**Muster Geschäftsmietvertrag (Basismuster)**

***Zur Verwendung von Vertragsmustern:***

*Dieses Vertragsmuster wurde mit grösster Sorgfalt erstellt. Dies entbindet jedoch den Rechtsanwender nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung auf Vollständigkeit und Richtigkeit der vorformulierten Inhalte betreffend seiner Situation. Sofern Sie einen massgeschneiderten Vertag benötigen, sollten Sie sich durch eine Rechtsanwältin/einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.*

Geschäftsmietvertrag (Basismuster)

zwischen

[Name, Adresse]

(nachstehend „**Vermieter**“)

und

[Name, Adresse]

(nachstehend „**Mieter**“)

betreffend die Miete von Geschäftsräumen an der [Strasse, Nr.] in [Ort]

Präambel

Der Vermieter ist Eigentümer von Geschäftsräumen an der [Strasse, Nr.] in [Ort]. Er beabsichtigt, diese Geschäftsräume an den Mieter zu vermieten.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

# Vertragsbestandteile

a) Die folgenden Dokumente bilden in nachstehender Reihenfolge integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung:

* **Anhang 1**: Detailpläne des Mietobjekts
* **Anhang 2**: Ausbaubeschreibung des Mietobjekts
* **Anhang 3**: Vom Vermieter genehmigte bauliche Veränderungen am Mietobjekt
* **Anhang 4**: Vom Vermieter bezeichnete Aussenflächen am Mietobjekt zur Nutzung für Werbung

b) Im Fall von Widersprüchen geht dieser Geschäftsmietvertrag vor.

c) Die Parteien bestätigen mit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung, dass sie im Besitz aller genannten Vertragsbestandteile sind.

# Mietobjekt

a) Mietobjekt sind die folgenden sich auf der Parzelle [Nummer] an der [Strasse, Nr.] in [Ort] gemäss den Plänen im **Anhang 1** zu dieser Vereinbarung befindlichen Geschäftsräume (nachfolgend „*Mietobjekt*“):

* [Räumlichkeit/Fläche in m2]
* [Räumlichkeit/Fläche in m2]
* [Räumlichkeit/Fläche in m2]

b) Dem Mieter stehen zudem folgende Flächen und Einrichtungen zur Mitbenutzung zur Verfügung:

* [Fläche/Einrichtung]
* [Fläche/Einrichtung]
* [Fläche/Einrichtung]

# Übergabe

a) Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt am [Datum].

b) Der Mieter hat das Mietobjekt bei der Übergabe zu prüfen und gemeinsam mit dem Vermieter ein Übergabeprotokoll zu erstellen, in welchem allfällige Mängel des Mietobjekts festzuhalten sind. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige erst später entdeckbare und im Übergabeprotokoll nicht festgehaltene Mängel spätestens innert [Anzahl] Monaten schriftlich anzuzeigen, ansonsten die Vermutung gilt, dass keine weiteren Mängel bestehen.

# Verwendungszweck

a) Der Mieter mietet das Mietobjekt zum Zweck des [Zweck]. Variante: Das Sortiment des Mieters umfasst die folgenden Marken bzw. Markenprodukte: [Marken bzw. Markenprodukte].

b) Dieser Zweck Variante: und das Sortiment darf nur mit dem vorgängigen schriftlichen Einverständnis des Vermieters geändert werden.

# Sorgfaltspflicht

a) Der Mieter hat das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu gebrauchen. Der Mieter hat das Mietobjekt sauber zu halten, regelmässig zu lüften und vor Schäden zu bewahren.

b) Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Schäden am Mietobjekt sowie andere Wahrnehmungen und Umstände, welche für den Vermieter als Eigentümer des Mietobjekts von Relevanz sein können, unverzüglich zu melden.

c) Der Mieter hat bei der Benutzung des Mietobjekts auf die übrigen Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Alles unpassende Verhalten, das die übrigen Mieter massgeblich stört, sowie die Verursachung von übermässigen Lärmeinwirkungen, Erschütterungen, Geruch usw., sind zu unterlassen.

d) Der Mieter hat die polizeilichen Vorschriften sowie sonstige gesetzliche Bestimmungen einzuhalten. Dazu gehören auch Bestimmungen, welche direkt oder indirekt die Aktivitäten des Vermieters im Zusammenhang mit dem im Mietobjekt betriebenen Geschäft betreffen (z.B. arbeitsrechtliche Vorschriften, Vorschriften betreffend die Lauterkeit der Werbung und des Wettbewerbs etc.).

