

Mietvertragsbedingungen für Geschäftsräume

herausgegeben durch die Immobilien-Kammer Freiburg (IKF) und
den Verband der Freiburger Immobilienreuhänder (VFI)

I. DAUER, UNTERMIEETE, HAFTUNG

1. Vorzeitige Rückgabe, Übertragung des Mietverhältnisses

1.1. Vorzeitige Rückgabe durch den Mieter

1.1.1. Will der Mieter das Mietobjekt verlassen, ohne dabei die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so hat er dies dem Vermieter frühzeitig schriftlich mitzuteilen. Der Mieter hat dem Vermieter einen zahlungsfähigen und für den Vermieter zumutbaren Nachmieter vorzuschlagen, welcher bereit ist, den Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen zu übernehmen.

1.1.2. Der Mieter haftet bis zur Übernahme des Mietobjekts durch den Nachmieter für alle sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten.

1.1.3. In allen Fällen ist Art. 264 Abs. 2 OR anwendbar.

1.1.4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mit dem vorgeschlagenen Nachmieter einen Mietvertrag abzuschliessen. Weigert sich allerdings der Vermieter mit dem Nachmieter einen Mietvertrag abzuschliessen, so wird der Mieter von seinen vertraglichen Pflichten befreit.

1.1.5. Der Mieter hat dem Vermieter die durch die vorzeitige Rückgabe bedingten Kosten zu erstatten.

1.1.6. Diese Kosten werden pauschalisiert und betragen pro Mietobjekt Fr. 500.-. Allfällige Inseratekosten sind in dieser Pauschale jedoch nicht inbegriffen. Handelt es sich beim Mietobjekt um einen Parkplatz, so beträgt die Kostenpauschale Fr. 50.-.

1.2. *Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten*
Mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters kann der Mieter von Geschäftsräumen das Mietverhältnis auf einen Dritten übertragen.
Der Vermieter kann seine Zustimmung jedoch aus wichtigem Grund verweigern (vgl. Art. 263 Abs. 2 OR).

2. Untermiete

2.1. Grundsatz

2.1.1. Beabsichtigt der Mieter das Mietobjekt ganz oder teilweise unterzuvermieten, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Mieter hat dabei dem Vermieter alle entscheidungsrelevanten Angaben, insbesondere die Bedingungen der Untermiete, bekanntzugeben.

2.1.2. Die vom Vermieter erteilte Zustimmung wird hinfällig, falls der Mieter den Vermieter falsch oder unvollständig informiert hat.

2.1.3. Der Mieter verpflichtet sich, dass der Untermieter das Objekt nicht seinerseits untervermietet.

Die vom Vermieter erteilte Zustimmung wird ferner hinfällig, falls der Mieter einer solchen «Unter-Untermiete» zustimmt oder diese duldet.

2.2. Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter

2.2.1. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu einer Untervermietung aus den in Art. 262 Abs. 2 OR aufgeführten Gründen verweigern.

2.2.2. Eine missbräuchliche Bedingung im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. b OR liegt insbesondere dann vor, wenn der vom Untermieter geforderte Mietzins über dem durch den Mieter zu bezahlenden Mietzins liegt. Hat allerdings der Mieter Investitionen am Mietobjekt vorgenommen, so kann der vom Untermieter geforderte Mietzins soweit über dem durch den Mieter zu bezahlenden Mietzins liegen, als dies durch einen angemessenen Abschreibungssatz zuzüglich einer marktüblichen Verzinsung der Investition gerechtfertigt ist.

3. Haftung

3.1. Der Mieter haftet für alle Schäden am Gebäude, welche auf den Geschäftsbetrieb zurückzuführen sind.

3.2. Der Mieter trägt ferner das Risiko für Schäden an Installationen, Einrichtungen und Mobiliar, die durch Feuer, Wasser, Feuchtigkeit, Einbruch, Diebstahl, Explosion, Glasbruch, Vandalismus, Besitzergreifung des Mietobjekts durch Nichtberechtigte verursacht werden.

