

MIETVERTRAG FÜR GESCHÄFTSRÄUME

Vermieterin:

vertreten durch:

Mieterin:

vertreten durch:

Wichtig:
Klare Bezeichnung der Parteien

Tipp:
Wenn als Mieter eine juristische Person (AG, GmbH) auftritt, beschränkt sich die Haftung auf die Gesellschaft.

1. Mietobjekt

In der Liegenschaft Musterweg 1, 9009 Beispielingen, werden die folgenden Flächen der Mieterin überlassen:

EG: 85m² Ladenfläche
1. UG: 55 m² Lager

gemäss beiliegenden Plänen (Beilage 1)

Der Mieterin stehen nebst den für die Erschliessung des Mietobjekts erforderlichen Infrastrukturen zur Mitbenützung folgende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung:

- Besucherparkplätze Nr. 1-4
- Warenlift

Tipp:
Keine "ca." Angaben bei Flächen, sonst darf der Vermieter bis 3 % weniger Fläche liefern.

Tipp:
Pläne mit Markierungen sorgen für Klarheit

Die effektiven Mietflächen und Anzahl an Parkplätzen können aufgrund des laufenden Bauprojekts noch ändern. Die definitiven Mietflächen werden spätestens 1 Monat vor Mietbeginn durch Architekten ermittelt und der Mieterin mit eingeschrieben zugestelltem Brief angezeigt, wobei sich der effektive Mietzins nach den ermittelten definitiven Mietflächen berechnet.

2. Verwendungszweck

Verwendungszweck: Nutzung als Ladenlokal und Lager [als Büro] [als Gewerberäume].

Im Falle der Suche einer Nachfolgemieterschaft kann auf Wunsch der Mieterin der Verwendungszweck des Mietobjektes auf "Dienstleistungsbetrieb oder Verkaufsgeschäft" ausgedehnt werden.

Tipp:
Offene Formulierung des Verwendungszwecks. Das erleichtert Umstellungen im Angebot, die Untervermietung und die Abtretung des Mietvertrags.

3. Mietdauer

Mietbeginn ist der 1. Januar 2010.

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden, frühestens jedoch auf den 31. Dezember 2015.

Mieterseits besteht unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 12 Monaten zusätzlich ein Kündigungsrecht per 31. Dezember 2013.

Tipp:
Bei Unsicherheit über den künftigen Geschäftsgang ist ein vorzeitiges Kündigungsrecht für den Mieter hilfreich, welches der Indexierung des Mietvertrages nicht entgegen steht.

4. Option

Variante 1 (Vermieterfreundlich):

Die Vermieterin räumt der Mieterin das Recht ein, die Mietdauer um fünf Jahre zu verlängern. Will die Mieterin davon Gebrauch machen, so hat sie dies bis spätestens ... der Vermieterin mit Einschreiben anzuzeigen. Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins auf den Beginn der Optionsdauer den dannzumaligen marktüblichen Verhältnissen anzupassen.

Bei Verlängerungsoptionen ist Vorsicht geboten! Unechte Optionen (Variante 1) sind wertlos! Kommt keine Einigung über den dannzumaligen Mietzins zustande, so fällt die Vertragsverlängerung dahin.

Variante 2 (Mieterfreundlich):

Der Mieterin wird die Option eingeräumt, den Mietvertrag einmal um fünf Jahre zu verlängern. Diese Option hat die Mieterin 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer schriftlich per Einschreiben auszuüben. Bei Ausübung der Option gelten die bisherigen Bedingungen auch für die Verlängerungsdauer. Wird die Option nicht oder nicht fristgerecht ausgeübt, dauert der Mietvertrag unbefristet mit den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen fort.

Variante 3 (Kompromiss):

Der Mieterin wird eine Option auf Verlängerung des Vertrages um fünf Jahre eingeräumt. Diese Option hat die Mieterin 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer schriftlich per Einschreiben auszuüben.

