

# Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

## 1. Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1 Grundlagen dieses Vertrages bilden, soweit nicht abweichende Bestimmungen aufgenommen sind, die einschlägigen Artikel des Schweizerischen Obligationenrechtes, insbesondere der achte Titel, OR Art. 253 bis Art. 274g sowie die zugehörige bundesrätliche Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

1.2 Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen ist der zwischen Vermieter und Mieter bzw. Solidarpartner abgeschlossene Mietvertrag. Diese weiteren Bestimmungen haben Wirkung in Bezug auf die in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

1.3 Begriffe: Mieter, Solidarpartner, befristetes Mietverhältnis, unbefristetes Mietverhältnis, feste Mietdauer

1.3.1 Mieter ist der im Vertrag festgehaltene Benutzer der Mietsache.

1.3.2 Solidarpartner ist der im Vertrag festgehaltene Mitbenutzer der Mietsache, bei Verheirateten der Ehepartner. Der Solidarpartner hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.3.3 Ist das Mietverhältnis befristet abgeschlossen, so endet dieses ohne Kündigung zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt.

1.3.4 Unbefristete Mietverhältnisse enden erst durch Kündigung einer der beiden Vertragsparteien.

1.3.5 Wird im Vertrag eine feste Mietdauer vereinbart, so kann das Mietverhältnis frühestens auf diesen Termin aufgelöst werden.

## 2. Beginn, Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses

2.1 Ohne anders lautende Vereinbarung gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.2 Die Kündigungsfristen für Gewerbeobjekte betragen 6 Monate, wo nicht längere Fristen ausdrücklich vereinbart wurden.

2.3 Ist die Miete auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, so kann sie vom Mieter oder vom Vermieter unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen und Kündigungstermine gekündigt werden. Der Mieter muss die Kündigung mit Einschreibebrief, der Vermieter mit einem vom Kanton genehmigten Formular vornehmen. Eine Kündigung vom Mieter wird anerkannt, wenn sie bis spätestens am letzten Tag des Monats, vor Beginn der Kündigungsfrist, im Machtbereich der Vermieterin ist.

2.4 Bei Solidarpartnern muss die Kündigung von allen im Vertrag genannten Partnern unterzeichnet werden, ansonsten ist sie nichtig. Kündigt der Vermieter, ist das amtliche Formular allen solidarisch haftenden Mietern gesondert, mit eingeschriebenem Brief, zuzustellen.

2.5 Will der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine vorzeitig auflösen, so haftet er für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis nach Vertrag oder Gesetz beendet werden kann.

2.6 Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Konditionen zu übernehmen.

2.7 Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache auch an anderweitige Bewerber zu vermieten; die allenfalls notwendigen Insertionskosten gehen zu Lasten des vorzeitig ausziehenden Mieters.

2.8 Kann die Mietsache bei vorzeitiger Kündigung nicht auf den Auszugstermin wieder vermietet werden, haftet der Mieter nebst dem Mietzins ebenfalls für die Betriebs- und Nebenkosten bis zur Wiedervermietung, längstens jedoch bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin.

2.9 Eine vorzeitige Rückgabe der Schlüssel entbindet den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen. Der Vermieter hat in diesem Falle das Recht, Instandstellungsarbeiten vorzunehmen. Für den Mieter erwächst

daraus weder ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses noch auf Schadenersatz. Bezieht jedoch der Vermieter einen Mietzins, so hat er diesen dem Mieter zurückzuerstatten.

### **3. Beendigung durch den Mieter**

3.1 Sofern mehrere Mieter solidarisch haften, sind folgende Erklärungen der Mieter nur gültig, wenn alle Solidarpartner fristgerecht und schriftlich durch Mitunterzeichnung oder Bestätigung gegenüber dem Vermieter zustimmen:

3.1.1 Ordentliche Kündigung (Art. 169 ZGB, Art. 266I OR).

3.1.2 Begehren um Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten (Art. 263 OR).

3.1.3 Rücktritt vom Vertrag wegen erheblicher Mängel der Mietsache oder Nichteinhalten des vertraglichen Zeitpunktes (Art. 107-109 und 258 Abs. 1 OR).