3.3. Zur Deckung der oben aufgeführten Risiken verpflichtet sich der Mieter eine Versicherung abzuschliessen, Art. 3 Abs. 1 und 2. Er verpflichtet sich, beim Abschluss des Mietvertrags die Police zu liefern.

II. MIETZINS UND MIETZINSANPASSUNG, GARANTIE

4. Zahlungsmodalitäten

4.1. Der Mietzins und die Anzahlungen für Nebenkosten sind dem Vermieter drei Monate im Voraus an seinem Wohnort oder auf sein Post- oder Bankkonto zu bezahlen. Sie können allerdings auch monatlich im Voraus bezahlt werden, falls der Vermieter dieser Zahlungsweise zustimmt und die Zahlungen pünktlich erfolgen.

4.2. Verzug des Mieters

4.2.1. Gerät der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug, so hat er dem Vermieter ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit einen Verzugszins von 5% zu zahlen.

4.2.2. Die Anwendung von Art. 257d OR bleibt vorbehalten.

5. Mietzinsanpassungen (gilt nur für Mietverträge mit einer Mindestdauer von fünf Jahren)

- 5.1. Der vereinbarte Mietzins wird den Änderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Ein Unterschreiten des Anfangsmietzinses ist jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.
- 5.2. Der im Mietvertrag aufgeführte Indexstand gilt als Basisindex. Fehlen entsprechende Angaben im Mietvertrag, so bildet der Indexstand des dem Beginn des Mietvertrags vorangehenden Monats den Basisindex.
- 5.3. Der Mietzins kann nur einmal pro Jahr an den Indexstand angepasst werden.
- 5.4. Die Mietzinsanpassung erfolgt dabei proportional zur Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise. Die Mietzinsanpassung ist dem Mieter mittels offiziellen Formulars mitzuteilen.

6. Sicherheiten – Verrechnung

- 6.1. Die vom Mieter geleistete Garantie dient grundsätzlich der Sicherung der Forderungen aus dem Mietvertrag. Sie kann aber auch zur Deckung von Forderungen dienen, die aus dem Gebrauch der Mietsache über die Vertragsdauer hinaus resultieren.
- 6.2. Haben die Parteien nichts anderes vereinbart, so kann sich der Mieter der Verrechnung der Mietzinsgarantie mit Forderungen des Vermieters nicht widersetzen.

III. NEBENKOSTEN

7. Heizung – Allgemeine Dienstleistungen

- 7.1. Der Betrieb der Heizanlage und die Versorgung der vermieteten Räumlichkeiten mit Warmwasser (Dauer, Temperatur, Kostenverteilung usw.) sind ausschliesslich Sache des Vermieters.
- 7.2. Der Vermieter sorgt mittels der bestehenden Heizanlage für eine normale Betriebstemperatur der Räumlichkeiten. Dies unter der Voraussetzung, dass der Mieter die Räumlichkeiten nicht übermässig lüftet.
- 7.3. Da der Betrieb der Heizung und die Versorgung mit Warmwasser von einer normalen Versorgungslage auf dem Brennstoffmarkt und von einem störungsfreien Betrieb der Heiz- und Warmwasseraufbereitungsanlage abhängen, kann der Mieter im Falle von Einschränkungen, Unterbrüchen oder Ausfällen der vorgenannten Leistungen gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatz- oder Herabsetzungsansprüche geltend machen. Eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages ist ebenfalls ausgeschlossen.
- 7.4. Für jede Liegenschaft erstellt der Vermieter jährlich eine von den übrigen Betriebskosten getrennte Heiz- und Warmwasserkostenrechnung.
- 7.5. Die Heiz- und Warmwasserkostenrechnung entsprechen den Vorschriften des OR und der VMWG.

8. Abschluss, Abrechnung, Rechnungsstellung

- 8.1. Innerhalb von fünf Monaten nach dem jährlichen Abschluss der Nebenkosten wird dem Mieter eine individuelle Abrechnung zugestellt.

- 8.2. Der Mieter kann während dreissig Tagen nach Zustellung der individuellen Abrechnung Einblick in die Heizkostenabrechnung, die diesbezüglichen Belege und die Kostenverteilungstabelle nehmen.