Macht die Mieterin von dem ihr eingeräumten Optionsrecht Gebrauch, so ist die Vermieterin berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Mietzins auf den Beginn der Optionsdauer den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen. Als marktüblicher Mietzins gilt derjenige Mietzins, der auf einer allfälligen Neuvermietung des zu beurteilenden Objektes mit höchster Wahrscheinlichkeit auf dem freien Markt als Anfangsmietzins mit einem Dritten vereinbart werden kann. Können sich die Parteien über die dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnisse nicht bis 9 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer einigen, so hat jede Partei das Recht, die Firma Wüest & Partner AG, Zürich, zu beauftragen, aus dem Kreis ihrer leitenden Angestellten eine fachkundige und mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Person zu bestimmen, die diesen Mietzins als Einzelschiedsrichter festzulegen hat. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat der einzelschiedsrichterlichen Beurteilung als für sie verbindlich. Bei der Festlegung des den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen entsprechenden Mietzinses hat der Einzelschiedsrichter folgende Richtlinien zur Ermittlung des marktüblichen Mietzinses zu berücksichtigen:

Tipp:
Richtlinien zur Ermittlung des marktüblichen Mietzinses im Voraus definieren.

- ...
- ...

Liegt der vom Einzelschiedsrichter ermittelte neue, den Marktverhältnissen entsprechende Mietzins um mehr als ...% über dem im Zeitpunkt der Optionsausübung geltenden aktuellen Nettomietzins, so ist die Mieterin berechtigt, innerhalb von ... Tagen ab Vorliegen der einzelschiedsrichterlichen Beurteilung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von auf [DATUM] zu kündigen. Ab dem [DATUM] bis zum Kündigungszeitpunkt gilt dann der bisherige Mietzins, angepasst gemäss Indexkausel, als geschuldet.

Die durch das Schiedsverfahren anfallenden Kosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. Mietzins

5.1 Mindestmietzins

Laden (85 m ² x CHF)	CHF
Lager (55 m ² x CHF)	CHF
Parkplätze (4 Plätze x CHF)	<u>CHF</u>
Nettomiete total	CHF
Nebenkosten akonto	<u>CHF</u>
Total Nettomiete und akonto-Nebenkosten pro Jahr	<u>CHF</u>
zahlbar monatlich zum voraus	CHF

5.2 Startrabatt

Im Sinne eines Startrabattes gewährt die Vermieterin der Mieterin folgende Reduktion auf dem Mietzins:

01.01.2010 – 31.12.2010	CHF
01.01.2011 – 31.12.2011	CHF
01.01.2012 – 31.12.2012	CHF

6. Umsatzmiete anwendbar nicht anwendbar

6.1 Berechnung

Der von der Mieterin geschuldete Mindestnettomietzins beträgt CHF p.a. Die Mieterin schuldet eine Umsatzmiete von .. % ihres jährlichen Umsatzes, sofern dieser Betrag den vorstehend genannten Mindestnettomietzins p.a. übersteigt.

Der Umsatz wird wie folgt berechnet:

Der Umsatz ergibt sich als Summe der gesamten Einnahmen des Betriebes der Mieterin oder Dritter aus dem im Mietobjekt betriebenen Geschäft, abzüglich Mehrwertsteuer, Rabatte und Retouren.

Bei Untervermietung sind die Umsätze des Untermieters zusätzlich für die Errechnung der Umsatzmiete einzubeziehen.

Die Mieterin meldet die definitiven Jahresumsatzzahlen jeweils bis spätestens 30. Januar des Folgejahres. Die Vermieterin stellt bis Ende März des Folgejahres einen allfälligen Saldo – Ergebnis Umsatzmietzins minus indextierten Mindestnettomietzins sowie eventuell darüber hinaus geleistete Akontozahlungen – in Rechnung. Der Saldo ist innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der endgültigen Abrechnung von der Mieterin zu bezahlen.

Die Bücher und sonstigen Unterlagen der Mieterin – soweit sie für die Ermittlung des für den Mietzins relevanten Verkaufsumsatzes von Bedeutung sein können – dürfen jederzeit von der Vermieterin oder durch eine von ihr beauftragte anerkannte Treuhandstelle eingesehen werden.

Die Vermieterin verpflichtet sich, alle Zahlen und andere Informationen, die ihr aus den Büchern und Unterlagen der Mieterin bekannt werden, geheim zu halten.