# Variante: Gebrauchspflicht und Öffnungszeiten

a) Der Mieter ist spätestens ab dem [Datum] zum Gebrauch des Mietobjekts und zum Betrieb seines Geschäfts im Mietobjekt verpflichtet. Eine allfällige temporäre Schliessung muss durch den Vermieter vorgängig genehmigt werden.

b) Die folgenden Öffnungszeiten sind für den Mieter verbindlich: [Öffnungszeiten].

c) Die Verletzung der Gebrauchspflicht zieht eine Konventionalstrafe in Höhe von CHF [Betrag] pro Tag mit sich, an welchem der Geschäftsbetrieb des Mieters im Mietlokal zu den Öffnungszeiten nicht oder nur teilweise geöffnet ist oder an welchem der Verkauf nicht aufrechterhalten wird. Die Bezahlung der Konventionalstrafe befreit nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Gebrauchspflicht. Der Vermieter kann nebst der Konventionalstrafe auch den Ersatz des weiteren Schadens fordern.

# Gewerbepolizeiliche Bewilligungen

Der Mieter ist dafür verantwortlich, alle für die Benutzung des Mietobjekts und das Gewerbe des Mieters erforderlichen Bewilligungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Kopien dieser Bewilligungen sind dem Vermieter vor der Geschäftseröffnung und später jeweils auf Aufforderung hin vorzulegen.

# Bauliche Veränderungen

a) Das Mietobjekt wird dem Mieter gemäss Ausbaubeschreibung in **Anhang 2** zu dieser Vereinbarung überlassen.

b) Die vom Vermieter genehmigten baulichen Veränderungen am Mietobjekt sind in **Anhang 3** zu dieser Vereinbarung im Detail umschrieben. Weitere bauliche Veränderungen am Mietobjekt dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

c) Der Mieter trägt alle Kosten, welche im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen anfallen oder verursacht werden. Er ist dafür verantwortlich, die erforderlichen Bewilligungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Auf Verlangen übergibt der Mieter dem Vermieter Kopien der erforderlichen Bewilligungen.

d) Der Mieter hat auch für Begleitschäden (z.B. Schadenersatzansprüche Dritter, Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter [z.B. infolge Baulärms] etc.) aufzukommen.

e) Der Mieter hat sämtliche die baulichen Veränderungen betreffenden Vorschriften (z.B. kommunales und kantonales Baurecht, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc.) einzuhalten. Bau- oder planungsrechtliche Genehmigungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen und dem Vermieter vor Beginn der baulichen Veränderung in Kopie vorzulegen.

f) Für jedes Bauvorhaben im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen hat der Mieter eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

g) Der Mieter leistet Gewähr dafür, dass für dessen bauliche Veränderungen keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, so hat der Mieter unverzüglich und ohne Aufforderung des Vermieters dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf Kosten des Mieters gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter für sämtlichen entstehenden Schaden.

h) Die baulichen Veränderungen können bei Beendigung dieser Vereinbarung vom Vermieter entschädigungslos übernommen werden. Auf Verlangen des Vermieters muss der Mieter stattdessen auf eigene Kosten den Zustand gemäss **Anhang 2** zu dieser Vereinbarung oder einen Rückbau, wie er vom nachfolgenden Mieter akzeptiert wird, herstellen.