- 8.3. Werden die ausgewiesenen Kosten durch die Anzahlungen des Mieters nicht gedeckt, so hat der Mieter die Restforderung innerhalb von dreissig Tagen nach Zustellung der Abrechnung zu begleichen. Ein allfälliger Überschuss wird dem Mieter innerhalb derselben Frist rückvergütet.

- 8.4. Vor dem Zeitpunkt des jährlichen Abschlusses werden keine individuellen Abrechnungen und Vergütungen vorgenommen.

- 8.5. Erweist es sich im Verlauf des Jahres, dass die geleisteten Anzahlungen zur Deckung der Nebenkosten nicht ausreichen, so kann der Vermieter die durch den Mieter zu leistenden Anzahlungen unter Beachtung einer dreissigtägigen Vorankündigung und unter Verwendung des offiziellen Formulars einseitig anpassen.

- 8.6. Bezieht ein Mieter das Mietobjekt nach Abschluss der Nebenkostenabrechnung, so kann der Vermieter vom Mieter zusätzliche Anzahlungen verlangen, welche zur Sicherung der bis zum nächsten Abschluss auflaufenden Nebenkosten dienen.

9. Individuelle Heizanlagen, Belüftungssystem und Klimaanlage

- 9.1. Wird das Mietobjekt mittels einer individuellen Heizanlage, einem Belüftungssystem oder einer Klimaanlage geheizt, belüftet oder klimatisiert, so sind Wartung und Unterhalt dieser Anlage Sache des Mieters.

- 9.2. Reparaturkosten sind dagegen durch den Vermieter zu bezahlen, sofern die individuelle Anlage Eigentum des Vermieters ist.

- 9.3. Die Energiekosten sind durch den Mieter zu bezahlen.

- 9.4. Vor jeder Inbetriebnahme und auf Ende jeder Heizperiode hat der Mieter die individuellen Heizanlagen zu kontrollieren. Des weitern hat er diese zu reinigen und sie sachgerecht zu unterhalten.

- 9.5. Der Vermieter lässt die individuelle Warmwasseraufbereitungsanlage regelmässig auf Kosten des Mieters entkalken.

IV. MIETANTRITT

10. Gebrauch der Mietsache

- 10.1. Der Mieter hat die Zweckbestimmung des Mietobjekts strikte zu respektieren. Jegliche Zweckänderung bedarf der vorgängigen Zustimmung des Vermieters.

- 10.2. Der Mieter hat darauf zu achten, dass die maximal zulässige Nutzlast pro m²/Bodenfläche durch seine Einrichtungen, Gegenstände oder Waren nicht überschritten wird.

- 10.3. Zu diesem Zweck hat sich der Mieter beim Vermieter über die entsprechenden Grenzwerte zu informieren.

- 10.4. Erweist sich eine Abklärung durch den zuständigen Ingenieur als notwendig, so sind die Expertisekosten vom Mieter zu bezahlen.

- 10.5. Der Mieter hat das Mietobjekt mit der gebotenen Sorgfalt zu behandeln und es in einem guten Zustand zu erhalten.

11. Bestandesaufnahme

Beim Bezug des Mietobjekts wird im Beisein beider Parteien ein Bestandesaufnahmeprotokoll im Doppel erstellt und durch die Parteien vor Ort unterzeichnet. Allfälliges Zubehör und dessen Zustand ist im Protokoll aufzuführen. Jeder Partei wird unmittelbar nach Abschluss der Bestandesaufnahme ein Exemplar des Protokolls ausgehändigt.

12. Betriebsausübungsbewilligung

- 12.1. Eine allenfalls erforderliche Betriebsausübungsbewilligung ist ausschliesslich Sache des Mieters.

- 12.2. Der Mieter haftet für jeglichen Schaden und wirtschaftlichen Verlust, der dem Vermieter infolge einer behördlich verfügten Schliessung des durch den Mieter betriebenen Geschäftes entstehen könnte.

