



PFANNENSTIEL IMMOBILIEN AG

I VERKAUF | VERWALTUNG | BERATUNG |

Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume

Unter dem Begriff "Vermieterschaft" ist die Vermieterschaft resp. deren Vertretung / Verwaltung gemeint.

1. Übergabe

Die Vermieterschaft übergibt der Mieterschaft das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und sauberen Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit besteht nicht.

Die Übergabe findet, sofern nichts anderes vereinbart wurde, am Tag des Beginns der Miete ab 12.00 Uhr statt. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen resp. kantonalen oder örtlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden örtlichen Werktag.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll schriftlich erstellt und der einziehenden Mieterschaft übergeben. Nachträglich festgestellte Mängel hat die Mieterschaft **innert 3 Tagen** ab der Übergabe der Vermieterschaft schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, gilt die Mietsache als in protokolliertem Zustand übernommen.

Die Mieterschaft übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Werbetafeln, Sonnerie, Briefkasten, Lift, Zugangstüre zum Geschäftsraum usw. Die Vermieterschaft organisiert diese gemäss Weisung der Mieterschaft und sendet der Mieterschaft die Rechnung zur direkten Zahlung.

2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe des Geschäftsraumes wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis der Vermieterschaft angefertigt werden und sind dieser beim Auszug ohne Entschädigung zu überlassen.

Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel sind von der Mieterschaft spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Bei einem Schlüsselverlust ist die Vermieterschaft berechtigt, die betreffenden Schlösser und Schlüssel auf Kosten der Mieterschaft ersetzen oder abändern zu lassen. Bei geschütztem Schliessplan kann auch die Schliessanlage des Gebäudes auf Kosten der Mieterschaft ersetzt werden. Der Mieterschaft wird empfohlen, sich diesbezüglich allenfalls versichern zu lassen.

3. Gebrauch des Mietobjektes

A Grundsatz

Alle gegebenenfalls für den Ausbau / Umbau und die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind von der Mieterschaft direkt und auf eigene Kosten vor Mietbeginn einzuholen. Der Ausbau / Umbau und der Betrieb darf erst nach Vorliegen aller Bewilligungen vollzogen werden. Die Vermieterschaft sichert seine Kooperation zu.

Die Mieterschaft gebraucht die Mietsache ausschliesslich zum vertraglich vereinbarten Zweck. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft. Die Mieterschaft haftet für sämtliche Schäden, die durch vertragswidriges Verhalten / Benützen entstehen.

B Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Die Mieterschaft ist verpflichtet, auf die Nachbarschaft und übrige Mieterschaft Rücksicht zu nehmen, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren. Das Mietobjekt ist regelmässig zu lüften und gebührend zu heizen. Es ist der Mieterschaft untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen.

Vor der Installation von schweren Waren und / oder Gegenständen wie Kassaschränke, Maschinen usw. hat die Mieterschaft die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären. Die Kosten einer allfälligen Expertise eines Bauingenieurs gehen zu Lasten der Mieterschaft. Zum Schutz der Fussböden und vor allem zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen ist es empfehlenswert, unter die schweren Gegenstände zweckmässige Unterlagen und / oder Isolationen anzubringen.

C Gebrauchspflicht / Öffnungszeiten

Die Mieterschaft trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert. Insbesondere bei Gaststätten (Restaurants / Café / etc.) und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten. Für Einkaufszentren gelten die separaten Vereinbarungen zum jeweiligen Einkaufszentrum.

D Schutzräume

Schutzräume, die für zivilschutzfremde Zwecke (z.B. Lager, Archiv, etc.) genutzt werden, müssen jederzeit innert 24 Stunden bzw. in der von den zuständigen Behörden vorgeschriebenen Fristen und Terminen für den Zivilschutz benutzbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden. Der Zugang (z.B. für periodische Kontrollen) ist jederzeit unter Einhaltung einer gebührenden Vorlaufzeit zu gewähren.

