

Allgemeine Bedingungen

für

Gewerbe

Basierend auf den Bestimmungen des OR, VMWG, SchKG, ZGB



1. Bezug der Mietsache

¹ Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag, gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag (gilt auch für regionale Feiertage), verschiebt sich die Übergabe auf den ersten darauffolgenden lokalen Werktag. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion, wenn die Übergabe aus den vorerwähnten Gründen nicht am vertraglich vereinbarten Mietbeginn stattfinden kann.

² Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Meldungen, Bewilligungen, etc. bereits im Voraus einzuholen. Der Mieter hat kein Anrecht auf Mietzinsreduktion bei fehlenden Genehmigungen.

2. Übergabe der Mietsache

¹ Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag aufgeführten Mietobjekte zum vereinbarten Zeitpunkt in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand.

² Bei Mietantritt wird mit dem Übergabeprotokoll auch das Verzeichnis der Schlüssel sowie eine allfällige Inventarliste, welche übergeben werden, erstellt.

³ Soweit Mängel nicht in einem Protokoll aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich gemeldet werden, wird angenommen, die Mietsache sei in vertragsgemässen und mängelfreiem Zustand übergeben worden.

⁴ Andererseits gilt eine durch den Mieter eingereichte Mängelliste als vom Vermieter akzeptiert, sofern diese nicht innert 30 Tage nach Erhalt dagegen Widerspruch erhebt. Der Mieter hat die Möglichkeit, auf der Mängelliste für einzelne, bestimmte Mängel Vorbehalte anzufügen, wonach er auf die Behebung dieser Mängel bis auf weiteres verzichtet.

⁵ Allfällige Reparaturen und Renovationen, die nach Mietantritt durchgeführt werden, hat der Mieter nach rechtzeitiger Voranzeige zu dulden. Bei der Durchführung der Arbeiten ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

⁶ Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung und Montage einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkasten, Lift, Wohnungstür, usw.

3. Gebrauch der Mietsache

¹ Der Mieter darf die Mietsache nur zum vertragsgemässen Zweck gebrauchen. Jede Änderung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser kann eine gegebene Zustimmung ohne Entschädigung nachträglich rückgängig machen.

² Der Mieter ist verpflichtet, bevor schwere Gegenstände/Möbel aufgestellt werden, abzuklären, ob die Belastbarkeit der Böden statischen Anforderungen genügt (bspw. für Safe, Aquarien, usw.).

³ Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der Mietsache alle Sorgfalt anzuwenden und auf die Mitmieter Rücksicht zu nehmen. Die Mietsache ist, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zweckmässig und regelmässig zu lüften und vor Schaden zu bewahren.

⁴ Soweit nicht anders vereinbart, gilt in den gemieteten Objekten ein absolutes Rauchverbot. Allgemeine Schäden oder Mehrbelastungen aus Zuwiderhandlungen werden als mutwillige Sachbeschädigung geahndet und sind in vollem Umfang - ungeachtet einer Altersentwertung - vom Mieter zu tragen.

⁵ Der Mieter haftet auch während seiner Abwesenheit für die Erfüllung seiner Pflichten. Bei längerer Abwesenheit ist der Hauswart bzw. der Vermieter zu orientieren. Für Notfälle (z.B. bei Elementarschäden) muss der Zutritt zu den Mieträumen gewährleistet sein.

⁶ Nur mit vorgängigem schriftlichem Einverständnis des Vermieters sind erlaubt:

- Untervermietung
- Abtretung des Mietverhältnisses
- Erteilen von Musikunterricht
- Installieren von Waschmaschinen, Wäschetrocknern und/oder Geschirrwashmaschinen.

⁷ Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Schäden an Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glasverkleidungen, Firmen- und Reklametafeln, usw. Das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas oder Keramik trägt der Mieter. Gleiches gilt für Mietereinbauten jeglicher Art.