# Werbung durch den Mieter

a) Der Mieter ist berechtig die in **Anhang 4** zu dieser Vereinbarung bezeichneten Aussenflächen des Mietobjekts für Werbung zu Nutzen. Die weitergehende Benutzung der Aussenfläche des Mietobjekts ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter gestattet.

b) Bei Rückgabe des Mietobjekts muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

# Kleiner Unterhalt des Mietobjekts

Unterhalt sowie kleinere Reparaturen, Ausbesserungen und Erneuerungen des Mietobjekts (kleiner Unterhalt) sind Sache des Mieters und gehen zu dessen Lasten. Unter den kleinen Unterhalt fallen Aufwendungen bis zum Betrag von CHF [Betrag] pro Einzelfall. Der Mieter hat die Unterhaltsarbeiten fachmännisch ausführen zu lassen.

# Mietdauer und ordentliche Kündigung

a) Die Miete und damit insbesondere auch die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten beginnt am [Datum].

b) Variante 1: Dieser Geschäftsmietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann beidseitig jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von [Anzahl] Monaten[[1]](#footnote-1) per [Termin] gekündigt werden.

Variante 2: Dieser Geschäftsmietvertrag läuft auf unbstimmte Zeit und kann beidseitig jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von [Anzahl] Monaten[[2]](#footnote-2) per [Termin] gekündigt werden, frühestens jedoch per [Termin].

Variante 3: Dieser Geschäftsmietvertrag endet mit dem Ablauf von [Anzahl] Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Variante 4: Dieser Geschäftsmietvertrag endet mit dem Ablauf von [Anzahl] Jahren (nachfolgend „*Anfangsdauer*“). Nach Ablauf der Anfangsdauer verlängert sich das Mietverhältnis automatisch jeweils um weitere Mietperioden von je [Anzahl] Jahren (nachfolgend „*Erneuerungsperiode(n)*“), wenn keine Partei der anderen Partei spätestens [Anzahl] Monate[[3]](#footnote-3) vor dem Ablauf der Anfangsdauer oder einer Erneuerungsperiode die Kündigung erklärt.

# Ausserordentliche Kündigung

Das Recht zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR (Zahlungsrückstand des Mieters), Art. 257f OR (Unzumutbarkeit), Art. 259b (Mängel) Art. 266g OR (Kündigung aus wichtigem Grund) und Art. 266h OR (Konkurs des Mieters) bleibt vorbehalten.

# Kündigungsformalitäten

a) Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.

b) Der Vermieter hat für die Kündigung das vom Kanton genehmigte Formular zu verwenden und anzugeben, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will.

# Rückgabe des Mietobjekts

a) Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand (unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Nutzung ergebenden Abnutzung oder Veränderung des Zustandes und der Altersentwertung) vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am auf die Beendigung der Miete folgenden Werktag um [Uhrzeit] zurückzugeben.

b) Mängel, für welche der Vermieter den Mieter haftbar machen will, sind bei der Rückgabe des Mietobjekts in einem Protokoll festzuhalten. Entdeckt der Vermieter die Mängel erst später, so teilt er sie dem Mieter unverzüglich mit. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel innert [Anzahl] Tagen nach Erhalt der Mitteilung keine Einsprache, so gelten diese Mängel und die Haftung als von ihm anerkannt.

# Mietzins

Variante 1 (fester Mietzins): Der Mietzins beträgt monatlich CHF [Betrag] netto. Der Mieter hat das Mietobjekt in gutem Zustand (unter Berücksichtigung der sich aus. Der Mietzins wird jeweils im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.

Variante 2 (Mietzins nach Umsatz): Der Mietzins ist ein Umsatzmietzins, wobei jedenfalls und unabhängig vom Umsatz ein Mindestmietzins geschuldet ist. Der Umsatzmietzins wird pro Kalendermonat berechnet und geschuldet. Der Mietzins beträgt [Zahl] % des monatlichen Nettoumsatzes (Summe sämtlicher Einnahmen aus sämtlichen Verkäufen [einschliesslich Versandverkäufe, Verkäufe über Internet etc.] aus oder im Zusammenhang mit dem im Mietobjekt betriebenen Geschäft), welche der Mieter erzielt. Kredit- und Ratenverkäufe, mit Geschenk- oder Warengutscheinen entgoltene Verkäufe u. dgl. werden zum vollen Preis angerechnet). Der jährliche Mindestmietzins beträgt CHF [Betrag] netto.

