

Mietvertrag über Geschäftsräume

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)

betreffend die Miete von Geschäftsräumen an der Lagerhausstrasse 18 in 8400 Winterthur.

Präambel

Der Vermieter Alpha AG ist Eigentümer von Geschäftsräumen an der Lagerhausstrasse 18 in Winterthur. Er hat die Absicht, diese Geschäftsräume an den Mieter Gamma GmbH zu vermieten.

Zu diesem Zweck haben die Parteien folgendes vereinbart:

1. Mietobjekt

1.1. Objekt der Miete sind nachfolgende Geschäftsräume gemäss den beigelegten Plänen auf der Parzelle Nr. [...] an der Lagerhausstrasse 18, 8400 Winterthur (nachfolgend „Mietobjekt“ genannt):

- Erdgeschoss: Räume Nr. 1 (40m²), 2 (20m²) und 4 (12m²)
- 1. Obergeschoss: Räume [...], [Anzahl m²]
- [...]
- Untergeschoss: Kellerabteil Nr. 8 ([...]m²)

- 1.2. Dem Mieter stehen zudem folgende Flächen und Einrichtungen zur Mitbenutzung zur Verfügung:
- [Geschoss]: [Raum]
 - [...]

2. Übergabe

- 2.1. Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt am [Datum].
- 2.2. Die Prüfung des Mietobjekts obliegt dem Mieter. Allfällige Mängel sind im von Mieter und Vermieter gemeinsam erstellten Übergabeprotokoll festzuhalten. Versteckte Mängel, die erst nach der Übergabe entdeckt werden, hat der Mieter dem Vermieter spätestens in-
nert [...] Monaten schriftlich zu melden.

3. Mietzweck

- 3.1. Der Mieter verwendet das Mietobjekt zum Zweck des [...].
Option: Das Sortiment des Mieters umfasst folgende Produkte: [...].
- 3.2. Der unter 3.1 aufgeführte Zweck sowie das Sortiment bedürfen zur Änderung dem vor-
gängigen schriftlichen Einverständnis des Vermieters.

4. Sorgfalts- und Meldepflicht

- 4.1. Der Mieter ist für die Sauberkeit sowie regelmässiges Lüften des Mietobjekts zuständig und hat dieses vor jeglichem Schaden zu bewahren. Er hat das Mietobjekt stets mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen.
- 4.2. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Schäden am Mietobjekt sowie andere für den Vermieter als Eigentümer des Mietobjekts bedeutende Informationen sofort mitzuteilen.
- 4.3. Der Mieter hat bei der Benutzung des Mietobjekts auf die übrigen Mieter Rücksicht zu nehmen. Die übrigen Mietermassgeblich störendes Verhalten, sowie das Verursachen von übermässigem Lärm, Geruch, Erschütterungen, etc., sind zu unterlassen.
- 4.4. Der Mieter hat polizeiliche und gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen einzuhalten. Dies gilt ebenfalls für Bestimmungen, die direkt oder indirekt die Geschäftsaktivitäten des Vermieters im Zusammenhang mit dem im Mietobjekt betreffen.

5. Option: Öffnungszeiten und Pflicht zum Gebrauch

- 5.1. *Der Mieter ist spätestens ab dem [Datum] verpflichtet, das Mietobjekts bestimmungsgemäss zum Betrieb seines Geschäfts zu gebrauchen. Eine allfällige zeitlich befristete Schliessung muss durch den Vermieter vorgängig genehmigt werden.*
- 5.2. *Der Mieter ist zur Einhaltung der folgenden Öffnungszeiten verpflichtet: [...]*
- 5.3. *Bei einer Verletzung der obenstehenden Pflichten hat der Mieter eine Konventionalstrafe in Höhe von CHF [...] pro Tag, an welchem der Geschäftsbetrieb des Mieters im Mietlokal nicht zu den vereinbarten Öffnungszeiten oder nur teilweise geöffnet ist, zu leisten. Die Bezahlung der Konventionalstrafe befreit den Mieter nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Pflichten. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung von weiteren Schadensansprüchen vorbehalten.*

6. Gewerbepolizeiliche Bewilligungen

Der Mieter ist selbst für die Einholung der für die Benutzung des Mietobjekts und des Betriebs des Gewerbes notwendigen Bewilligungen verantwortlich. Kopien dieser Bewilligungen sind dem Vermieter vor der Geschäftseröffnung und danach jeweils auf Aufforderung hin vorzulegen.

