

## Mietvertrag für Büroräumlichkeiten

zwischen

Alpha AG

Lagerhausstrasse 18

8400 Winterthur

044 400 00 00

alpha@ag.ch

(nachfolgend „Vermieter“ genannt)

und

Gamma GmbH

Wiesenstrasse 8

8008 Zürich

055 500 00 00

gamma@gmbh.ch

(nachfolgend „Mieter“ genannt)

### 1. Mietgegenstand

Gegenstand des vorliegenden Mietvertrages bilden [Beschrieb Räumlichkeiten] der Liegenschaft Badenerstrasse 90, 8004 Zürich.

### 2. Mietdauer

2.1. **Variante 1:** Der Vertrag wird vom [Datum] auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Parteien können jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten auf die ortsüblichen Termine Ende [...] und [...] kündigen.

**Variante 2:** Der Vertrag wird vom [Datum] bis [Datum] fest abgeschlossen. Auf Vereinbarung kann nach Ablauf dieser Zeit der Vertrag in einen Vertrag auf unbestimmte Dauer umgewandelt werden. Dieser kann jeweils mit einer Frist von sechs Monaten auf die ortsüblichen Termine Ende [...] und [...] gekündigt werden.

**Variante 3:** Der Vertrag wird vom [Datum] bis [Datum] fest abgeschlossen. Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag nach Ablauf der ersten festen Vertragsdauer um weitere [...] Jahre zu den gleichen Mietbedingungen zu verlängern. Diese Verlängerung tritt nach Ablauf der ersten festen Mietdauer automatisch in Kraft. Will der Mieter die Miete nicht verlängern, hat er dem Vermieter spätestens sechs Monate vor Ablauf schriftlich mitzuteilen, dass er auf die Verlängerungs-Option verzichtet. Der Vertrag wird in diesem Fall entweder aufgelöst oder in einen Vertrag von unbestimmter Dauer umgewandelt, der jeweils mit der Frist von sechs Monaten auf die ortsüblichen Termine Ende [...] und [...] kündbar ist.

- 2.2. Die Kündigung hat vom Vermieter durch das vom Kanton zur Verfügung gestellte amtliche Formular, vom Mieter durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.
- 2.3. Ausserterminliche Kündigungen sind zu den Bedingungen von Art. 264 OR möglich.
- 2.4. Die Miete von zusätzlichen Garagen- und Abstellplätzen kann jeweils mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

### 3. Mietzins und Mietzinsanpassung

- 3.1. Der Nettomietzins beträgt CHF [...] pro Jahr. Die Heizungs- und sonstigen Nebenkosten werden gemäss Ziff. 3 separat berechnet.
- 3.2. Der Mietzins wird bei einer Veränderung des Hypothekarzinses gemäss Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen angepasst. (VMWG Art. 13).
- 3.3. **Option Indexierung** (für über 5 Jahre fest abgeschlossene Verträge):  
Der Mietzins wird den Veränderungen im Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Diese Mietzinserhöhungen werden dem Mieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen jeweils auf das Jahresende angekündigt.
- 3.4. **Option Erhöhung bei Umwandlung** (für Verträge mit fester Dauer): Wird nach Ablauf der festen Mietdauer der Mietvertrag verlängert oder in einen Vertrag von unbestimmter Dauer umgewandelt, ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins um höchstens [...] Prozent zu erhöhen.  
**Option Staffellung** (für Verträge für mindestens drei Jahre): Der Mietzins wird periodisch um CHF [...] erhöht. Die Erhöhung erfolgt einmal jährlich, jeweils auf den [Datum].
- 3.5. Der Vermieter kann die Mietzinse bei nachweislich wertvermehrenden Verbesserungen des Mietobjekts und zusätzlichen Nebenleistungen im Sinne von VMWG Art. 14 erhöhen.
- 3.6. Der Mietzins ist jeweils *monatlich/halbjährlich* auf das Bankkonto des Vermieters zu überweisen.

### 4. Nebenkosten

- 4.1. Im Nettomietzins nicht inbegriffen sind folgende Nebenkosten:
  - Kalt- und Warmwasser nach individuellem Wasserzähler plus eventuelle Aufbereitungskosten;
  - Heizung der Mietflächen sowie tatsächliche Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder direkt zusammenhängen;
  - Kehricht, Verwertung, Abfuhr inkl. den diesbezüglichen Gebühren, nach effektivem Aufwand im Verhältnis zum Gesamtaufwand;
  - Strom für die Mieträume, Schaufensteranlagen und Lichtreklamen;
  - Reinigung von Gemeinschaftsräumen wie Treppenhaus, Keller, Garagen, Lift;
  - Energiekosten und Wasserverbrauch für die Gemeinschaftsräume;
  - Hauswart- und Verwaltungskosten.Diese Nebenkosten sind vom Mieter separat zu bezahlen.
- 4.2. Kosten für Gemeinschaftsräume, die den Mietern nicht individuell zugeordnet sind, werden im Verhältnis zur Mietfläche abgerechnet.