Der Umsatzmietzins ist monatlich im Nachhinein zahlbar. Der Mieter hat dem Vermieter den monatlichen Nettoumsatz spätestens am [Kalendertag] des Folgemonats zu melden. Gestützt auf die jeweilige Umsatzmeldung berechnet der Vermieter den Umsatzmietzins und stellt dem Mieter Rechnung.

Vom jeweils berechneten Umsatzmietzins wird der auf den betreffenden Kalendermonat entfallende Mindestmietzins (d.h. 1/12 des jährlichen Mindestmietzinses) in Abzug gebracht. Ergibt sich dabei eine negative Zahl, ist für den betreffenden Kalendermonat über den Mindestmietzins hinaus kein Umsatzmietzins geschuldet.

Der jährliche Mindestmietzins ist in 2 gleichen Raten jeweils halbjährlich im Voraus zu bezahlen, nämlich jeweils am [Datum] und am [Datum].

Für das Jahr des Mietbeginns und das letzte Vertragsjahr ist der Mietzins *pro rata temporis* geschuldet (im Fall des Mindestmietzinses angebrochene Kalenderjahre am Anfang und am Ende der Mietdauer; um Fall des Umsatzmietzinses angebrochene Kalendermonate).

Der Mieter ist zur Buchführung verpflichtet. Die Bücher und sonstigen Unterlagen des Mieters, soweit diese für die Ermittlung des für den Mietzins relevanten Nettoumsatzes von Bedeutung sein können, dürfen jederzeit vom Vermieter oder von einem von ihm beauftragten Dritten eingesehen werden. Der Vermieter zeigt eine solche Prüfung mindestens [Anzahl] Werktage im Voraus an. Der Mieter ist verpflichtet, die Bücher und sonstigen Unterlagen unverzüglich nach Eingang einer solchen Anzeige zusammenzustellen und uneingeschränkt im Mietobjekt für die Prüfung und Einsicht bereit zu halten.

Variante 3 (gestaffelter Mietzis): Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach folgender Staffelung:[[4]](#footnote-4)

* Für das erste Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Für das zweite Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Für das dritte Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Für das vierte Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto
* Ab dem fünften Vertragsjahr: monatlich CHF [Betrag] netto

Der Mietzins wird jeweils im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.

# Betriebs- und Nebenkosten

a) Zusätzlich zum Mietzins trägt der Mieter die folgenden im Mietobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch seinen Geschäftsbetrieb oder durch von ihm vorgenommene bauliche Veränderungen anfallen.

b) Für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten leistet der Mieter monatliche Akontozahlungen in Höhe von CHF [Betrag]. Der Vermieter erstellt jährlich eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten.

c) Variante 1 (bei festem oder gestaffeltem Mietzins): Die Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten werden jeweils zusammen mit dem Mietzins im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.

Variante 1 (bei Umsatzmietzins): Die Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten werden von der Vermieterin jeweils monatlich zusammen mit dem Umsatzmietzins in Rechnung gestellt.