6.2 Umsatzabhängiges vorzeitiges Sonderkündigungsrecht der Mieterin

Die Mieterin erhält ein einmaliges Sonderkündigungsrecht mit Wirkung zum 31.05.2018, sofern die Mieterin im Kalenderjahr 2016 eine Umsatzmietbelastung von mehr als 12% erreicht. Die Umsatzmietbelastung im Sinne dieser Regelungen ergibt sich aus folgender Berechnung:

(Im Jahre 2016 gezahlter Mindestmietzins plus Nebenkosten) x 100 : Umsatz der Mieterin im Jahre 2016

Die Kündigung muss der Vermieterin zu ihrer Wirksamkeit zusammen mit einer testierten Jahres-Umsatzmeldung bis spätestens 31.05.2017 schriftlich zugegangen sein, anderenfalls gilt das vorzeitige Sonderkündigungsrecht als verfallen.

7. Nebenkosten

Zusätzlich zum Nettomietzins werden die nachfolgenden Nebenkosten separat in Rechnung gestellt:

Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 5 VMWG); Allgmeinestrom; Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung inkl. Wartung der Kanalisation und Wasserentsorgungsanlagen, Radio und TV; Kerichtgebühren; Betriebskehricht; Grünabfuhr; Containerreinigung; Serviceverträge der Be- und Entlüftungsanlagen, Kühl- und Klimanlagen und Bedienung; Serviceabonnemente der Personen- und Warenlifte; Serviceabonnemente der Entkalkungsanlagen; Serviceabonnemente der Gebäudeüberwachungsanlagen; Serviceabonnemente der Feuerlöschgeräte; Gebäudeüberwachung (Feuer- und Brandschutz)

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar von 1% des Abrechnungsbetrages zuzüglich MWST in Rechnung gestellt.

Sofern für die Nebenkosten Akonto-Zahlung vereinbart wurde, rechnet die Vermieterin über diese Kosten einmal jährlich ab.

Stichtag für die Nebenkostenabrechnung: 30. Juni

Die Mieterin hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin einzusehen.

Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Die Vermieterin verzichtet auf Nachforderung von Nebenkosten, wenn sie der Mieterin die Nebenkosten-Abrechnung nicht innert 6 Monaten nach dem Stichtag für die Nebenkostenabrechnung zustellt.

Tipp:
Akonto-Beträge geben keinen Aufschluss über die tatsächlichen Kosten. Fragen Sie den Vermieter nach den effektiven Nebenkosten der Vorjahre, um unangenehme Überraschungen und hohe Nachzahlungen zu vermeiden.

Tipp:
In Zeiten hoher Energiepreise sind Verwaltungspauschalen (heute meist 3%) zu reduzieren, um aufwandgerecht zu bleiben.

Tipp:
Grundsätzlich verjähren Nachforderungen für Nebenkosten erst nach 5 Jahren. Durch die Verwirkungsfrist von 6 Monaten ist die Vermieterin zur regelmässigen und pünktlichen Abrechnung verpflichtet.

8. Mehrwertsteuer

Die Mieterin verpflichtet sich zur Bezahlung eines um das Ausmass der Mehrwertsteuer erhöhten Mietzinses für den Fall, dass die Vermieterin die Einnahmen für das Mietobjekt der Mehrwertsteuerpflicht unterstellt ("Optierung"). Die entsprechende Anpassung des Mietzinses erfolgt in der dafür vorgeschriebenen Form auf den Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht.

Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen die Vermieterin zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung auf den Termin der Änderung.

9. Mietzinsanpassung

Variante Indexierung: *Diese Variante besteht nur alternativ zur Rabattierung / Staffelung i.S. von Ziff. 4.2*

Voraussetzung: Mindestlaufdauer von 5 Jahren. Dabei reicht es gemäss Bundesgericht aus, wenn nur die Vermieterin an diese Mindestfrist gebunden ist.

Der Nettomietzins kann auf einen beliebigen Zeitpunkt mit einer Anzeigefrist von 1 Monat, erstmals per, entsprechend der Veränderungen des schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden, gemäss folgender Formel:

$$\frac{(\text{Index-Stand aktuell} - \text{Index-Stand bisher}) \times 100}{\text{Index-Stand bisher}} \times 60\%$$

Basis für die erstmalige Anpassung ist der Indexstand per Mietbeginn.

Vorbehältlich anderslautender schriftlicher Vereinbarung zwischen den Parteien im Einzelfall verzichtet die Vermieterin darauf, den Mietzins zufolge allfälliger wertvermehrender Investitionen anzupassen. Dabei gehen beide Parteien davon aus, dass während der ganzen (gegebenenfalls durch die beiden Optionen verlängerten) Mindestvertragsdauer entsprechende Investitionen gar nicht erst anstehen.