⁸ Für die Sicherheit (Einbruch/Diebstahl) der gemieteten Sache ist der Mieter verantwortlich. Die Versicherung gegen diese Risiken ist Sache des Mieters. Die Versicherung gegen Wasser- und Feuerschäden, usw. von Mobiliar, Waren und Maschinen/Einrichtungen des Mieters, ist dessen Sache.

4. Unterhaltungspflicht und bauliche Änderungen

a) des Vermieters

¹ Der Vermieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten im übergebenen, den vertragsgemässen Gebrauch gewährleisteten Zustand während der Mietzeit zu erhalten (vorbehalten bleiben kleine Mängel gem. Ziff. 4b).

² Dem Vermieter obliegende dringende Reparaturen hat der Mieter sofort schriftlich zu verlangen. Im Unterlassungsfall haftet er für den entstehenden Schaden, gleich wie der Vermieter für solchen Schaden haftet, wenn er dringende Reparaturen nicht ausführen lässt oder schuldhaft versäumt. In Notfällen, wie z.B. Wasser- oder Zentralheizungsleitungsbruch, Überschwemmung durch Rückstau oder ähnliches, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen selbst zu treffen oder treffen zu lassen, wenn dadurch der Schaden vermieden oder vermindert werden kann.

³ Bei Neu- und Umbauten sowie bei Behebung von Mängeln verpflichtet sich der Mieter, den Handwerkern den ungehinderten Zugang zu seinem Mietobjekt zu gestatten, damit diese den Bau vollenden oder Garantie- und andere Mängel beheben können. Andernfalls trägt er allfällige Mehrkosten.

⁴ Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, im Mietobjekt und an den dazu gehörigen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und an der Fassade Reparaturen und Renovationen unbehindert auszuführen.

⁵ Erneuerungen und wesentliche Änderungen am Mietobjekt dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Arbeiten am Mietobjekt sind rechtzeitig anzukündigen und bei der Ausführung ist auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht zu nehmen.

⁶ Umbauten und Neuinstallationen wie Einrichten von Zentralheizungs-, Kalt- und Warmwasseranlagen, Küchen- und Badeinbau usw. sind dem Mieter unter Einhaltung der um einen Monat verlängerten Kündigungsfrist zum voraus anzuzeigen. Widersetzt sich der Mieter dem vom Vermieter angekündigten Termin oder den beabsichtigten Arbeiten, hat er dies dem Vermieter innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, andernfalls dessen Einverständnis angenommen wird. Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter jederzeit zu ohne Einspruchsrecht des Mieters. Wird während der Umbauzeit der vertragsgemässe Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigt, steht dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu.

b) des Mieters

¹ Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen gehen zu Lasten des Mieters und sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für einen Schaden oder eine Schadensvergrößerung.

² Der Mieter ist verpflichtet, zur Verfügung gestelltes Grossinventar und Maschinen/Gerätschaften regelmässig fachmännisch warten zu lassen. Hier ist ein Service-Abonnement abzuschliessen. Müssen Gerätschaften infolge unterlassener oder unsachgemässer Wartung ersetzt werden, trägt der Mieter die vollen Kosten.

5. Bauliche Veränderungen oder Verbesserungen

¹ Bauliche und andere Veränderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art in und an der Mietsache sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

² Die Zustimmung des Vermieters kann von Bedingungen, wie z.B. Unterbreiten von Plänen, Kostenvoranschlägen, Abrechnungen sowie Übernahme von Unterhaltungspflichten, Mehrkosten usw. durch den Mieter, abhängig gemacht werden.

³ Der Vermieter hat das Recht zu verlangen, dass der Mieter auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes alle Mieterausbauten, die während der Mietdauer erstellt oder vom Vermieter ausdrücklich übernommen wurden, auf eigenen Kosten ganz oder teilweise fachgerecht zurückbaut. Vorbehalten bleiben anderslautende schriftliche Vereinbarungen. Verzichtet der Vermieter ganz oder teilweise auf den Rückbau, gehen die Mieterausbauten resp. der nicht zurückgebaute Teil, entschädigungslos auf den Vermieter über. Der Mieter besitzt diesfalls kein Recht auf Wegnahme bzw. Demontage von Mieterausbauten bzw. Teilen davon.