4. Unterhalt des Mietobjektes

A Unterhaltspflicht der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und Mängel zu beheben. Vorbehalten bleibt die Behebung kleinerer Mängel, die der Mieterschaft obliegt (siehe unten Absatz B) resp. vertraglich der Mieterschaft obliegt. Von der Vermieterschaft zu behobende Mängel hat die Mieterschaft sofort schriftlich zu melden. Unterlässt sie dies, haftet sie für allen dadurch entstehenden Schaden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen Notfall darstellen und keinen Aufschub zulassen, ist die Mieterschaft gehalten, sofort die Vermieterschaft zu informieren und bei deren Abwesenheit soweit möglich und zumutbar selber die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet sie für Folgeschäden.

Für die Sacherhaltung notwendige Arbeiten hat die Mieterschaft jederzeit zu dulden. Verweigert sie den Handwerkern den Zugang zum Mietobjekt, kann sie für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

B Unterhaltungspflicht der Mieterschaft

Die Mieterschaft ist verpflichtet, das Mietobjekt regelmässig zu reinigen, insbesondere auch Fenster, Fensterrahmen, Rollläden, Storen und Jalousien sowie Balkone, Terrassen etc. bis zu den Abläufen.

Die Pflege der zum Mietobjekt gehörenden Bepflanzungen auf Gartensitzplätzen, Balkonen und Terrassen ist Sache der Mieterschaft. Sie hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs in die Höhe, Breite und Wurzelwuchs zu verhindern.

Die Mieterschaft ist verpflichtet, zerbrochene Fensterscheiben gleichwertig zu ersetzen, sofern der Bruch nicht nachweisbar von einem Dritten verursacht worden ist oder ein Spannungsriss vorliegt.

Weiter ist die Mieterschaft verpflichtet, Sonnenstorenstoffe zu reinigen bzw. gleichwertig zu ersetzen, wenn sie verunreinigt oder beschädigt sind, weil sie bei schlechter Witterung ausgestellt wurden.

Der Mieterschaft obliegen sodann die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Ausbesserungen. Diese kleinen Unterhaltsarbeiten sind aufgrund der üblichen Fähigkeit der Mieterschaft auszuführen.

Zum **kleinen Unterhalt** gehören unabhängig vom allfälligen Rechnungsbetrag insbesondere

- das Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate in Küche und Bad (Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, Külschrankeinrichtungen, Geschirrspüleinrichtungen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufverschlüsse von Badewanne und Lavabo, Dichtungen bei Wasserhähnen, Spülkasten, Geschirrspüler, Backofen, Külschrank etc., Keramikkochfelder, Kochplatten und Brenner bei Gasherden, etc.);
- das Ersetzen von elektrischen Schaltern, Steckdosen, zum Mietobjekt gehörenden Sicherungen, Lampen und –abdeckungen;
- das Ersetzen von Rollladen- und Sonnenstorengurten bzw. –kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugjalousien usw.;
- das Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankscharnieren und –schlössern;
- das regelmässige Entkalken von Warmwasserboilern (sofern ausschliesslich für das Mietobjekt dienlich), Entrussen von Cheminées und Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung;
- **sowie alle weiteren kleineren Reparaturen und Instandstellungen, welche im Einzelfall 1 % des Jahres-Netto-Mietzinses nicht übersteigen.**

Ausschliesslich zu Lasten der Mieterschaft gehen Unterhalt, Erneuerung und Reparaturen von Einbauten, Vorrichtungen, Installationen und Anlagen, die die Mieterschaft angebracht hat. Die Vermieterschaft kann von der Mieterschaft die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann die Vermieterschaft die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten der Mieterschaft belasten. Die Mieterschaft verpflichtet sich, im Deckenhohlraum und im Doppelboden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabel und dergleichen entschädigungslos zu dulden.

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

A Grundsatz

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

Fahrzeuge jeglicher Art der Mieterschaft, der Angestellten sowie der Kunden dürfen nur auf den von der Vermieterschaft bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

B An- und Auslieferungen

Die An- und Auslieferung von Waren hat sorgfältig und mit einem Minimum an Lärmimmissionen zu erfolgen und darf nur an den von der Vermieterschaft bezeichneten Orten durchgeführt werden. Verunreinigungen aufgrund von An- und Auslieferungen von Waren an die Mieterschaft hat die Mieterschaft sofort und unaufgefordert auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Entstandene Schäden sind unverzüglich der Vermieterschaft zu melden, der die Behebung auf Kosten der Mieterschaft veranlasst.