Tipp:
Für Kosten bzw. Indexstand auf den Beginn des Mietvertrages abstellen, nicht auf frühere Daten.

Tipp:
Der volle Teuerungsausgleich ist ein Relikt. Unternehmen können die Teuerung nicht automatisch auf ihre Produkte abwälzen. Deshalb einen reduzierten Satz, z.B. 60 - 80 %, anstreben.

Tipp:
Sanierungen des Vermieters stören den Betrieb des Geschäftsmieters und führen zu beträchtlichen Mietzinserhöhungen. Halten Sie deshalb fest, dass während der Mietdauer oder zumindest einer gewissen Zeit keine solchen Arbeiten vorgenommen werden.

10. Sicherheitsleistung

- Es sind von der Mieterin keine Sicherheitsleistungen zu erbringen.
- Die Vermieterin verzichtet auf die Stellung einer Sicherheitsleistung durch die Mieterin bei Vertragsbeginn. Sie behält sich aber das Recht vor, während der Vertragsdauer jederzeit von der Mieterin eine Sicherheitsleistung von einem Quartalsnettomietzins zu verlangen.
- Die Mieterin hat eine Sicherheitsleistung von einem Quartalsnettomietzins zu leisten.

Die Sicherheitsleistung erfolgt nach Wahl der Mieterin in Form eines Mietzinsdepotkontos gemäss Art. 257e OR oder einer unwiderruflichen Bankbürgschaft einer schweizerischen Gross- oder Kantonalbank. Die Sicherheitsleistung ist ohne anderweitige Vereinbarung vor der Schlüsselübergabe fällig. Eine Bankbürgschaft ist für die Dauer des Mietvertrages plus 3 Monate zu leisten und bei Optionsausübung zu erneuern.

Über die Zinsen auf einem Mietzinsdepotkonto kann die Mieterin frei verfügen.

11. Vormietrecht

Der Mieterin steht für den gesamten 1. Stock der Liegenschaft, Musterweg 1, 9009 Beispielingen, total m², ein Vormietrecht zu.

Falls alle oder teilweise Flächen im 1. Stock solcherart zur Vermietung gelangen, ist die Vermieterin verpflichtet, diese der Mieterin umgehend gemäss den Konditionen des vorliegenden Vertrages anzubieten.

Die Mieterin hat das Vormietrecht innert einer Frist von 14 Tagen ab Eingang des entsprechenden Angebotes der Vermieterin durch schriftliche Erklärung auszuüben, wodurch der Mietvertrag für die vom Vormietrecht erfasste Fläche zustande kommt.

Tipp:
Wenn eine **Expansion des Betriebes geplant oder möglich ist, macht ein Vormietrecht Sinn.**

12. Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

12.1 Durch die Mieterin

Die Mieterin wird folgende baulichen Veränderungen am Mietobjekt vornehmen, die hiermit von der Vermieterin genehmigt werden:

- ...
- ...
- ...

Die Mieterin verpflichtet sich, bei der Vornahme der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Insbesondere obliegt der Mieterin die Einhaltung sämtlicher gesetzlichen Vorschriften.

Die Mieterin ist ohne Zustimmung der Vermieterin berechtigt, für ihren Betrieb erforderliche technische Anlagen und Einrichtungen (wie Sicherheitsanlagen) zu erstellen und während der Dauer des Mietverhältnisses beizubehalten. Allfällige Schäden am Mietobjekt, welche nachweislich infolge des Anbringens, Änderns und Entfernens solcher Anlagen und Einrichtungen entstanden sind, werden durch die Mieterin auf eigene Kosten behoben.

Tipp:
Veränderungen am Mietobjekt immer **schriftlich** genehmigen lassen. **Mündliche Zusagen reichen nicht.**

12.2 Durch die Vermieterin

Beabsichtigt die Vermieterin Veränderungen oder Erneuerungen an der Liegenschaft Musterweg 1, 9009 Beispielingen, vorzunehmen, so hat sie der Mieterin vorher schriftlich mitzuteilen:

- Art und Umfang der geplanten Veränderung/Erneuerung und zeitliche Dauer von Beeinträchtigungen des Betriebes der Mieterin
- Beginn und Dauer der Arbeiten
- Vorschlag für eine Mietzinsreduktion bei Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit

Die schriftliche Mitteilung ist der Mieterin mindestens sechs Monate vor dem Beginn der Arbeiten zuzustellen.