3.1.4 Kündigung aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR).

3.1.5 Untervermietung von Teilen oder des ganzen Mietobjektes

3.2 Fehlt die Unterschrift eines Solidarpartners, so ist die Kündigung nichtig, sofern die Zustimmung noch in der Kündigungsfrist vom Solidarpartner nachgereicht wird.

### **4. Beendigung durch den Vermieter**

4.1 Haften mehrere Mieter solidarisch, dann sind die Erklärungen des Vermieters, welche die Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses beinhalten oder androhen, gesondert an die Solidarpartner zu richten.

### **5. Kautio, Depot, Verrechnung von Gegenansprüchen**

5.1 Zur Sicherstellung des Mietzinses und anderen aus dem Mietvertrag sich ergebenden Verbindlichkeiten können die Parteien eine Kautio oder Depotleistung des Mieters vereinbaren. Solche Depotleistungen oder Kautionen werden vom Vermieter gem. Art. 257e, Abs. 1 OR bei einer Schweizerischen Bank auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto oder Depot hinterlegt.

5.2 Allfällige Mieteransprüche wegen Mängel an der Mietsache sind ausdrücklich keine verrechenbaren Ansprüche. Erhebt der Mieter solche Ansprüche, hat er den fälligen Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen. In diesem Falle kann er von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzins-Hinterlegung Gebrauch machen (Art. 259g OR).

### **6. Fälligkeit des Mietzinses und Zahlungsrückstand**

6.1 Der Mietzins ist jeweils im Voraus bis zum Ersten des Monats zu bezahlen.

6.2 Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist von 30 Tagen angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist; zusätzliche betriebsrechtliche Schritte bleiben vorbehalten. Mit der Mahnung kann dem Mieter angedroht werden, dass bei Nichteinhaltung der gesetzten Frist das Mietverhältnis unter Einhaltung einer weiteren Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Kalendermonats gekündigt wird.

6.3 Der Vermieter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an beweglichen Sachen, die sich im Mietobjekt befinden.

### **7. Übergabe und Übernahme des Mietobjektes**

7.1 Die Mieträume werden dem Mieter gemäss Vertragsvereinbarung (z.B. Rohbau / Teilausgebaut / Ausgebaut) übergeben. Es wird ein schriftliches Abnahme- / Übergabe-Protokoll erstellt.

7.2 Beanstandungen seitens des Mieters über den Zustand des Mietobjektes sind innert 14 Tagen nach Übernahme der Mietsache dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt eine solche Anzeige, so gilt das Mietobjekt als in gutem und zum vertragsgemäss vorgesehenen Zweck tauglichen Zustand übernommen.

7.3 Sofern bei Neu- und Umbauten das Mietobjekt funktionsfähig, die Liegenschaft beim Bezug jedoch noch nicht fertig erstellt ist (Fassade, Allgemeinräume, Rolläden, Umgebung etc.) und Handwerker noch

Fertigstellungsarbeiten zu verrichten haben, hat der Mieter zu den ordentlichen Arbeitszeiten werktags zu allen Räumen entsprechenden Zutritt zu gewähren.

## **8. Gebrauch der Mietsache**

8.1 Der Mieter darf das Mietobjekt weder verändern noch beschädigen; abgesehen von der normalen Abnutzung darf die Sache nicht an Wert einbüßen.

8.2 Änderungen an der Mietsache selbst oder im Gebrauch bedürfen in jedem Falle der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.

8.3 Die Hausordnung und die Bedienungsvorschriften für technische Einrichtungen sind zu beachten.

8.4 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck nutzen. Jede Änderung in der Art der Benützung resp. im Verwendungszweck bedarf der vorgängigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

8.5 Bevor schwere Waren, Einrichtungen oder Maschinen eingebracht werden, hat sich der Mieter über die Tragfähigkeit der Böden zu vergewissern. Sind dazu Expertisen von Fachleuten (Bauingenieur, Statiker, Akustiker etc.) notwendig, so gehen diese Kosten zu Lasten des Mieters.