Für die Nutzung von Personen- und Warenaufzüge gelten die an den Aufzügen angebrachten Vorschriften (z.B. Belastungsvorschriften, Personenanzahl, etc.).

C Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den von der Vermieterschaft bezeichneten Orten und in zweckmässiger Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist die Mieterschaft verpflichtet, geeignete Behälter (Container) auf eigene Kosten anzuschaffen, zu unterhalten und regelmässig zur Leerung bereit zu stellen.

6. Feuer- und Nottreppe

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

7. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen durch die Vermieterschaft

Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mieterschaft nur zulässig, wenn sie für die Mieterschaft als zumutbar gelten und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Solche Arbeiten sind auch während einer Miet-Erstreckung ohne Zustimmung der Mieterschaft zulässig. Vorbehalten bleiben die Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche der Mieterschaft.

Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen, insbesondere erhebliche Eingriffe, welche den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder eine Vertragsänderung (zum Beispiel Mietzinserhöhung) zur Folge haben, sind rechtzeitig anzukündigen. Die Mieterschaft hat den Handwerkern und

Lieferanten bis zur Vollendung der Bauarbeiten sowie zur Behebung der Garantiemängel den Zutritt zu seinem Mietobjekt zu gewährleisten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen. Während Sonn- und Feiertagen sowie in der Regel zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

8. Änderungen durch die Mieterschaft

Erneuerungen und Änderungen in und an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft, in welcher auch die finanziellen Regelungen und die Wiederherstellungspflicht und/oder Übernahme durch die Vermieterschaft vereinbart werden. Dasselbe gilt für das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Werbung, Plakate, Schaukästen, Antennen, Parabolspiegel, u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen.

Der Unterhalt und Ersatz aller von der Mieterschaft getätigten Veränderungen liegt während der Mietdauer bei ihr. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der vermietetseitigen Gebäudeversicherung, sind von der Mieterschaft zu tragen.

Bei grösseren Änderungen am Mietobjekt hat die Mieterschaft vor Beginn der Arbeiten einen Betrag sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.), welcher den zu erwartenden Gesamtkosten entspricht. Ohne diese Sicherstellung darf die Mieterschaft nicht mit den Arbeiten beginnen, ausser die Vermieterschaft stimmt dem ausdrücklich schriftlich zu. Meldet ein Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist die Mieterschaft zur sofortigen Klärung / Zahlung verpflichtet. Bei Ausbleiben der Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechtes innert Monatsfrist ist die Vermieterschaft berechtigt, die Sicherheitsleistung in Anspruch zu nehmen und / oder das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen. Die Sicherheitsleistung muss eine Gültigkeit bis 6 Monate nach Ablauf des Mietverhältnisses aufweisen, damit allfällige Kosten für die Rückbauarbeiten ebenfalls gesichert sind.

9. Anschriften / Reklame

Wünscht die Mieterschaft Firmen- und / oder Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen an der Mietsache oder der Liegenschaft anzubringen, ist vorgängig die Zustimmung der Vermieterschaft einzuholen. Für eine Genehmigung benötigt die Vermieterschaft von der Mieterschaft die Grösse, den Standort, die Materialisierung (inkl. Farbe) und die Nutzung (z.B. Beleuchtung, wechselnde Layouts, etc.). Im Anschluss sind allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen. Bei einer allfälligen Sanierung der Liegenschaft verpflichtet sich die Mieterschaft, die bewilligten Anschriften / Reklamen zu entfernen. Sofern die Anschriften / Reklamen nach der Sanierung weiterhin gewünscht sind, kann die Mieterschaft diese dann wieder anbringen lassen. Sämtliche daraus resultierenden Kosten trägt die Mieterschaft.

Auf das Ende der Mietzeit entfernt die Mieterschaft die Anschriften / Reklamen auf eigene Kosten und stellt den ursprünglichen Zustand wieder her.

Ohne anderweitige, schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden (auch Teile davon) nicht mitvermietet.