Betrachtet die Mieterin die mit der Änderung/Erneuerung verbundenen Störungen als unzumutbar, so hat sie dies der Vermieterin innert 10 Tagen seit Erhalt der Anzeige schriftlich mitzuteilen.

13. Entschädigung Mieterausbau/Wiederherstellungspflicht

Für nachfolgende Mietereinbauten besteht keine Wiederherstellungspflicht in den ursprünglichen Zustand. Die Entschädigung zu Gunsten der Mieterin für die nachfolgenden Mietereinbauten berechnet sich anhand linearer Abschreibung von 7% p.a., ausgehend von den Investitionskosten der Mieterin:

- ...
- ...
- ...

Tipp:
Für Mieterausbauten, die auch ein Nachfolger nutzen kann, die Wiederherstellungspflicht ausschliessen bzw. einschränken.

Mieterausbauten mit bestehender Wiederherstellungspflicht können bei Beendigung des Mietvertrages nach Entscheid der Mieterin entfernt oder der Vermieterin zur Übernahme angeboten werden.

Bei einem Nichteintreten der Vermieterin auf das Übernahmeangebot kann die Mieterin mit dem Nachfolgemietler eine Übernahme vereinbaren.

Für Mietereinbauten, welche vom Nachfolgemietler übernommen werden, entfällt die Wiederherstellungspflicht.

Steht bis 12 Monate nach Rückgabe des Mietobjektes noch kein Nachfolgemietler fest, der Mieterausbauten übernimmt, so kann die Vermieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

14. Kleiner Unterhalt

Als kleiner Unterhalt im Sinne von Art. 259 OR gelten kleinere Reinigungen und Ausbesserungen, welche die Mieterin ohne besonderes Fachwissen und ohne Zuhilfenahme Dritter selber ausführen kann.

15. Einrichtungen des Vormieters

Die Mieterin übernimmt folgende Einrichtungen / Einbauten vom Vormieter:

- Parkettboden Verkaufsfläche
- Schliessanlage
- ...

Es besteht keine Pflicht der Mieterin zum Rückbau der vorgenannten Einrichtungen/Einbauten bei Mietende.

16. Gewährleistungen der Vermieterin

16.1 Lage

Das Mietobjekt befindet sich an passantenreicher Einkaufslage.

16.2 Zustand

Die Vermieterin ist verpflichtet, die Liegenschaft Musterweg 1 und das darin befindliche Mietobjekt während der gesamten Mietdauer in einem Zustand zu erhalten, welcher der Bedeutung der Mieterin als Fachgeschäft für gehobene Bedürfnisse Rechnung trägt. Zu diesem Zwecke wird die Vermieterin insbesondere die Fassade der Liegenschaft alle zehn Jahre (gerechnet ab Mietbeginn) neu streichen, den Sonnenstoren des Mietobjekts alle zehn Jahre gerechnet ab Mietbeginn ersetzen und Graffiti sofort beseitigen. Innerhalb des Mietobjekts sind Wände und Decken alle fünf Jahre (gerechnet ab Mietbeginn) durch die Vermieterin neu zu streichen und Bodenbeläge alle zehn Jahre (gerechnet ab Mietbeginn) durch die Vermieterin zu ersetzen.

Tipp:

Lassen Sie sich besondere Anforderungen an das Mietobjekt und regelmässige Unterhaltsarbeiten vertraglich zusichern.

16.3 Mietermix

Der Mieterin ist ein ausgewogener und attraktiver Mietermix mit den Magnetmietern Coop und Interdiscount sowie die Vollvermietung des Zentrums / Gebäudes zugesichert. Dies beinhaltet Mitmieter der folgenden Branchen: Nahrungsmittel-Grossverteiler (Migros, Coop), Warenhäuser, Bekleidung, Elektronik, Bücher, Sollte dieser Mietermix und die Vollbelegung des Zentrums während der Dauer des Mietverhältnisses nicht eingehalten werden, wobei der vertragswidrige Zustand mindestens 3 Monate dauern muss, kann die Mieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Die Ansprüche auf Herabsetzung und Hinterlegung des Mietzinses sowie Schadenersatz bleiben vorbehalten.