13. Unterhalt des Mietobjektes, kleinere Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters

- 13.1. Gemäss Art. 259 OR hat der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt notwendige Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten zu beseitigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die folgenden Arbeiten:

– die Reinigung und die Wiederinstandsetzung der allen Mietern zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten der Liegenschaft, sofern diese durch den Mieter oder durch Personen, für die der Mieter verantwortlich ist, verschmutzt oder beschädigt wurden

– das Entfernen von Schnee oder Eis von den zum Mietobjekt gehörenden Balkonen, Vordächern, Verandas und Trottoirs

– das Ergreifen aller Massnahmen, die der Verhinderung von Frost- oder Wasserschäden am Mietobjekt dienen

– der Abschluss von Serviceverträgen für Maschinen, die dem Mieter zur Verfügung gestellt wurden

– die Reparaturen an den Sanitäranlagen und Maschinen im Allgemeinen. Der Mieter hat die ersten Fr. 500.– der entsprechenden Reparaturkosten in jedem Fall zu tragen.

- 13.2. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten in einem dem Zweck angepassten Zustand zu erhalten.

- 13.3. Der Mieter hat daher Unterhaltsarbeiten und Reparaturen wie beispielsweise Malerarbeiten, Ersatz von Bodenbelägen, Einrichtungen und bauliche Abänderungen des Mietobjekts selbst zu bezahlen.

14. Einrichtungen, bauliche Abänderung des Mietobjekts durch den Mieter

- 14.1. Die Einbauten und Einrichtungen des Mieters werden nach Beendigung des Mietvertrages vom Vermieter nicht übernommen.

- 14.2. Will der Mieter das Mietobjekt renovieren oder baulich abändern, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Dabei hat er dem Vermieter die Pläne und den Projektbeschrieb vorzulegen.

- 14.3. Der Vermieter hat innerhalb von sechzig Tagen über das Begehren des Mieters zu befinden.

- 14.4. Der Vermieter kann vom Mieter zur Absicherung der vorgesehenen Baukosten eine Garantie verlangen.

- 14.5. Die Abänderungen, Verbesserungen oder Reparaturen dürfen die Stabilität, die Sicherheit, das Erscheinungsbild und den Wert der Liegenschaft nicht beeinträchtigen.

- 14.6. Das Projekt hat überdies den baupolizeilichen Vorschriften und anderen Reglementen zu entsprechen.

- 14.7. Der Mieter trägt die Kosten, welche sich aus den Kontrollen der technischen Anlagen (NIV) sowie den Arbeiten im Hinblick auf einen gebrauchsfähigen Zustand der Anlagen ergeben, sofern diese durch den Mieter durchgeführt wurden.

15. Durch den Mieter verursachte Schäden

Hat der Mieter schuldhaft an den Räumlichkeiten sowie an deren Zubehör Schäden verursacht, ist er persönlich für die Begleichung der daraus entstandenen Reparaturkosten verantwortlich, und zwar unabhängig von seiner Versicherungsdeckung.

16. Mängel des Mietobjekts

- 16.1. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich alle Mängel anzuzeigen, die er nicht selber beheben muss.

- 16.2. Der Mieter haftet für den Schaden, der aus der unterlassenen Anzeige an den Vermieter entsteht.

- 16.3. Der Mieter hat den Vermieter über alle Vorkommnisse zu informieren, die in direktem oder indirektem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters berühren.

17. Durch den Vermieter ausgeführte Bauarbeiten

Der Vermieter darf das Mietobjekt nur renovieren oder abändern, sofern die Bauarbeiten dem Mieter vernünftigerweise zugemutet werden können und der Mietvertrag nicht gekündigt wurde.

V. AUSZUG DES MIETERS

18. Rückgabe des Mietobjekts

Am Auszugstag übergibt der Mieter das Mietobjekt, die zugehörigen Nebenräume sowie das dem Vermieter gehörende Zubehör in einem einwandfrei gereinigten Zustand. Die Räumlichkeiten haben frei von jeglichen Gegenständen (Einrichtungen, Einbauten, Mobiliar usw.) zu sein.

VI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

19. Werbung, Reklameschilder

- 19.1. Das Anbringen von Werbeplakaten, Leuchtreklamen oder anderen Werbeträgern ist ohne vorgängige Zustimmung des Vermieters untersagt.