10. Besichtigungs- und Zutrittsrecht der Vermieterschaft

Die Vermieterschaft ist berechtigt, unter **48-stündiger Voranzeige** Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihr obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Sie ist ferner berechtigt, für Verkaufs- und / oder Vermietungsverhandlungen mit Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstag von 8.00 bis 12.00 Uhr zu besichtigen. Die Besichtigungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Beabsichtigt die Mieterschaft die Sache für längere Zeit (mehr als 3 Wochen) unbenützt zu lassen, so ist sie verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung hält. Bei kurzer Abwesenheit genügt die Hinterlegung des Schlüssels im Hause.

11. Untermiete

Die Mieterschaft darf die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterschaft ganz oder teilweise untervermieten. Die Mieterschaft hat der Vermieterschaft eine Kopie des Untermietvertrages sowie die Angaben der Untermieterschaft mittels Anmeldeformular der Vermieterschaft mindestens 14 Tage vor Beginn des Untermietvertrages einzureichen.

Die Vermieterschaft kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

12. die Mieterschaft sich weigert, der Vermieterschaft die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
13. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
14. der Vermieterschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Änderungen am Nutzungszweck resp. Umfang resp. den finanziellen Punkten bedürfen wiederum der schriftlichen Zustimmung gemäss Absatz 1 und 2.

Die Mieterschaft haftet der Vermieterschaft dafür, dass die Untermieterschaft die Sache nicht anders gebraucht, als es ihr selbst gestattet ist. Die Vermieterschaft kann der Untermieterschaft unmittelbar dazu anhalten.

Die unentgeltliche Überlassung der Mietsache an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Zu widerhandlungen haben die Kündigung des Hauptmietvertrages zur Folge.

12. Abtretung des Mietvertrages

Die Abtretung des Mietvertrages setzt die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft voraus. Die Mieterschaft teilt der Vermieterschaft vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen Personalien / Firmenangaben und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er der Vermieterschaft eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mieterbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Bank zu ergänzen.

Stimmt die Vermieterschaft zu, so tritt der Dritte anstelle der Mieterschaft in das Mietverhältnis ein.

Die Mieterschaft ist von den Verpflichtungen gegenüber der Vermieterschaft befreit, 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.

13. Mietzinsanpassungen und andere Vertragsänderung

A Unbefristete Verträge

Die Vermieterschaft kann Mietzinsanpassungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen.

B Verträge mit Mindestdauer/Befristete Verträge

Ist der Mietvertrag auf eine Dauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen oder während mindestens fünf Jahren vermierterseits unkündbar, gilt der Mietzins als indexiert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Mietzinsänderung in % = $(\text{Neuer Index} - \text{alter Index}) / \text{alter Index} \times 100$

Mietzinserhöhungen für Mehrleistungen der Vermieterschaft können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Dasselbe gilt für die Einführung neuer Nebenkosten sowie für die Anpassung von Heiz- und / oder Nebenkostenpauschalen resp. -akontozahlungen.

Anpassungen des Mietzinses oder der Heiz- und / oder Nebenkosten sind der Mieterschaft unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf einen Monatsersten in der dafür vorgeschriebenen Form zu eröffnen.

14. Nebenkosten

A Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für öffentliche Abgaben sowie tatsächliche Aufwendungen der Vermieterschaft oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten.

Nebenkosten, welche der Mieterschaft direkt von einem Werk, einem Amt oder einem Lieferanten (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden, sind durch die Mieterschaft direkt zu bezahlen, auch wenn solche nicht im Mietvertrag aufgeführt sind. Im Übrigen sind Nebenkosten nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich schriftlich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten.

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat die Mieterschaft das Recht, bei der Vermieterschaft in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen (es erfolgt ausdrücklich kein Versand der Belege).

B Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C Akontobeiträge

Im Voraus wird von der Mieterschaft für die Nebenkosten ein festgelegter Akontobeitrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rück-erstattungen sind innert 30 Tagen nach Zustellung der Abrechnung zu bezahlen.

D Abrechnung

Die Nebenkosten sind von der Vermieterschaft jeweils per vertraglich festgelegtem Stichtag abzu-rechnen.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern die Mieter-schaft nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterschaft er-hebt oder den Saldo bezahlt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die Belege, so kann er diese innert den darauf folgenden 30 Tagen einsehen. Die Einsprachefrist von 30 Ta-gen beginnt in diesem Fall an dem Tag, an welchem er die sachdienlichen Belege eingesehen hat, spätestens aber mit Ablauf der Einsichtsfrist.