8.6 Die Benützung von allgemeinen Flächen für private Zwecke (Treppenhaus, Kellergänge etc.) ist nicht erlaubt.

8.7 In der Abfallbewirtschaftung ist auf die Anliegen des Umweltschutzes besonders Rücksicht zu nehmen! Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden. Die behördlichen und gesetzlichen Bestimmungen wie auch die Weisungen des Vermieters oder des Hauswartes sind einzuhalten.

8.8 Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Kunden oder Besucher dürfen nur auf den vom Vermieter dafür vorgesehenen und bezeichneten Flächen abgestellt werden.

8.9 Für die Benützung von Liftanlagen gelten die in den Aufzügen angeschlagenen oder in der Betriebsanleitung enthaltenen Vorschriften.

8.10 Werden die Bestimmungen des Mietvertrages oder der Hausordnung missachtet oder gibt das Verhalten des Mieters zu Klagen Anlass, ist der Vermieter berechtigt, nach zweimaliger schriftlicher Abmahnung die ausserordentliche Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Kalendermonats auszusprechen. Die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen bleibt dabei vorbehalten.

## **9. Verbesserungen oder Veränderungen am Mietobjekt**

9.1 Bauliche und andere Änderungen am Mietobjekt sowie Verbesserungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Falls der Mieter mit Zustimmung des Vermieters solche Veränderungen vornimmt, so begründen solche Vorkehrungen nur dann einen Entschädigungsanspruch des Vermieters, wenn dies schriftlich vereinbart wurde. In allen anderen Fällen ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder aber die Investitionen gehen entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über.

9.2 Die Zulässigkeit des Anbringens von Antennen, Beschriftungen, Reklametafeln und sonstigen Einrichtungen bedürfen den Abschluss eines separaten Mietvertrags mit dem Vermieter.

9.3 Bei Instandstellung oder Änderung von Fassaden oder Wänden hat der Mieter Beschriftungen, Schilder, Reklamen, Antennen etc. auf eigene Kosten zu entfernen und wieder anzubringen.

9.4 Das Risiko des Glasbruches sämtlicher Scheiben des Mietobjektes inkl. allfälliger Schaufenster trägt der Mieter.

## **10. Unterhalt des Mietobjektes durch den Mieter**

10.1 Grundsätzlich gehen alle Reparaturen und Instandhaltungsmassnahmen, welche den Betrag von Fr. 500.00 im Einzelfall nicht übersteigen, zu Lasten des Mieters.

10.2 Im Übrigen obliegt dem Mieter der sog. kleine Unterhalt gemäss Art. 259 OR, unabhängig davon, ob der Betrag gem. Ziff 10.1 überschritten wird. Zu diesem kleinen Unterhalt gehören:

10.2.1 Ersatz von zerbrochenen oder gesprungenen Verglasungen, Lampen, elektrischen Sicherungen und Schaltern, Gurten, Bändern und Kurbeln an Rolläden, Lamellen- und Sonnenstoren; Reparieren und Einstellen

von Türschlössern; Reinigung der Jalousien, Lamellenstoren, Rolläden; Reparaturen und Servicearbeiten an im Mietobjekt vorhandenen Aufzugsanlagen, automatischen Türen und - Toren, Lüftungs- und Klimageräten; Instandsetzung von Armaturen (Wasserhähnen) inkl. Oberteilen, Griffen, Ventilen, Ausläufen samt deren Dichtungen; Reinigung und Entstopfung von Abwasserleitungen bis zu den nächsten Sammelsträngen; Periodisches Entkalken von Boilern in den Mieträumen (in der Regel alle 2-3 Jahre); Unterhalt und Pflege von Sitzplätzen, Balkonen, Terrassen etc. samt deren Bepflanzungen.

10.3 Die gemieteten Räume sind stets in gutem, sauberem Zustand zu halten. Sie sind, auch wenn sie nicht genutzt werden, zu lüften und im Winter zu beheizen. Die Zentralheizung darf in keinem Raum ganz abgestellt werden.