- 4.3. Die Abrechnung über die Heiz- und Nebenkosten erfolgt jährlich per [Datum]. Die Mieter sind berechtigt, die Abrechnung zu prüfen und die Belege einzusehen.
- 4.4. Der Mieter entrichtet jeweils zusammen mit dem Mietzins eine Akontozahlung von CHF [...] für die Neben- und Heizkosten.
- 4.5. Dem Vermieter bleibt vorbehalten, die Zusammensetzung oder den Betrag der Nebenkosten zu ändern. Diese Änderungen hat er dem Mieter jeweils mindestens drei Monate im Voraus mitzuteilen.
- 4.6. Der Vermieter übernimmt die Kosten für die Gebäudeversicherung. Versicherungen, die das Mietobjekt und deren Einrichtung betreffen, sind ausschliesslich Sache des Mieters.

## **5. Mietzinsdepot**

- 5.1. Der Mieter hat eine Sicherheit von [...] Monatsnettomietzinsen zu erbringen. Diese Kautions hat er bei Mietbeginn auf ein mit dem Vermieter vereinbartes Sperrkonto bei der Bank [...] zu überweisen, das auf den Namen des Mieters lautet.

## **6. Verwendungszweck**

- 6.1. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, die Räumlichkeiten ausschliesslich für den vertraglich vorhergesehenen Zweck zu benutzen.
- 6.2. Der Mieter kann mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters Renovationen oder Änderungen an der Mietsache durchführen lassen. Die dabei anfallenden Kosten, auch die des Unterhaltes, hat der Mieter selbst zu tragen. Er haftet zudem alleine für allfällige Schäden.
- 6.3. Der Mieter kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der erforderlichen behördlichen Auflagen, Werbung und Reklameschilder am Mietobjekt anbringen. Diese dürfen die Konstruktion des Baues und den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.
- 6.4. Die Kosten für Werbemittel und deren Unterhalt sowie die Kosten für behördliche Bewilligung gehen ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Der Mieter haftet dem Vermieter vollumfänglich für alle Schäden, die im Zusammenhang mit dem Anbringen von Reklamemitteln und Werbeanlagen entstehen.
- 6.5. Der Mieter darf nur nach separater schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter Werbeflächen ausserhalb der gemieteten Räumlichkeiten anbringen.

## **7. Übertragung der Miete, Untermiete**

- 7.1. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten zu übertragen. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Stimmt der Vermieter der Übertragung zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Mieter ist demnach von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Der Mieter haftet weiterhin solidarisch mit dem Dritten bis zum dem Zeitpunkt, an dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag ordentlich geendet hätte, höchstens aber für die Dauer von zwei Jahre.
- 7.2. Der Vermieter kann einzelne Räume mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Mieter haftet dem Vermieter dabei für den Zweckgemässen gebrauch der Sache. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar zu korrektem Gebrauch auffordern.

## **8. Rückgabe der Räumlichkeiten**

- 8.1. Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch des Mietobjekts ergibt. Die Mieträumlichkeiten müssen vor der Rückgabe gründlich und professionell gereinigt werden.
- 8.2. Dem Mieter ist es freigestellt, sich im Mietobjekt befindende Gegenstände dem Nachmieter zu überlassen. Er hat den Vermieter allerdings im Voraus darüber schriftlich zu informieren.
- 8.3. Schäden und Mängel an der Mietsache, für welche der Vermieter den Mieter haftbar macht, sind bei der Rückgabe der Mietsache in einem Protokoll festzuhalten und von beiden Parteien zu unterzeichnen.
- 8.4. Hat der Vermieter einer Änderung am Mietobjekt zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der vom Vermieter bewilligten Erneuerung oder Änderung einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

## **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1. Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht, namentlich den Regelungen des OR und der VMWG.
- 9.2. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren und gelten als Bestandteil des Mietvertrages.
- 9.3. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch die passende Regelung des Schweizerischen Obligationenrechts zu ersetzen.

[Ort], [Datum]

.....

Max Müller, [...] Alpha AG

.....

Eva Meier, [...] Gamma GmbH