Verlässt die Mieterschaft während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat sie keinen An-spruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung. Sie erhält die nach branchenüblichen Usanzen pro rata erstellte Abrechnung nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungstichtag.

E Verteilung der Nebenkosten

Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten für nicht vermietete Objekte trägt die Vermieterschaft. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wur-den nicht vermietete Objekte nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frost-schäden notwendig ist, muss die Vermieterschaft nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilschlüssel auf diese Objekte entfallen. Dieser Teil beträgt in der Re-gel 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser, 1/2 für Vier- bis Achtfamilienhäuser, 2/3 für grössere Ge-bäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Für die durch die Mieterschaft gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten ge-währt werden.

F Verrechenbare Nebenkosten

F1 Heizung und Warmwasser

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind insbesondere die Aufwendungen für:

- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- die Betriebskosten für Alternativenergien;
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- die Wartung;
- Rückstellungen für nicht jährlich anfallende Kosten (z.B. Tankrevision, Boilerentkalkung, etc.);
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen;
- die Verwaltungsarbeit (vgl. F3).

Bezieht die Vermieterschaft Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, kann sie die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen. Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten der Mieterschaft. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist in diesem Fall Sache der Mieterschaft.

F2 Betriebskosten

Allfällige unter dem Titel Betriebskosten separat aufgelisteten Kostenarten werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

F3 Verwaltungsaufwand für Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten

Die Vermieterschaft darf ihren Aufwand für die Verwaltungsarbeit (z.B. Einkauf, Überwachung, Rechnungsführung, Abrechnung etc.) im Zusammenhang mit Heizungs- Warmwasser- und Betriebskosten der Nebenkostenabrechnung in Prozenten der Abrechnungssumme oder nach tatsächlich aufgewendeten Stunden belasten.

15. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb der Mieterschaft verursacht werden, sind von der Mieterschaft alleine zu zahlen, auch wenn sie bei der Vermieterschaft erhoben werden.

Die Mieterschaft trägt einen angemessenen Anteil an den Wasserkosten, wenn sein Geschäftsbetrieb einen erheblichen Mehrverbrauch mit sich bringt. Nötigenfalls kann die Vermieterschaft auf Kosten der Mieterschaft den Einbau eines Wasserzählers verlangen.

Nebenkosten, welche direkt der Mieterschaft von einem Werk oder Amt in Rechnung gestellt werden und im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu zahlen.

16. Kündigung

Der Mietvertrag kann in der dafür vorgeschriebenen Form und unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist und –termine gekündigt werden. Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Ist der Mietvertrag befristet, endet das Mietverhältnis nach Ablauf dieser Vertragsdauer ohne Kündigung. Sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer stillschweigend weitergeführt werden, gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

A Ausserterminliche Kündigung

Will die Mieterschaft das Mietverhältnis vorzeitig beenden, ohne Kündigungsfrist und / oder Kündigungstermin einzuhalten bzw. vor Ablauf der Befristung, so muss sie der Vermieterschaft eine zumutbare, zahlungsfähige Ersatzmieterschaft stellen. Diese muss der Mieterstruktur der Mietliegenschaft entsprechen und bereit sein, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Andernfalls bleibt die Mieterschaft zur Zahlung des Mietzinses längstens bis zu dem Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gemäss Vertrag beendet werden kann, verpflichtet. Der Abschluss des Mietvertrages ist ausschliesslich Sache der Vermieterschaft. Steht fest, dass die Mieterschaft keinen Ersatzmieter im Sinne des Gesetzes findet, hat sich auch die Vermieterschaft im Rahmen ihrer Schadenminderungspflicht um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen. Die Kosten für notwendige zusätzliche Umtriebe der Vermieterschaft (z.B. Insertionskosten) hat die Mieterschaft zu tragen.

Die vorzeitige Rückgabe ist nur auf ein Monatsende möglich. Die Mitteilung an die Vermieterschaft hat schriftlich spätestens 14 Tage vor der geplanten Rückgabe zu erfolgen und die Vermieterschaft orientiert die Mieterschaft über die Annahme dieses Terminvorschlages oder übermittelt einen neuen Terminvorschlag, falls die Vermieterschaft zum vorgeschlagenen Termin anderweitig besetzt ist. Die Mieterschaft haftet auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe für die Erfüllung des Mietvertrags bis zur Weitervermietung (Mietbeginn) des Mietobjektes, längstens bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin.

17. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten und gereinigten Mietobjektes erfolgt mit allen Schlüsseln nach Ortsgebrauch, jedoch spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12.00 Uhr. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen resp. kantonalen oder örtlichen Ruhe- oder Feiertag, verschiebt sie sich auf den darauffolgenden örtlichen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr. Die von der Mieterschaft vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind fachmännisch zu reinigen beziehungsweise zu ext-rahieren.

Mit Ablauf der Mietzeit besitzt die Mieterschaft weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben. Bei der Rückgabe der Mietsache erstellt die Vermieterschaft ein Rückgabeprotokoll, in welchem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Das Protokoll wird allseits unterzeichnet und der Mieterschaft übermittelt. Verweigert die Mieterschaft ihre Mitwir-

kung am Rückgabeprotokoll, so muss sie sich das von der Vermieterschaft erstellte Protokoll als richtig entgegenhalten lassen. Die Vermieterschaft ist aber auf jeden Fall berechtigt, auf Kosten der Mieterschaft zur Beweissicherung einen amtlichen Befund aufnehmen zu lassen.

Die Vermieterschaft muss der Mieterschaft diejenigen Mängel, für welche diese einzustehen hat, sofort melden. Mängel, welche trotz übungsgemässer Prüfung bei der Rückgabe nicht erkennbar waren, kann die Vermieterschaft auch noch später gegenüber der Mieterschaft geltend machen. Sie hat sie der Mieterschaft sofort zu melden, wenn sie solche entdeckt.

18. Hinterlegungsverfahren/Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch die Mieterschaft ist nicht zulässig. In Fällen, in denen die Hinterlegung zur Anwendung kommt sowie hinsichtlich Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, ist die Verrechnung ausgeschlossen. Kommt die Vermieterschaft ihrer Instandhaltungspflicht gemäss Ziffer 4A nicht nach, muss die Mieterschaft ihr dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihr androhen, dass sie bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde. Die Durchführung der Hinterlegung ist der Vermieterschaft ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen der Vermieterschaft zu, wenn die Mieterschaft ihre Ansprüche gegenüber der Vermieterschaft nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Die Vermieterschaft kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihr die Mieterschaft die Hinterlegung angekündigt hat.

19. Versicherung

Der Mieterschaft wird empfohlen eine Haftpflicht- und geeignete Sachversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer abzuschliessen.

Diese Versicherung sollte auch das Bruchrisiko bezüglich sämtlicher Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik/Stein, wie Kochflächen, Küchenabdeckungen, Lavabos, Klosetts, Bädewannen etc. sowie mieterspezifische spezielle Risiken abdecken.

Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl etc.) des Mietobjektes ist die Mieterschaft verantwortlich. Für eingebrachte Sachen der Mieterschaft sowie für Mieterausbauten lehnt die Vermieterschaft jede Haftung ab. Die Mieterschaft ist für die entsprechende Versicherung selbst verantwortlich.

20. Zustelladresse

Als Zustelladresse der Mieterschaft gilt der Ort des Mietobjektes oder der Sitz der juristischen Person, sofern die Vermieterschaft nicht schriftlich ein anderer Zustellungsort gemeldet wurde.

21. Auskunftsbvollmächtigung

Die Mieterschaft bevollmächtigt die Vermieterschaft, Auskunft über den Zivilstand oder die registrierte Partnerschaft einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

22. Verletzung Mietvertrag/Hausordnung

Falls diese allgemeinen Bedingungen mit einer Hausordnung ergänzt sind, gilt diese als integrierender Bestandteil. Werden Mietvertrag und/oder Hausordnung schwer und wiederholt verletzt und bleibt die schriftliche Mahnung innerhalb der vom Vermieter angesetzten Frist erfolglos, so kann dies zu einer Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gemäss Art. 257f Abs. 3 OR oder zu einer ordentlichen Kündigung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin führen.

23. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

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

Zollikon, im Mai 2016