

Untermietvertrag für Geschäftsräume

zwischen

Alpha AG

Lagerhausstrasse 18

8400 Winterthur

044 400 00 00

alpha@ag.ch

(nachfolgend „Untervermieter“ genannt)

und

Gamma GmbH

Wiesenstrasse 8

8008 Zürich

055 500 00 00

gamma@gmbh.ch

(nachfolgend „Untermieter“ genannt)

1. Mietobjekt

Die betroffene Liegenschaft befindet sich an der Lagerhausstrasse 18, 8400 Winterthur. Untervermietet werden die Räume [...] im 1. Obergeschoss (Anhang 1).

Dem Untermieter stehen nachfolgende Flächen und Einrichtungen des Untervermieters zur Mitbenützung zur Verfügung: [...]

2. Mietzins und Nebenkosten

Der jährliche Mietzins beträgt CHF [...], zahlbar in zwölf monatlichen Raten von CHF [...], zahlbar jeweils monatlich im Voraus auf den letzten Tag des Monats.

Die Nebenkosten sind im Mietzins (Brutto) inbegriffen.

Der Untervermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Untermieter in Rechnung zu stellen.

3. Mietdauer und Kündigung

Das Untermietverhältnis beginnt am [Datum] und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Der Untermietvertrag kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils auf Ende eines Monats gekündigt werden.

Dieser Untermietvertrag ist in seinem Bestand vom jeweils geltenden Hauptmietvertrag abhängig (Anhang 2). Endet der Hauptmietvertrag, endet damit automatisch und ohne Ausnahme auch der vorliegende Untermietvertrag unbeachtlich des Beendigungsgrundes. Der Untermieter ist sich bewusst, dass der Vertrag damit auch ohne Kündigungsfrist enden kann.

4. Verwendungszweck

Der Untermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausschliesslich zum Zweck [...] zu verwenden.

Der Untermieter darf eine Zweckänderung nur mit Einverständnis des Untervermieters vornehmen. Bauliche Veränderungen sind untersagt.

5. Mietzinsdepot

Zur Sicherstellung der Ansprüche aus dem Untermietverhältnis leistet der Untermieter dem Untervermieter eine Sicherheit von CHF [...].

Die Zahlung der Sicherheit hat bei Abschluss dieses Untermietvertrages und vor der Übergabe der Mietsache zu erfolgen.

6. Übergabe der Untermietsache

Der Untervermieter vermietet die Mietsache im beim Vertragsschluss bestehenden Zustand. Der Untermieter bestätigt, dass die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand ist. Allfällige Mängel sind in einem Übernahmeprotokoll aufzuführen oder dem Untervermieter innert [...] Tagen schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt die Mitteilung, gilt das Mietobjekt in allen seinen Teilen als im vertragsgemässen Zustand vom Untermieter übernommen.

7. Pflichten und Haftung des Untermieters

Der Untermieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen. Bei der Benützung der Mietsache hat der Untermieter Rücksicht auf die Interessen des Untervermieters, allfälliger Mitmieter, des Vermieters und der Nachbarn zu nehmen. Bei begründeten Reklamationen ist der Untervermieter zur vorzeitigen Auflösung dieses Untermietvertrages berechtigt. Der Untermieter ist insbesondere verpflichtet, sich an die Öffnungszeiten des Untervermieters zu halten.

Die für den Betrieb des Geschäftes erforderlichen Versicherungen und Bewilligungen sind alleinige Sache des Untermieters.

Eine eigenständige Werbung des Untermieters ist nicht zulässig. Der Untermieter hat sich in jedem einzelnen Fall mit dem Untervermieter über Werbemassnahmen abzusprechen. Der Untervermieter kann dem Untermieter ohne Angabe von Gründen Weisungen erteilen.

Der Untermieter verpflichtet sich hiermit, dem Untervermieter für sämtliche Ansprüche des Vermieters betreffend des untervermieteten Objekts vollständig schadlos zu halten.

8. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist dem Untervermieter am Tage der Beendigung der Untermiete, bis spätestens [Uhrzeit] Uhr, in geräumten, gründlich gereinigtem und einwandfreiem Zustand zu übergeben. Alle vom Untervermieter ausgehändigten Sachen, insbesondere sämtliche Schlüssel, sind entschädigungslos zurückzugeben. Für die Kosten bei Schlüsselverlust oder entsprechenden Änderungen der Schliessenanlagen des Geschäftshauses haftet der Untermieter.

9. Weitere Bestimmungen

Der Untermieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Bedingungen des Hauptmietvertrages, samt dessen Beilagen und Nachträgen. Der Hauptmietvertrag gilt als integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Untermieter erklärt mit seiner Unterzeichnung, den Inhalt des Hauptmietvertrages zu kennen. Zudem erklärt er sich einverstanden damit, dass der die Details des Untermietvertrags dem Vermieter offengelegt werden.

Eine Abtretung der Untermiete oder eine weitere Untervermietung ist nicht zulässig.

10. Formelle Bestimmungen

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt; jede Partei erhält ein Exemplar. Der vorliegende Vertrag enthält alle Bestimmungen zu diesem Untermietverhältnis. Es existieren keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden. Jede Änderung oder Ergänzung der vorliegenden Vereinbarung bedarf zur Gültigkeit der Schriftform.

11. Vertragsbestandteile

Folgende Anhänge gelten als Vertragsbestandteil:

- Grundrissplan des Mietobjektes
- Hauptmietvertrag zwischen [Vermieter] und [Untervermieter]
- Übernahmeprotokoll (folgt nach Bezug)
- Hausordnung

12. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Dieser Vertrag untersteht Schweizer Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist am Ort der gelegenen Sache in Winterthur.

[Ort], [Datum]

.....
Max Müller, [...] Alpha AG

.....
Eva Meier, [...] Gamma GmbH