

## Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Gewerberäume

### 1. Übergabe des Mietobjektes

- 1.1. Die Vermieterin übergibt dem/der Mieter/in zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit (ausgenommen Erstbezug) des übernommenen Mietobjektes beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.
- 1.2. Ist ein Übergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der/die Mieter/in allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache der Vermieterin **innert 30 Tagen** nach Mietantritt (per Schlüsselübergabe) schriftlich mitzuteilen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind sofort nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.
- 1.3. Der/die Mieter/in übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Hausglocke, Briefkaste, Wohnungstüre usw.
- 1.4. Mit der Schlüsselübergabe gehen Nutzen und Gefahr an den/die Mieter/in über, vorbehaltlich abweichender Regelung im Mietvertrag (z.B. Mietzinszahlungspflicht, Bezugstermin, etc.).

### 2. Schlüsselübergabe

- 2.1 Bei der Übergabe wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Laufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom/von Mieter/in spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine/ihre Kosten zu ersetzen. Die Vermieterin ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des/der Mieters/in abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind der Vermieterin beim Auszug des/der Mieters/in zu überlassen.

### 3. Bewilligungen

- 3.1 Alle erforderlichen Bewilligungen für die Benützung des Mietobjektes gemäss dem vereinbarten Gebrauchszweck, den Betrieb des Geschäfts des/der Mieters/in, die Ausführung von allfälligen Mieterausbauten sowie das Anbringen von allfälligen Schildern obliegen dem/der Mieter/in, der/die auch die damit im Zusammenhang stehenden Kosten zu übernehmen hat.

### 4. Gebrauch des Mietobjektes

- 4.1 Der/die Mieter/in gebraucht das Mietobjekt ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Gebrauchsänderungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Vermieterin. Der/die Mieter/in haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.
- 4.2 Bei der Benützung des Mietobjektes hat der/die Mieter/in auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm/ihr untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der/die Mieter/in verpflichtet sich eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.
- 4.3 Bevor schwere Waren und Gegenstände eingebracht werden, hat der/die Mieter/in die Tragfähigkeit der Böden bei der Vermieterin abzuklären. Eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des/der Mieters/in. Unter schwere Möbelstücke/Gegenstände sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterung zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.
- 4.4 Bei Restaurants und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die ort- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

### 5. Benützung von Flächen ausserhalb des Mietobjektes

- 5.1 Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem/der Mieter/in nicht gestattet, ausserhalb des Mietobjektes Gegenstände abzustellen oder 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 die Vermieterin hierzu die Erlaubnis, haftet der/die Mieter/in für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

- 5.2 Fahrzeuge jeglicher Art des/der Mieters/in, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den von der Vermieterin bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden. Ausserdem gelten die Bestimmungen im Vermietungs- und Parkierungsreglement.

## **6. An- und Auslieferung**

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

## **7. Abfälle**

- 7.1 Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterin bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise (Bebbi-Sagg) deponiert werden. Falls notwendig, ist der/die Mieter/in verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

## **8. Unterhalt des Mietobjektes**

### **8.1 Unterhaltungspflicht der Vermieterin**

- a) Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu erhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom/von Mieter/in der Vermieterin schriftlich zu melden.
- b) Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist der/die Mieter/in gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall kann er/sie für Folgeschäden haftbar gemacht werden.
- c) Die Vermieterin ist berechtigt, im Mietobjekt 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. Dabei ist auf den/die Mieter/in Rücksicht zu nehmen. Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der/die Mieter/in zu dulden.
- d) Die Unterhaltungspflicht der Vermieterin bezieht sich auf den gebrauchsfähigen Zustand des Mietobjektes im Zeitpunkt der Übergabe.

### **8.2 Unterhaltungspflicht des/der Mieters/in**

- a) Dem/der Mieter/in obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen. Als kleiner Unterhalt (inkl. Reparaturen) verstehen die Parteien solche, die Kosten auslösen, welche max. 1% des vereinbarten Jahres-Nettomietzinses pro Reparatur und Einzelfall und gesamthaft max. 3% des Jahres-Nettomietzinses pro Kalenderjahr betragen.
- b) Zum kleinen Unterhalt gehören: Instandhaltung der Installationen, Instandhaltung von elektrischen Schaltern, Steckdosen und Türschlössern, Entstopfen von Abflussrohren bis zur Hauptleitung, Auswechslung von Leuchtmitteln, Periodische Reinigungsarbeiten, etc.
- c) Der/die Mieter/in trägt alle anfallenden Kosten für den Unterhalt, die Reparaturen und die Erneuerungen des Mieterausbaus.