10.4 Während der Mietzeit auftretende Mängel sind durch den Mieter dem Vermieter sofort schriftlich – in dringenden Fällen auch telefonisch – anzuzeigen. Unterlässt er dies, haftet er für den eintretenden Schaden (gemäss Art. 257g OR).

10.5 Alle Beschädigungen der Mietsache, welche nicht von der ordentlichen Abnutzung herrühren, hat der Mieter sofort zu beheben und Fehlendes zu ersetzen oder ersetzen zu lassen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, dies auf Kosten des Mieters anzuordnen. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für alle Schäden an der Mietsache und deren Zubehör verantwortlich.

10.6 Müssen für Instandsetzungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat dies in jedem Falle durch den Vermieter zu erfolgen.

## **11. Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Gesamterneuerungen**

11.1 Ist nichts anderes vereinbart, so ist das Mietverhältnis in Rohbaumiete abgeschlossen. Das heisst, der Innenausbau (Bodenbeläge, Malerarbeiten an Wänden und Decken, elektrische Installationen und Einrichtungen etc.) ist Sache des Mieters. In diesem Falle sind auch spätere Unterhalts-, Ersatz- und Renovationsarbeiten Sache des Mieters.

11.2 Für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten im oder am Mietobjekt, für welche der Vermieter aufzukommen hat, hat der Mieter den entsprechenden Handwerkern und beauftragten Personen Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren. Mit Ausnahme von Notreparaturen ist unter einer Voranzeigefrist von drei Tagen der Zutritt jeweils werktags zwischen 07.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 19.00 Uhr zu gewähren.

11.3 Umfassende Instandhaltungsarbeiten und Gesamterneuerungen, die in der Unterhaltungspflicht des Vermieters liegen, oder durch den baulichen Zustand des Gebäudes notwendig werden, sind vom Mieter ebenfalls zu dulden. Diese Arbeiten werden ihm unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist angekündigt. Die Anzeige enthält in der Regel Angaben über den Umfang, Beginn und Beendigung der Arbeiten sowie über das Mass der Beeinträchtigung und die Mietzins-Gestaltung nach Fertigstellung der Arbeiten.

## **12. Telefon- und Radio- / TV-Installationen**

12.1 Die Installation von Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen ist grundsätzlich Sache des Mieters. Anmeldung und Gebühren gehen zu Lasten des Mieters.

12.2 Ist eine gemeinschaftliche Antennenanlage oder ein Kabelnetz vorhanden, dürfen die Empfangsgeräte nur mit zur Anlage passenden Kabeln und Steckern angeschlossen werden. An den Steckdosen und übrigen Anlageteilen darf nichts verändert werden. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift haftet der Mieter für allfällig notwendig werdende Kontroll- und Reparaturarbeiten.

12.3 Erfolgt der Anschluss der Liegenschaft an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelnetzbetreiber), so darf der Mieter denselben nicht verweigern. Die diesbezüglichen Kosten (Abonnemente, Verzinsung und Amortisation des Anschlusses, Urheberrechtsgebühren etc.) sind vom Mieter zu übernehmen.

## **13. Garagen- und Abstellplätze, Parkieren von Motorfahrzeugen**

13.1 Motorfahrzeuge dürfen nur auf den dazu bezeichneten Flächen abgestellt werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl und Beschädigung von Fahrzeugen, auch dann nicht, wenn diese auf gemieteten Plätzen abgestellt und ordnungsgemäss verschlossen waren.

13.2 Werden vom Vermieter Besucher- und Kundenparkplätze zur Mitbenützung zur Verfügung gestellt, so sind diese ausschliesslich für Besucher und Kunden der Liegenschaft reserviert und dürfen von den Mietern nicht als Parkplatz für die eigenen Fahrzeuge gebraucht werden.

13.3 Hat der Mieter Parkplätze für sich oder seine Mitarbeiter, Kunden oder Besucher gemietet, so ist er für deren Beschriftung selber verantwortlich. Erfolgt die Beschriftung durch den Vermieter, so hat der Mieter für die daraus entstehenden Kosten aufzukommen.

#### **14. Zivilschutzräume**

14.1 Als Archiv oder Lager benutzte Zivilschutzräume müssen im Bedarfsfall zweckentsprechend verwendet werden können; an Installationen und Einrichtungen darf nichts verändert werden.