16.4 Drittvermietung / Immissionsschutz

Die Vermieterin verpflichtet sich, bei Neuvermietungen anderer als der von der Mieterin in der Liegenschaft gemieteten Flächen nur Dritte zu berücksichtigen, die zusichern, dass sie

- ihre Mietobjekte in einwandfreiem Zustand erhalten und
- dass sie keine Immissionen verursachen oder zulassen, wozu unter anderem Gerüche, Lärm und andere Störungen gehören. Zur Vermeidung von Zweifelfällen sind die folgenden Gewerbebereiche in der Liegenschaft nicht gestattet, und die Vermieterin verpflichtet sich, während der Mietdauer hierzu ihre Zustimmung zu verweigern:
 - o Spielsalons und ähnliche Einrichtungen
 - o alle Betriebe, die direkt oder indirekt dem Sex-Gewerbe zugeordnet werden können.

16.5 Lärmwerte

Die Mieterin betreibt eine lärmsensible Tätigkeit. Der zugelassene Störpegel durch Fremdgeräusche darf in den Mieträumen den Störpegel Lr von 40 db (A) nicht überschreiten. Gemessen wird nach der einfachen Messmethode gemäss SIA-Norm 181.

Bau-, Umbauarbeiten, Instandsetzungen und Reparaturen innerhalb und ausserhalb des Mietobjektes, die den Störpegel Lr von 40 db (A) überschreiten, müssen vorgängig mit der Mieterin abgeprochen und umfangmässig und terminlich so gelegt werden, dass sie den Betrieb der Mieterin nicht beeinträchtigen.

16.6 Temperaturen

Temperaturen im Mietobjekt: Mindestens 20° C., maximal 26° C. Werden diese Werte nicht eingehalten, darf die Mieterin die zur Erreichung notwendigen Massnahmen auf Kosten der Vermieterin ergreifen, erfolglose Anmahnung der Vermieterin von 14 Tagen vorausgesetzt.

17. Antrittsprotokoll

Bei Beginn des Mietvertrages findet eine gemeinsame Begehung des Mietobjektes statt, anlässlich welcher ein Antrittsprotokoll erstellt wird, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

18. Werbemassnahmen

Die Mieterin ist berechtigt, nach Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigung auf eigene Kosten die Aussenflächen des gesamten Teils der Fassade, welche von aussen die Mietfläche umschliesst, zu Reklamezwecken zu benutzen.

Die Vermieterin ist verpflichtet, eine sie allenfalls treffende Mitwirkungspflicht bei der Einholung behördlicher Bewilligungen zu erfüllen oder in diesem Zusammenhang allenfalls benötigte Zustimmungserklärungen abzugeben.

Restriktivere Version:

Die Vermieterin genehmigt die Werbeanschriften / Werbeflächen der Mieterin gemäss beiliegenden Plänen (Beilagen 4) [Grösse, Lage, Aussehen, Beleuchtung angeben].

Bei Räumung des Mietobjekts ist die Mieterin auf Verlangen der Vermieterin zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

Tipp:
**Ein Spielraum bei der Gestaltung der Schau-
fenster und für andere
Werbemassnahmen
kann wichtig werden.**

19. Untermiete

Die Vermieterin erteilt der Mieterin die Zustimmung zur Untervermietung des Mietobjektes auf unbestimmte Zeit während der Dauer des Hauptmietverhältnisses. Eine Kopie des Untermietvertrages ist der Vermieterin zuzustellen.

Tipp:
Bei fehlender Absicht des Mieters, das Mietobjekt später vom Untermieter wieder zu übernehmen, kann eine Untervermietung rechtsmissbräuchlich sein. Daher soll die Genehmigung der Untervermietung "auf unbestimmte Zeit" erfolgen.

20. Übertragung des Mietvertrages / Ersatzmieter

Bei Übertragung des Mietvertrages (OR 263) oder Stellung eines Ersatzmieters (OR 264) hat die Vermieterin das Ersuchen der Mieterin um Zustimmung der Vermieterin innert 20 Tagen nach Erhalt des Gesuches zu prüfen und schriftlich zu beantworten. Die Mieterin hat dem Gesuch einen Handelsregisterauszug des neuen Mieters bzw. Ersatzmieters (sofern im Handelsregister eingetragen) und einen Betreuungsauszug beizulegen. Eine Verweigerung der Zustimmung ist zu begründen. Bei unterbliebener oder verspäteter Antwort der Vermieterin gilt die Unterschrift der Vermieterin unter diesen Mietvertrag als schriftliche Zustimmung zur Übertragung bzw. zum vorgeschlagenen Ersatzmieter.