## **9. Änderungen und Rückbau am Mietobjekt durch den/die Mieter/in**

- 9.1 Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Sofern nicht ausdrücklich etwas anders vereinbart wird, hat der/die Mieter/in, auch wenn ihm/ihr die Änderungen/Ausbauten bewilligt worden sind, beim Auszug den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen. Der/die Mieter/in ist von der Rückbau- und Wiederherstellungspflicht nur befreit, wenn der/die Nachfolgemieter/in zur Übernahme der Änderungen bereit ist und er/sie sich wiederum für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten verpflichtet.
- 9.2 Der/die Mieter/in haftet für alle Sach-, Personen- und Folgeschäden, die aus dem Mieterausbau entstehen.
- 9.3 Der/die Mieter/in hat den auf seine/ihre Kosten beteiligten Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten für deren Forderungen Sicherheit zu leisten, damit kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen wird. Geschieht dies trotzdem, hat der/die Mieter/in dafür zu sorgen, dass die Pfandrechte sofort und auf seine/ihre Kosten aus dem Grundbuch gelöscht werden.

## **10. Firmenschilder und Beschriftungen**

- 10.2 Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, usw. dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Das durch die Vermieterin vorgegebene Signaletikkonzept regelt die Aussenbeschriftung einheitlich und ist für den/die Mieter/in verbindlich. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form, Material und Anordnung der jeweiligen Werbeaufschrift.
- 10.2 Die Kosten für die Beschriftung trägt der/die Mieter/in. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt ebenfalls der/die Mieter/in. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat der/die Mieter/in die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren, bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigung zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahmen den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten).

## **11 Untermiete**

- 11.1 Der/die Mieter/in kann die Mietsache nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin ganz oder teilweise untervermieten, wobei der/die Mieter/in der Vermieterin den Entwurf des Untermietvertrages und aller in diesem Zusammenhang separat getroffener Nebenabreden beizulegen hat. Ferner sind der Vermieterin sämtliche für die Beurteilung der Zustimmungsanfrage erforderlichen Informationen vorzulegen.

## **12 Übertragung der Miete auf einen Dritten**

- 12.1 Der/die Mieter/in kann das Mietverhältnis nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin auf einen Dritten übertragen. Die Vermieterin kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt u.a. vor, wenn der/die neue Mieter/in nicht im selben Umfang Sicherheiten stellt, wie sie bei dem/der austretenden Mieter/in bestanden haben. Die Bedingungen der Übertragung sind der Vermieterin mit dem Gesuch und Zustimmung, zusammen mit den Personalien, einem Handelsregister- und Betreibungsregisterauszug und dem Tätigkeitsbereich vorzulegen. Ferner liefert er/sie der Vermieterin eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mieterausbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Nutzungen des Rotlichtgewerbes auf dem Westfeld sind kategorisch verboten. Ein Verstoß gegen diese Regelung hat den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung zur Folge.
- 12.1 Sollte der/die neue vorgesehene Mieter/in (bzw. Untermieter/in) insbesondere seine/ihre Aktivitäten in einer anderen Branche als jene des/der Mieters/in ausüben, die im Widerspruch zu der im Mietvertrag definierten Nutzungen stehen, kann die Vermieterin die Zustimmung zur Übertragung (bzw. Untervermietung) verweigern.

## **13 Besichtigungsrecht**

- 13.2 Die Vermieterin ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen.

## **14 Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderungen**

### **14.1 Mietverträge mit unbefristeter Vertragsdauer**

- a) Bei unbefristeten Mietverträgen kann die Vermieterin Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Sie muss dem/der Mieter/in die entsprechende Anpassung mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mittels Verwendung des vom Kanton genehmigten Formulars mitzuteilen.

### **14.2 Mietverträge mit befristeter Vertragsdauer**

- a) Ist der Mietvertrag auf eine befristete Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen oder während mindestens 5 Jahren vermietenseits unkündbar, gilt der Mietzins als indexiert und basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die Indexveränderung kann zu 100% auf den Mietzins überwältzt werden. Die Vermieterin ist ungeachtet der befristeten Mietdauer berechtigt, den Nettomietzins aufgrund der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise einmal pro Kalenderjahr unter Einhaltung einer Anzeigefrist von mindestens 30 Tagen auf einem beliebigen Monatsersten anzupassen. Die Mietzinsanpassung durch die Vermieterin hat mittels Verwendung des vom Kanton genehmigten Formulars zu erfolgen.

- b) In gleicher Weise ist die Vermieterin ungeachtet der befristeten Mietdauer zur Anpassung der Akonto- und/oder Pauschalzahlungen an die Heiz- und Nebenkosten berechtigt.
- c) Von der Vermieterin getätigte Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen die Vermieterin ungeachtet der befristeten Vertragsdauer zu einer Erhöhung des Nettomietzinses. Solche Anpassungen sind dem/der Mieter/in unter Einhaltung einer Anzeigefrist von mindestens 30 Tagen auf einen beliebigen Monatsersten auf dem vom Kanton genehmigten Formular mitzuteilen.