14.2 Über die Zuteilung und Verwendung der Schutzräume im Übungs- und Ernstfall entscheiden die örtlichen Schutzorgane; dadurch entstehende Benützungseinschränkungen begründen keinen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses.

#### **15. Untermiete, Übertragung der Miete, Haustiere,**

15.1 Der Mieter kann die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Entsprechende Gesuche sind schriftlich an den Vermieter zu richten und haben folgendes zu beinhalten:

- Eine genaue Beschreibung des Umfangs der Untermiete
- Die Bedingungen der Untermiete
- Die Personalien der Untermieter
- Beginn und Dauer der Untermiete

15.2 Die Übertragung der Miete von Geschäftsräumen auf einen Dritten ist gemäss OR Art. 263 grundsätzlich möglich. Der Mieter hat dazu die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

15.3 Stimmt der Vermieter einer Vertrags-Übertragung zu, so haftet der Mieter solidarisch mit dem Dritten - welcher in den Mietvertrag anstelle des Mieters eintritt - längstens jedoch für 2 Jahre.

15.4 Das Halten von Haustieren, insbesondere von Hunden, Katzen, Reptilien und Vögeln, sowie das Aufstellen von Gross-Aquarien (Bodenbelastung, mögliche Wasserschäden) bedarf in jedem Falle der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ohne Zustimmung erlaubt ist die Haltung von Kleintieren wie Hamster, Meerschweinchen und Zierfischen.

15.5 Eine schriftlich erteilte Zustimmung oder eine stille Duldung von Sachverhalten gemäss den vorstehenden Umschreibungen kann bei Vorliegen wichtiger Gründe durch den Vermieter schriftlich, unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen, auf Ende eines Monats widerrufen werden.

#### **16. Schlüssel**

16.1 Der Mieter hat für die übernommenen Schlüssel zu quittieren.

16.2 Abhanden gekommene Schlüssel sind durch den Mieter zu ersetzen. Gehen Schlüssel zu Haus- oder Objektüren verloren, so können Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden, nötigenfalls auch ganze Schliessanlagen.

16.3 Nur der Vermieter ist berechtigt, neue Schlüssel anfertigen zu lassen. Nachschlüssel sind dem Vermieter am Ende des Mietverhältnisses ohne Entschädigung zu überlassen.

#### **17. Versicherung**

17.1 Der Mieter ist gehalten, die selbst eingebrachten Sachen (insbesondere sein Warenlager, Mobiliar und Einrichtungen sowie seine Wertgegenstände) gegen alle Risiken auf eigene Kosten versichern zu lassen.

17.2 Der Mieter ist zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung verpflichtet.

#### **18. Hausordnung**

18.1 Der Mieter hat sich an die Vorschriften der Hausordnung zu halten und auf die Mitmieter sowie auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

## **19. Abwesenheit des Mieters**

19.1 Für den Fall einer Abwesenheit von mehr als 8 Tagen hat der Mieter einen Schlüssel zu seinem Mietobjekt in einem verschlossenen Kuvert beim Hauswart oder einem Mitmieter seines Vertrauens zu hinterlegen und dem Hauswart eine entsprechende Mitteilung zu machen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit ordnungsgemäss unterhalten wird.

## **20. Besichtigungsrecht**

20.1 Der Vermieter und dessen Beauftragte haben das Recht, die Mietsache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Dieses Recht gilt auch für Routinekontrollen.

20.2 Besichtigungen können von Montag bis Freitag von 07.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 19.00 Uhr, samstags von 08.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 16.00 Uhr erfolgen. Besichtigungen werden unter Einhaltung einer angemessenen Frist, mindestens zwei Tage im Voraus, angezeigt.

20.3 Bei Besichtigungen hat der Mieter anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen.

## **21. Rückgabe des Mietobjektes**

21.1 Die Mietsache ist in gutem Zustand, vollständig geräumt, fachgemäss Instand gestellt, einwandfrei gereinigt und mit sämtlichen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 10.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf einen, Sonn- oder staatlich anerkannten Feiertag, so hat die Rückgabe spätestens am darauf folgenden Werktag um 10.00 Uhr zu erfolgen.