7. Bauliche Veränderungen

- 7.1. Das Mietobjekt wird dem Mieter gemäss Ausbaubeschreibung in Beilage 2 dieses Vertrags überlassen.
- 7.2. Die vom Vermieter im Voraus genehmigten baulichen Veränderungen am Mietobjekt sind in Beilage 3 im Detail beschrieben. Weitere bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 7.3. Die im Zuge der baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, hat der Mieter alleine zu tragen. Er ist für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen verantwortlich. Auf Verlangen übergibt der Mieter dem Vermieter Kopien der erforderlichen Bewilligungen.
- 7.4. Der Mieter hat ebenfalls für Begleitschäden (z.B. Schadenersatzansprüche Dritter, Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter [z.B. infolge Baulärms] etc.) aufzukommen.
- 7.5. Der Mieter hat sämtliche einschlägigen baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Bau- oder planungsrechtliche Genehmigungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen und dem Vermieter vor Beginn der baulichen Veränderung in Kopie vorzulegen.
- 7.6. Für jedes Bauvorhaben im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen ist der Mieter zum Abschluss einer Bauherren-Haftpflichtversicherung verpflichtet.
- 7.7. Der Mieter hat Gewähr dafür zu leisten, dass für die baulichen Veränderungen keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Falls dies trotzdem geschieht, hat der Mieter sofort und ohne Aufforderung des Vermieters dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort auf Kosten des Mieters gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter für sämtlichen entstehenden Schaden.
- 7.8. Die baulichen Veränderungen am Mietobjekt können bei Beendigung dieser Vereinbarung vom Vermieter entschädigungslos übernommen werden. Der Vermieter kann stattdessen auch den Rückbau auf den Ausgangszustand durch den Mieter und auf dessen Kosten verlangen.

8. Benutzung der Aussenfläche

- 8.1. Der Mieter hat das Recht, die in Beilage 4 dieses Vertrags bezeichneten Aussenflächen des Mietobjekts für eigene Werbung zu nutzen. Die weitergehende Benutzung der Aussenfläche des Mietobjekts ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter gestattet.
- 8.2. Vor der Rückgabe des Mietobjekts hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

9. Unterhalt des Mietobjekts

Der Mieter ist für den Unterhalt des Mietobjekts sowie kleinere Reparaturen, Ausbesserungen und Erneuerungen am Mietobjekt verantwortlich und trägt die Kosten für diese selber. Unter diesen kleinen Unterhalt fallen Aufwände bis zum Betrag von CHF [...] pro

Einzelfall. Der Mieter hat die Unterhaltsarbeiten von einem Fachmann ausführen zu lassen.

10. Mietdauer und ordentliche Kündigung

10.1. Die Miete und damit verbundene Pflicht des Mieters zur Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten beginnt am [Datum].

10.2. **Variante 1:** Dieser Mietvertrag über Geschäftsräume läuft unbefristet und kann beidseitig jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten per Ende der Monate [...] gekündigt werden.

Variante 2: Dieser Mietvertrag über Geschäftsräume läuft unbefristet und kann beidseitig jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten per Ende der Monate [...] gekündigt werden, frühestens jedoch per [Datum].

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

Variante 4: Dieser Mietvertrag über Geschäftsräume wird für eine Dauer von [...] Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Dauer verlängert sich das Mietverhältnis automatisch jeweils um weitere [...] Jahre, wenn keine Partei den Vertrag bis spätestens 6 Monate vor dem Ablauf ordentlich kündigt.

11. Ausserordentliche Kündigung

Das Recht zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR, Art. 257f OR, Art. 259b, Art. 266g OR und Art. 266h OR bleibt vorbehalten.

12. Formales

12.1. Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

12.2. 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.

13. Rückgabe des Mietobjekts

13.1. Der Mieter hat das Mietobjekt in einwandfreiem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Nutzung ergebenden Abnutzung und der Altersentwertung, komplett geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am auf die Beendigung der Miete folgenden Werktag um [Uhrzeit] zurückzugeben.

13.2. Allfällige Mängel, für welche der Vermieter den Mieter haftbar machen will, müssen bei der Rückgabe des Mietobjekts in einem Protokoll festgehalten werden. Versteckte Mängel hat der Vermieter dem Mieter unverzüglich nach Entdeckung anzuzeigen. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel innert [...] Tagen nach Erhalt der Mitteilung keine Einsprache, so gelten diese Mängel und die Haftung als von ihm anerkannt.

14. Mietzins

Variante 1 – fester Mietzins: Der Mietzins beträgt monatlich CHF [...] netto. Der Mietzins ist vom Mieter jeweils im Voraus bis zum letzten Tag des Vormonats zu bezahlen.

Variante 2 - umsatzabhängig: Der Mietzins ist ein Umsatzmietzins, wobei in jedem Fall und unabhängig vom Umsatz ein Mindestmietzins von CHF [...] pro Jahr geschuldet ist.

Der Umsatzmietzins wird pro Kalendermonat berechnet und geschuldet. Der Mietzins beträgt [...] % des monatlichen Nettoumsatzes aus dem oder im Zusammenhang mit dem im Mietobjekt betriebenen Geschäft.

