

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

Gemeinsam herausgegeben von: Kantonalverband der Zürcher Hauseigentümervereine (HEV), Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI). Ausgabe 1994

Zur Förderung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter vereinbaren die Vertragsparteien nachstehende Bedingungen. Einfachheitshalber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen „Mieterin, Vermieterin“ etc. verzichtet und statt dessen „Mieter, Vermieter“ etc. als Oberbegriff verwendet.

1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die im Vertrag erwähnte Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Es wird empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird keines aufgenommen, ist der Vermieter für den Zustand bei der Übergabe beweispflichtig. Ist ein solches gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich anzuzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemässen Zustand übergeben worden.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlauf der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter bei Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3. Bau- und gewerbepolizeiliche Bewilligungen / gesetzliche Vorschriften für industrielle Betriebe sowie der Feuer- und Gesundheitspolizei

Alle gegebenenfalls für den Ausbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

4. Gebrauch der Mietsache

A. Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Möbelstücke sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterung zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

B. Gebrauchspflicht / Öffnungszeiten

Den Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

C. Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (Lager, Archivräume usw.) verwendet werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Frist für den Zivilschutz benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

5. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

A. Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B. An- und Auslieferung

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig zu erfolgen und darf nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aus der An- und Auslieferung von Waren hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlasst.

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

C. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

6. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalles, bei welchem das Haupttreppenhaus nicht zugänglich ist, benützt werden. Die Türe zur Nottreppe muss jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

7. Unterhaltspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der Mieter gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten und an der Gebäudehülle unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist die erforderlichen Reparaturen ungehindert auszuführen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten, hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

8. Unterhaltspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Die Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben, sofern kein Spannungsrisse vorliegt.
- b) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate. Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zur Mietsache gehörenden Lampen und Abdeckungen, Sicherungen, Rolladen- und Sonnenstorengurten, Schnüren oder Bändern an Zugalousien usw.; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entkalken von Boilern, Entrussen von Einzelofenanlagen; Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- c) Periodische Reinigen der Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen.
- d) Der Unterhalt der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs zu verhindern.

Ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparatur von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die der Mieter angebracht hat. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten. Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bevor der Mieter die Mietsache auf eigene Kosten ausbaut und verändert, hat er die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus baulichen Veränderungen und Ausbauarbeiten entstehen.

Sofern der Vermieter schriftlich nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist der Mieter verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen (Art. 260 a Abs. 2 OR).

10. Anschriften / Reklame

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

11. Hinterlegungsverfahren / Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt, ist die Verrechnung ausgeschlossen.

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltspflicht gemäss Ziffer 7 nicht nach, muss ihm der Mieter schriftlich eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

12. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekanntzugeben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Vertrages eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen.

13. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mietereinbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Grossbank oder Kantonalbank zu ergänzen.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

14. Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

15. Mietzinsanpassungen

A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf dem amtlichen oder amtlich bewilligten Formular mitteilen.

B. Mietverträge mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde, gilt der Mietzins als indexiert (Landsindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, Mietzinsanpassungen in der Höhe der Indexänderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins =

neuer Index – Index bei Vertragsabschluss

x 100

Index bei Vertragsabschluss

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden.

Mietzinsenerhöhungen für Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Mietzinsanpassungen sind den anderen Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen. Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

16. Zahlungsverzug

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung. Mahngebühren, Einbringungskosten sowie Verzugszinsen werden dem Mieter überbunden.

17. Heizung / Warmwasser

Für die Heizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die ausgewiesenen Kosten, sofern keine Pauschale oder ein Pauschalmietzins vereinbart ist. Über die Heiz- und Warmwasserkosten ist jährlich abzurechnen. Im Falle einer Pauschalisierung wird bei Vertragsauflösung weder eine Nachforderung noch eine Rückerstattung fällig. Als Heizkosten gelten insbesondere: Aufwendungen für verbrauchte Brennstoffe und Energie; Strom für Pumpen und Brenner; alle Kosten für den Betrieb, die periodische Revision (ohne Reparaturen), die Bedienung der Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung inkl. Boilerentkalkung und Tankrevision; Kosten für die Reinigung der Heizanlage und des Kamins; Service von Wärmezählern und von Sicherungsanlagen des Öltanks; das Verwaltungshonorar.

Die Abrechnung über Heizkosten und vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei Vermieter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original beim Vermieter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

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

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

18. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Der Mieter trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den Einbau eines Unterzählers verlangen.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

19. Versicherungen

Es ist Sache des Mieters, zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

20. Rückgabe der Mietsache

Die Mietsache ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe der vollständig geräumten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln bis spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu geschehen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu extrahieren.

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

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, so kann er sie dem Mieter auch nachträglich noch melden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

21. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand.