unter Vorbehalt der zwischen den Parteien vereinbarten Abweichungen – den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (Art. 253–273c OR).

B. Gerichtsstand

20

Gerichtsstand ist für alle aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit ihm entstehenden Streitigkeiten [Lageort des Mietobjekts].

C. Verfahren

21

Das Verfahren richtet sich nach der schweizerischen Zivilprozessordnung.

XI. Vertragswirksamkeit und Änderungen

22

Der Vertrag wird erst mit der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien rechtswirksam. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form gültig.

[Ort, Datum, Unterschriften]