# Anpassung des Pachtzinses und der Akontozahlungen

a) Variante 1 (bei festem Mietzins): Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise bei Vertragsschluss, Stand [Jahr] mit [Anzahl] Punkten. Wenn der Landesindex der Konsumentenpreise seit Vertragsbeginn oder seit der letzten Anpassung eine Veränderung erfährt, so kann der Mietzins ungeachtet einer allfälligen festen Vertragsdauer alle Jahre per [Datum] mit einer Ankündigungsdauer von einem Monat im Voraus angepasst werden.[[5]](#footnote-5)

Die Anpassung des Mietzinses erfolgt nach folgender Formel:

neuer Index - alter Index x 100 = Mietzinsanpassung in %  
 alter Index

Variante 2 (bei Umsatzmietzins): Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise bei Vertragsschluss, Stand [Jahr] mit [Anzahl] Punkten. Wenn der Landesindex der Konsumentenpreise seit Vertragsbeginn oder seit der letzten Anpassung eine Veränderung erfährt, so kann der jährliche Mindestmietzins ungeachtet einer allfälligen festen Vertragsdauer alle Jahre per ■ [Datum] mit einer Ankündigungsdauer von einem Monat im Voraus angepasst werden.[[6]](#footnote-6)

Die Anpassung des Mietzinses erfolgt nach folgender Formel:

neuer Index - alter Index x 100 = Mietzinsanpassung in %  
 alter Index

b) Wird aufgrund der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung festgestellt, dass die Akontozahlungen zu tief oder zu hoch sind, können die Vertragsparteien eine Anpassung der Akontozahlungen verlangen.

c) Der geänderte Mietzins und die geänderten Akontozahlungen werden dem Mieter mit dem vom Kanton bewilligten Formular mitgeteilt.

# Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

a) Die Betriebs und Nebenkosten werden vom Vermieter jährlich per [Datum] für die vorangehenden 12 Monate nach den folgenden Grundsätzen abgerechnet:

Nach effektivem Verbrauch:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

Nach Schlüssel:

* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [Art der Betriebs- und Nebenkosten]
* [etc.]

b) Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gilt vom Mieter als anerkannt, wenn Sie nicht innert 30 Tagen seit Zustellung schriftlich beanstandet wird.

# Schlussbestimmungen

## Mitteilungen

Soweit nicht schriftlich abweichend vereinbart, sind sämtliche Mitteilungen an die folgenden Ansprechpartner der Parteien zu richten. Sämtliche Mitteilungen bedürfen der Schriftform.

Mitteilungen an den Mieter: [Ansprechpartner, Adresse]

Mitteilungen an den Vermieter: [Ansprechpartner, Adresse]

## Inkrafttreten

Dieser Geschäftsmietvertrag tritt mit Unterzeichnung beider Parteien in Kraft.

## Vertragsänderung

Dieser Geschäftsmietvertrag inklusive dieser Ziff. 19.3 kann nur durch vorgängige schriftliche Zustimmung beider Parteien abgeändert werden.

## Anwendbares Recht

Dieser Geschäftsmietvertrag untersteht Schweizer Recht.

## Gerichtsstand

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Geschäftsmietvertrag sind die Gerichte am [Ort des Mietobjekts] ausschliesslich zuständig.

## Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Geschäftsmietvertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieses Geschäftsmietvertragsnicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.

## Vertragsausfertigung

Dieser Geschäftsmietvertrag wird in zwei Originalen ausgefertigt, von welchen jede Partei eines erhält.

**Der Vermieter**

[Ort, Datum] [Ort, Datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Name] [Name]

**Der Mieter**

[Ort, Datum] [Ort, Datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Name] [Name]

1. Es ist eine Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten zu beachten. [↑](#footnote-ref-1)
2. Es ist eine Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten zu beachten. [↑](#footnote-ref-2)
3. Es ist eine Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten zu beachten. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ein gestaffelter Mietzins ist nur zulässig, wenn der Geschäftsmietvertrag für mindestens 3 Jahre fest abgeschlossen wird. [↑](#footnote-ref-4)
5. Eine indexierte Miete ist nur zulässig, wenn der Geschäftsmietvertrag für mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen wird. Bei einem gestaffelten Mietzins ist eine Indexierung ausgeschlossen. [↑](#footnote-ref-5)
6. Eine indexierte Miete ist nur zulässig, wenn der Geschäftsmietvertrag für mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen wird. Bei einem gestaffelten Mietzins ist eine Indexierung ausgeschlossen. [↑](#footnote-ref-6)