Die Übertragung des Mietvertrages an eine Gesellschaft innerhalb der Konzerngruppe, zu welcher die Mieterin gehört, ist hiermit genehmigt. Sie ist der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

[Bei einer in Gründung stehenden Gesellschaft: Die Übertragung des Mietvertrages an eine vom Mieter noch zu gründende Gesellschaft ist hiermit genehmigt. Die Übertragung ist der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.]

21. Konkurrenzverbot

Die Vermieterin verpflichtet sich, keine anderen Mieter oder Untermieter in der Liegenschaft Musterweg 1, 9009 Beispielingen, zu akzeptieren, die mit der Mieterin für die Warengruppen Schuhe, Accessoires und Lederwaren in einem Konkurrenzverhältnis stehen oder stehen könnten. Bei Verletzung des Konkurrenzverbotes ist die Mieterin berechtigt, die sofortige Wiederherstellung des vertragsgemässen Zustandes zu verlangen, namentlich von der Vermieterin die Ausweisung des Konkurrenten bzw. die Auflösung des Mietvertrages mit der Konkurrentin zu fordern, Schadenersatz und Mietzinsreduktion zu fordern, fristlos oder aus wichtigem Grund zu kündigen und eine Konventionalstrafe von CHF zu fordern.

Die Zahlung der Konventionalstrafe entbindet weder von der Einhaltung des Konkurrenzverbotes noch hindert sie die Mieterin, den Ersatz eines höheren Schadens und die Beseitigung des vertragswidrigen Zustandes zu verlangen und die mietrechtlichen Ansprüche geltend zu machen.

22. Vormerkung im Grundbuch

Die Mieterin ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag für die ganze Dauer einschliesslich der Verlängerungszeit (Option) im Grundbuch vormerken zu lassen. Die Vermieterin erteilt der Mieterin hiermit ausdrücklich die Zustimmung und die Vollmacht zur Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch für die ganze Dauer einschliesslich der Verlängerungszeit (Option). Die Vermieterin verpflichtet sich zudem, falls erforderlich die Anmeldung zur Vormerkung zuhanden des Grundbuchamtes gleichzeitig mit dem Mietvertrag zu unterzeichnen.

Tipp:
Die Vormerkung im Grundbuch schützt den Mieter gegen eine Kündigung eines Erwerbers der Liegenschaft wegen dringendem Eigenbedarf.

Die Vermieterin verpflichtet sich, die Zustimmung zur Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch bei Ablauf der Vormerkungsdauer wieder zu erteilen, falls eine Verlängerungsoption ausgeübt wird.

Tipp:
In vielen Kantonen können nur echte und keine unechten Verlängerungsoptionen vorgemerkt werden. Ein Grund mehr, auf echter Option zu bestehen.

Falls für die Vormerkung des Mietvertrages die Zustimmung oder weitere Handlungen der Vermieterin erforderlich sind, so wird die Vermieterin die notwendigen Erklärungen und Handlungen innert fünf Tagen nach Aufforderung durch die Mieterin liefern.

Bei Säumnis der Vermieterin kann die Mieterin jederzeit fristlos kündigen und/oder eine Konventionalstrafe von CHF ... fordern. Die Zahlung der Konventionalstrafe entbindet die Vermieterin weder von ihren vorgenannten Verpflichtungen noch hindert sie die Mieterin, den Ersatz eines höheren Schadens zu verlangen und die mietrechtlichen Ansprüche geltend zu machen.

Die Kosten der Vormerkung (Grundbuchamt / Notariat) werden hälftig aufgeteilt.

Dieser Vertrag und dessen Beilagen sind dreifach ausgefertigt. Die Mieterin erhält zwei Exemplare (1x Mieterin, 1x Grundbuchamt), die Vermieterin ein Exemplar) Der Vertrag hat erst Gültigkeit mit der rechtsgültigen Unterschrift beider Vertragspartner.

Ort / Datum: _____

Ort / Datum: _____

Für die Vermieterin: _____

Für die Mieterin: _____

Beilagen:

1. Pläne Mietobjekt, Mietflächen rot markiert
2. Umbaupläne
3. Lebensdauer-Tabelle
4. Pläne Werbeanschriften / Werbeflächen
5. Grundbuch-Anmeldung für Vormerkung