## 15 Nebenkosten

### 15.1 Allgemeines

- a) Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie z.B. Heizkosten, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Hauswartung und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch des Mietobjektes ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.
- b) Die Nebenkosten können als Pauschal- oder Akontozahlungen vereinbart werden. In beiden Fällen werden sie mit dem Mietzins erhoben.
- c) Nebenkosten, welche direkt dem/der Mieter/in von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetz) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind direkt an diesen zu bezahlen.

### 15.2 Pauschalbeiträge

- a) Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeiträge. Die Pauschalbeiträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt. Dem/der Mieter/in steht das Recht zu, in die Belege über die Nebenkosten Einsicht zu nehmen.

### 15.3 Akontobeiträge

- a) Ist vertraglich ein Akontobeitrag an die Nebenkosten vereinbart, erfolgt einmal pro Jahr eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten. Die daraus resultierenden Nachforderungen und Rückerstattungen gelten als vom/n Mieter/in anerkannt, wenn er/sie diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Vermieterin bestreitet.
- b) Der/die Mieter/in hat Einsicht in die dazugehörenden Belege bei der Vermieterin während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
- c) Verlässt der/die Mieter/in während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er/sie keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung.
- d) Der Verteilschlüssel für die Abrechnung der Nebenkosten wird von der Vermieterin festgelegt.

## 16 Versicherungen

- 16.2 Es ist Sache des/der Mieters/in zweckmässige Sachversicherungen abzuschliessen. Der/die Mieter/in ist in jedem Fall verpflichtet eine Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden abzuschliessen. Die Versicherungspolice ist auf Verlangen der Vermieterin bei Mietbeginn oder jederzeit während der Mietdauer in Kopie auszuhändigen.

## 17 Rückgabe des Mietobjektes

- 17.1 Das Mietobjekt ist in gutem und sauber gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt, zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln, spätestens am letzten Tag der Mietdauer. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens um 12 Uhr zu erfolgen.

- 17.2 Die Vermieterin kann Räumungs-, Instandhaltungs- und/oder Nachreinigungsarbeiten auf Kosten des/der ausziehenden Mieters/in vornehmen lassen, wenn diese unzureichend sind oder wenn der Vermieterin durch unsachgemässen Gebrauch des Mietobjektes Schaden entstanden ist.
- 17.3 Bei der Rückgabe muss die Vermieterin den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der/die Mieter/in einzustehen hat, diesem/dieser sofort melden. Versäumt dies die Vermieterin, so verliert sie ihre Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt die Vermieterin solche Mängel später, so muss sie diese dem/der Mieter/in sofort melden.

## **18 Ausserterminliche Kündigung**

- 18.1 Will der/die Mieter/in das Mietobjekt ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen und Kündigungstermine zurückgeben, so haftet er/sie auch bei vorzeitiger Schlüsselübergabe bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten, vertraglichen Kündigungstermin, sofern er/sie sich nicht nach dem nachfolgenden Absatz von dieser Haftung befreien kann.
- a) Der/die Mieter/in kann sich von der Haftung jeweils auf ein Monatsende befreien, wenn er/sie eine/n für die Vermieterin zumutbare/n Nachmieter/in vorschlägt, der/die zumutbar (insbesondere hinsichtlich der Mieterstruktur der Liegenschaft) und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, dieser/diese den Statuten und Reglementen entspricht und zahlungsfähig ist.
  - b) Der Entscheid, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu akzeptieren, obliegt alleine der Vermieterin. Steht fest, dass der/die Mieter/in keine Ersatzmieterin findet, hat sich auch die Vermieterin im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe der Vermieterin (z.B. Insertionskosten) hat der/die Mieter/in zu tragen.
  - c) Der/die Mieter/in, der/die die Mietsache vorzeitig zurückgeben will, hat dies der Vermieterin mittels Einschreiben spätestens 60 Tage vor der geplanten Rückgabe mitzuteilen. Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich.

## **19 Videoüberwachung**

- 19.1 Die Vermieterin darf in begründeten Fällen die Autoeinstellplätze/Abstellplätze, die Allgemeineinrichtungen und die Aussenräume des Gebäudes mit Videokameras überwachen.
- 19.2 Die Überwachung dient ausschliesslich zum Personenschutz und zum Schutz vor Sachbeschädigung. Der Betrieb der Überwachungsanlagen sowie die Bilderfassung, Speicherung, Aufbewahrung und Herausgabe von Bildmaterial erfolgen im Einklang mit den anwendbaren datenschutzrechtlichen Vorschriften.

## **20 Anwendbares Recht/Gerichtsstand**

- 20.1 Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache.

Version Juni 2023