⁴ Das Anbringen von Firmetafeln, Reklamen und Aussenantennen bedürfen - unter Vorbehalt baupolizeilicher Bewilligung - des schriftlichen Einverständnisses des Vermieters.



6. Besichtigungsrecht

¹ Der Vermieter oder dessen Stellvertreter ist berechtigt die Mietsache zu besichtigen, wenn er das Eigentumsrecht wahren oder die ihm obliegenden Reparaturen und Renovationen veranlassen will. Dies steht ihm in dringenden Fällen auch zu, wenn der Mieter abwesend ist. Der Vermieter zeigt die Besichtigung 24 Stunden zum voraus an.

² Die gleiche Voranmeldefrist gilt im Falle von Verkaufs- und Wiedervermietungsverhandlungen. Ausgenommen anderer Abmachungen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 08.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 19.00 Uhr und samstags zwischen 09.00 und 13.00 Uhr zu besichtigen. Der Mieter hat den Zutritt, auch wenn er abwesend ist, zu ermöglichen. Dauert die Abwesenheit mehr als einen Monat, ist dem Vermieter eine Kontaktperson bekannt zu geben, welche den Schlüssel zur Verfügung hält.

³ Verweigert oder verunmöglicht der Mieter die genannten Besichtigungsrechte, so haftet er für etwaigen entstanden Schaden. Zudem wird eine Umtriebsgebühr von CHF 200.- erhoben.

7. Haftung

¹ Dem Vermieter obliegt gegenüber dem Mieter die Rechts- und Sachgewährleistungspflicht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere haftet er dagegen in keinem Falle – unabhängig von den Ursachen – für die Beschädigung, die Zerstörung oder den Verlust der vom Mieter in die Mieträume eingebrachten oder eingebauten Sachen. Art. 100, Abs. 1 OR bleibt vorbehalten. Der Mieter verpflichtet sich deshalb eine Mobiliar- und Mieterhaftpflichtversicherung abzuschliessen und aufrecht zu erhalten bzw. den Bestand einer solchen nachzuweisen. Der Name des Versicherers ist dem Vermieter unaufgefordert bekanntzugeben.

² Des Weiteren hat der Vermieter von Geschäftsräumen ein Retentionsrecht (Art. 268 OR) für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins an beweglichen Sachen, die sich in den gemieteten Räumlichkeiten befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören. Das Retentionsrecht umfasst die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insofern, als dieser seinen Mietzins nicht bezahlt hat. Ausschlüsse gemäss Art. 92 SchKG.

8. Mitteilungspflicht

Dem Vermieter ist innert 14 Tagen schriftlich mitzuteilen, wenn sich der Zivilstand oder die Adresse eines Ehepartners/Solidarhafters oder die Firmenstruktur ändert. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht haftet der Mieter für den daraus entstehenden Schaden.

9. Kündigung

¹ Die Kündigung hat schriftlich mit Originalunterschrift/en zu erfolgen und gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze des Empfängers ist. Der Vermieter muss das amtliche Formular verwenden.

² Ort der Zustellung: Die Kündigung und andere das Mietverhältnis betreffende Erklärungen des Vermieters an den Mieter und dessen Ehegatten gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie an der zuletzt gemeldeten Adresse zugehen.

³ Bei vorzeitiger Vertragsauflösung haftet der Mieter für Mietzins und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Der Mieter ist verpflichtet, jeden Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwächst, so namentlich die mit der Wiedervermietung des Objektes verbundenen Insertionskosten. Ernennet der Mieter einen solventen Ersatzmieter, muss dieser zumutbar sein und in die Gemeinschaft der Liegenschaft passen.

10. Rückgabe der Mietsache

¹ Die Mietsache ist in gutem Zustande, unter Berücksichtigung der Altersentwertung und der bei Mietantritt im Protokoll festgehaltenen, vorhandenen Mängel, vollständig geräumt, einwandfrei gereinigt (Teppiche extrahiert), fachgemäss instand gestellt und mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag der Mietdauer um 12.00 Uhr zurückzugeben. Grundsätzlich sind die Räume im gleichen Zustand zu übergeben, wie sie bei Mietantritt übernommen wurden.

² Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag, gesetzlichen Ruhe- oder Feiertag (gilt auf für regionale Feiertage), verschiebt sich die Übergabe auf den ersten darauffolgenden lokalen Werktag.

³ Beim Auszug des Mieters vor Beendigung des Mietverhältnisses können beide Parteien vereinbaren, dass die Rückgabe der Mietsache vor dem vertraglichen Termin erfolgt. Ist der Mieter gemäss vertraglicher oder gesetzlicher Bestimmung zur

Zinszahlung auch nach seinem Auszug verpflichtet, so wird er durch die Rückgabe der Mietsache von dieser Pflicht nicht befreit.

⁴ Nach Rückgabe der Mietsache oder nach Ablauf der Mietzeit hat der Mieter weder das Recht, sich in den Mieträumen aufzuhalten noch anderweitig über diese zu verfügen.

⁵ Die vom Mieter auf eigene Kosten vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf den Schluss des Mietverhältnisses oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes beendet sind. Sind solche Arbeiten bei vorzeitiger Rückgabe noch ausstehend oder nicht beendet, so hat der Vermieter das Recht, die Abnahme zu verweigern.

Im Falle eines zweiten Abnahmetermins gelten dieselben Bestimmungen bezüglich Umtriebsgebühr wie bei Ziff 6, Abs. 3

⁶ Bei der Rückgabe der Mietsache erstellen Mieter und Vermieter ein Übergabe- bzw. Rücknahmeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Der Vermieter muss diejenigen Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, dem Mieter sofort melden. Waren solche Mängel bei der ordnungsgemässen Untersuchung während der Rückgabe von Vermieter nicht erkennbar so kann er diese Mängel auch noch später gegenüber dem Mieter geltend machen. Diese Mängel sind sofort dem früheren Mieter zu melden.

⁷ Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist bei einem Schlüsselverlust berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder abändern zu lassen. Neue und zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Beim Auszug des Mieters sind dem Vermieter alle Schlüssel ohne Entschädigung zu überlassen.

11. Mietzins

¹ Der Mietzins und allfällige Neben- und Betriebskosten sind zum voraus jeweils bis zum 1. jeden Monats zu bezahlen. Der Mieter anerkennt jeden verfallenen Mietzins inklusive Heiz- und Nebenkosten als vollstreckbare Schuld im Sinne von Art. 82 SchKG. Bei Forderungen aus dem Mietverhältnis handelt es sich um sogenannte Bringschulden, d.h. der Mieter haftet für den gewählten Zahlungsweg.

² Der Vermieter ist berechtigt, bei der Vertragsunterzeichnung vom Mieter eine Sicherheit in Geld, Bürgschaft oder in Wertpapieren zu verlangen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Der festgelegte Betrag muss vor der Übergabe der Mietsache beglichen werden. Nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter die Rückerstattung der Sicherheit verlangen, sofern der Vermieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht hat.

³ Grundlagen für Mietzinserhöhungen bei:

- auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen:
Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er ist verpflichtet die Erhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen und zu begründen.
- indextierten Mietverträgen:
Sofern der Mietvertrag für mindestens 5 Jahre abgeschlossen wurde, ist für die Erhöhung der jeweilige Landesindex der Konsumentenpreise vorzusehen.
- Mietverträgen mit gestaffeltem Mietzins:
Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist gültig, wenn
 - a) der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wurde
 - b) der Mietzins höchstens einmal pro Jahr erhöht wurde
 - c) der Betrag der Erhöhung vorgängig in Franken festgelegt wurde.