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

Der jeweils berechnete Umsatzmietzins wird mit dem auf den betreffenden Kalendermonat entfallende Mindestmietzins, d.h. 1/12 des jährlichen Mindestmietzinses, verrechnet. Übersteigt der berechnete Umsatzmietzins den Mindestmietzins nicht, so wird keine Umsatzabgabe geschuldet.

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

In den Jahren des Mietbeginns und Mietendes ist der Mietzins *pro rata temporis* geschuldet.

Der Mieter ist zur sorgfältigen Buchführung verpflichtet. Die Bücher und sonstigen Unterlagen des Mieters, die für die Ermittlung Nettoumsatzes relevant sein können, dürfen jederzeit vom Vermieter oder von einem von ihm beauftragten Dritten eingesehen werden. Der Vermieter hat eine solche Prüfung mindestens [...] Werktagen im Voraus anzuzeigen. 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 – gestaffelt (mind. 3 Jahre feste Laufzeit): Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach folgender Staffelung:

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

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

15. Betriebs- und Nebenkosten

15.1. Zusätzlich zum Mietzins trägt der Mieter die folgenden anfallenden Betriebs- und Nebenkosten:

- [...]
- [...]

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

15.2. Für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten leistet der Mieter monatliche Akontozahlungen in Höhe von CHF [...]. Der Vermieter hat jährlich eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten zu erstellen.

- 15.3. **Variante 1 – fester und gestaffelter Mietzins:** Die Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten werden jeweils zusammen mit der *monatlichen/halbjährlichen* Mietzinszahlung im Voraus am letzten Tag des Vormonats fällig.

Variante 2 – Umsatzmietzins: Die Akontozahlungen für Betriebs- und Nebenkosten werden von der Vermieterin jeweils monatlich zusammen mit dem Umsatzmietzins in Rechnung gestellt.

16. Anpassung von Zins und Akontozahlung

16.1. Indexierung (mind. 5 Jahre feste Laufzeit)

Variante 1 – fester Mietzins: Der Mietzins basiert auf dem bei Vertragsschluss herrschenden Stand am [Datum] des Landesindex der Konsumentenpreise von [...] Punkten. Erfährt dieser Index seit Vertragsbeginn oder seit der letzten Anpassung eine Veränderung, so kann der Mietzins ungeachtet der festen Vertragsdauer jedes Jahr per [Datum] mit einer Ankündigungsdauer von einem Monat angepasst werden.

Die Anpassung des Mietzinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Mietzinsanpassung in \%}$$

Variante 2 – Umsatzmietzins: Der Mietzins basiert auf dem bei Vertragsschluss herrschenden Stand am [Datum] des Landesindex der Konsumentenpreise von [...] Punkten. Erfährt dieser Index seit Vertragsbeginn oder seit der letzten Anpassung eine Veränderung, so kann der jährliche Mindestmietzins ungeachtet der festen Vertragsdauer jedes Jahr per [Datum] mit einer Ankündigungsdauer von einem Monat angepasst werden.

Die Anpassung des Mietzinses erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100 = \text{Mietzinsanpassung in \%}$$

- 16.2. Wird aufgrund der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung festgestellt, dass die Akontozahlungen zu tief oder zu hoch sind, können die Vertragsparteien eine Anpassung der Akontozahlungen verlangen.
- 16.3. Der geänderte Mietzins und die geänderten Akontozahlungen werden dem Mieter mit dem vom Kanton bewilligten Formular mitgeteilt.

17. Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

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

Nach effektivem Verbrauch:

- [...]
- [...]

Nach Schlüssel:

- [...]
- [...]

- 17.2. Die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung gilt vom Mieter als anerkannt, wenn dieser die Abrechnung nicht innert 30 Tagen nach Zustellung schriftlich beanstandet.

18. Schlussbestimmungen

18.1. Mitteilungen

Soweit schriftlich nicht abweichend vereinbart, sind alle Mitteilungen an die Parteien schriftlich an folgende Ansprechpartner zu richten.

Mitteilungen an den Mieter: Eva Meier, Wiesenstrasse 8, 8008 Zürich

Mitteilungen an den Vermieter: Max Müller, Lagerhausstrasse 18, 8400 Winterthur

18.2. Inkrafttreten

Dieser Mietvertrag tritt mit Unterzeichnung beider Parteien in Kraft.

18.3. Vertragsänderung

Dieser Mietvertrag inklusive dieser Ziff. 18.3 kann nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung beider Parteien abgeändert werden.

18.4. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Ort des Mietobjekts in Winterthur.

18.5. Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrags als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen nicht 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.

18.6. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird in zweifach ausgefertigt; jede Partei erhält ein Exemplar.

Vertragsbestandteile

Die aufgelisteten Dokumente bilden in nachfolgender Reihenfolge integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung:

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

Im Fall von Widersprüchen gehen die Bestimmungen des vorliegenden Vertrags vor.

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

[Ort], [Datum]

.....

Max Müller, [...] Alpha AG

.....

Eva Meier, [...] Gamma GmbH