21.2 Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind rechtzeitig zu beginnen, sodass sie zum vereinbarten Abnahme-Termin abgeschlossen sind.

21.3 Textile Bodenbeläge sind beim Auszug durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tief reinigen / Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Objektabnahme der entsprechende Nachweis vorzulegen.

21.4 Mit dem Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder das Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

21.5 Wird das Mietobjekt vor Ablauf der Mietzeit verlassen, so ist die Mietsache unverzüglich mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter zu übergeben.

21.6 Der Vermieter ist im Falle des vorzeitigen Auszuges des Mieters berechtigt, in den leerstehenden Objekten bereits vor Beendigung der Mietzeit Instandstellungsarbeiten vornehmen zu lassen. Eine Reduktion des Mietpreises kann nur dann beansprucht werden, wenn die Räume vorzeitig wieder vermietet werden.

21.7 Bei der Rückgabe wird ein Zustandsprotokoll erstellt, das den Zustand und die Mängel im Zeitpunkt der Abnahme festhält. Nach Möglichkeit werden auf dem Protokoll diejenigen Mängel aufgeführt, für deren Instandstellung der Mieter aufzukommen hat.

21.8 Treten Mängel und Schäden an der Mietsache erst nach Auszug des Mieters zutage (verdeckte Mängel), so haftet der Mieter auch für diese, sofern ihm der Vermieter diese Mängel unverzüglich - spätestens jedoch 14 Tage nach der Abnahme - schriftlich mitteilt.

## **22. Mietzins und andere Vertragsänderungen**

22.1 Mietzins- und alle anderen Vertragsänderungen können vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist zuzüglich 10 Tage vorgenommen werden.

22.2 Entsprechende Mitteilungen sind dem Mieter ohne Kündigungsandrohung mit dem amtlichen Formular eingeschrieben anzuzeigen. Die Änderungsanzeige ist dem Mieter und dem Solidarpartner nicht getrennt zuzustellen.

22.3 Pro Kalenderjahr dürfen höchstens zwei Mietzins-Anpassungen vorgenommen werden.

## **23. Hypothekarzinsänderungen, Mietzinsberechnungen, Kostensteigerung**

23.1 Bei Mietverhältnissen, welchen nicht eine feste Mietdauer von mindestens 5 Jahren zu Grunde liegt, ist für die Berechnung der Mietzins-Anpassungen infolge Veränderungen der Hypothekarzinssätze der

hypothekarische Referenzzinssatz massgebend.. Eine Hypothekarzinserhöhung von einem Viertel Prozent berechtigt zu einer Mietzins-Erhöhung von

- a) 2% bei Hypothekarzinssätzen von mehr als 6%
- b) 2.5% bei Hypothekarzinssätzen zwischen 5% und 6%
- c) 3% bei Hypothekarzinssätzen unter 5%

Bei Hypothekarzinssenkungen sind die Mietzinse entsprechend herabzusetzen oder die Einsparungen mit inzwischen eingetretenen Kostensteigerungen zu verrechnen.

23.2 Unter dem Begriff „Kostensteigerungen“ gem. Art. 269a, lit. b OR sind die jährlichen Verteuerungen von Dienstleistungen sowie von Handwerker- und Lieferantenpreisen auszugleichen. Im Mittel können unter diesem Titel Mietpreisanpassungen von jährlich 0.5% angenommen werden.

## 24. Schlussbestimmungen

24.1 Änderungen oder spätere Vereinbarungen über den Mietvertrag und die Hausordnung haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen.

24.2 Besondere Vereinbarungen sind auf einem Zusatzblatt festzuhalten und bedürfen der Unterschrift beider Parteien.

## 25. Gerichtsstand

25.1 Für alle Streitigkeiten aus dem Mietvertrag gilt der Ort des Mietobjektes als Gerichtsstand.

**Vermieterin/Vertreterin:**  
PetroplastVinora AG

Ort, Datum: Jona, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Mieter:**

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_