Im Weiteren wird auf die detaillierten gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR und VMWG verwiesen.

12. Heiz- und Nebenkosten

¹ Die Heiz- und Nebenkosten werden einmal jährlich separat abgerechnet.

² Über die Heiz- und Nebenkosten, für welche Akonto-Zahlungen vereinbart wurden, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Auf diese Abrechnung darf ein Verwaltungshonorar nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze berechnet werden. Bei Nebenkosten-Pauschalzahlungen wird keine Abrechnung erstellt.

³ Der während der Heizperiode ausziehende Mieter hat keinen Anspruch auf Erstellung einer separaten, ausserterminlichen Abrechnung. Diese wird nach Abschluss der Heizperiode für alle Mieter gesamthaft erstellt.



⁴ Bei zwischenzeitlicher Beendigung des Mietverhältnisses werden die Heizkosten nach folgendem Schlüssel verteilt:

(M:)/Muster-Vorlagen/+Verwaltung/ALLGEMEINE BEDINGUNGEN Gewerbe_2018

Monate	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	17.5 %	13.6 %
Februar	14.5 %	12.1 %
März	13.5 %	11.5 %
April	9.5 %	9.3 %
Mai	3.5 %	5.6 %
Juni	-	3.7 %
Juli	-	3.7 %
August	-	3.6 %
September	1.0 %	3.7 %
Oktober	10.0 %	9.5 %
November	13.5 %	10.7 %
Dezember	17.0 %	13.0 %
	100.0 %	100.0 %

Nebenkosten 1/12 pro Monat

⁵ In Kantonen, welche über ein Energiegesetz verfügen, ist bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nach diesem vorzugehen.

⁶ Nachforderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen gelten als anerkannt, wenn sie nicht innert 30 Tagen nach Erhalt beim Vermieter schriftlich angefochten oder bestritten werden. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen. Unbestrittene Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 10 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

13. Inkasso

¹ Forderungen aus dem Mietverhältnis, welche auf dem Inkassoweg eingezogen werden müssen, sind kostenpflichtig. Zurzeit gelten folgende Ansätze:

- Zahlungserinnerung / 1. Mahnstufe CHF 20.-
- Mahnung / 2. Mahnstufe CHF 50.-
- Kündigungsandrohung / 3. Mahnstufe CHF 100.-

Welche Mahnstufe angewendet wird, bestimmt allein der Vermieter.

² Vorbehalten bleiben Kosten aus Betreuung oder Abtretung an externe Inkasso-Stellen. Zudem ist der Vermieter berechtigt, das Inkasso an eine externe Inkasso-Stelle unter Kostenfolge zu übergeben.

14. Missachtung des Mietvertrages

¹ Der Mieter ist verpflichtet die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen und auf den Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

² Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt und Rücksicht weiterhin, sodass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats zu kündigen.

³ Fügt der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zu, kann der Vermieter jedoch fristlos kündigen. (Art. 257f, Abs. 4)

⁴ Der Mieter haftet auch für Dritte, die sich im gemieteten Objekt aufhalten.

15. Gerichtsstand

¹ Als Gerichtsstand gilt in allen Streitigkeiten, die aus diesem Vertragsverhältnis entstehen, der Ort der gelegenen Sache. Die Gerichtsstandsklausel gilt unwiderruflich auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

² Zuständig für Streitigkeiten ist die Schlichtungsbehörde, welche auf Verlangen der Parteien auch als Schiedsgericht amten kann, sowie der Richter (Art. 274-274g OR).

16. Verhältnis zum Schweizerischen Obligationenrecht

In allen Fällen, über welche sich dieser Vertrag nicht ausspricht, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), die Gerichtspraxis und der Ortsgebrauch.

Die Formulierung „Vermieter“ bezieht sich gleichwohl auf einen allfälligen Vertreter.

Alle Preisangaben verstehen sich excl. geltender MWSt.