- 19.2. Die Zustimmung des Vermieters ist hinsichtlich der Form, Grösse, Farbe und Beschaffenheit sowie hinsichtlich der Platzierung des Werbeträgers einzuholen.

- 19.3. Die notwendigen Bewilligungen sind vom Mieter selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

- 19.4. Werden die Fassade oder andere Strukturelemente des Gebäudes renoviert oder abgeändert, so hat der Mieter die angebrachten Reklametafeln, Leuchtreklamen usw. auf eigene Kosten zu entfernen und neu anzubringen.

19.5. Der Anschluss von Leuchtreklamen an die Stromversorgung, deren Betrieb, Unterhalt und Erneuerung sind ausschliesslich Sache des Mieters.

19.6. Jegliche Produkte- und andere Werbung auf Tafeln, Schildern usw. zu Gunsten Dritter ist strikte untersagt.

20. Sauberkeit und Hygiene

Um ein Maximum an Sauberkeit und Hygiene zu garantieren, ist es dem Mieter untersagt:

- Tauben, Möwen und andere Tiere, welche die Liegenschaft verschmutzen könnten, anzulocken
- irgendwelche Gegenstände aus dem Fenster oder Balkon zu werfen; Teppiche, Matten, Bürsten, Besen, Tücher usw. im Treppenhaus, aus dem Fenster oder auf dem Balkon auszuschütteln.

21. Sicherheit - Ruhe - Erscheinungsbild

Es liegt im Interesse aller Mieter, zum guten Erscheinungsbild, zur Ruhe und zur Sicherheit der Liegenschaft beizutragen. Daher haben die Mieter die folgenden Verhaltensregeln zu beachten:

- übermässige Lärmemissionen (Zuschlagen von Türen oder Fensterläden, Tanz, lautes Radiohören und Fernsehen) sind zu vermeiden
- die Schlaf- und Ruhezeiten der übrigen Mieter sind zu respektieren
- die Regeln und Gebräuche der Liegenschaft sind zu beachten
- die Eingangstüren der Liegenschaft sind zu den angegebenen Zeiten abzuschliessen
- das gute Erscheinungsbild der Liegenschaft ist zu erhalten, weshalb an den Fenstern und auf den Balkonen der Liegenschaft keine Wäsche, kein Bettzeug, keine Möbel oder andere Gegenstände aufgebahrt werden dürfen
- das Lagern von Waren oder Gegenständen, welche üble Gerüche oder Schäden an der Liegenschaft verursachen könnten, ist zu vermeiden
- das Abstellen von Velos, Motorfahrrädern, Skis, Kinderwagen, Spielzeug, Kisten, Möbeln und Schuhen auf Zugangswegen, Gängen und Stiegenhäusern ist verboten. Bei Nichtbeachtung dieser Regel kann der Vermieter alle zur Beseitigung dieses Zustandes nötigen Massnahmen auf Kosten des verantwortlichen Mieters ergreifen
- das Betreten von Dachstöcken und Lagerräumen von Brennholz mit offener Flamme (Zündholz oder Kerze) ist strikte untersagt. Es dürfen in den vorgenannten Räumlichkeiten auch keine Personen untergebracht werden
- Blumenkisten sind derart zu befestigen, dass sie keine Unannehmlichkeiten, Schäden oder Unfälle verursachen können
- die Nachbarn sind in keiner Art und Weise zu belästigen (z.B. durch Grilladen, Gerüche, Rauch, Veranstaltungen usw.).

22. Abfallbeseitigung

22.1. Der Mieter verpflichtet sich, die gesetzlichen Vorschriften über die Abfallbeseitigung und Reglemente der Müllabfuhr zu befolgen.

22.2. Betreffend Sondermüll hat der Mieter alle hierzu erforderlichen Massnahmen in Übereinstimmung mit den zuständigen Behörden und auf eigene Kosten vorzunehmen.

VII. PARKPLÄTZE UND GARAGEN

23. Pflichten des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, folgende Vorschriften einzuhalten:

- die Umgebung der Parkplätze und Garagen sauber zu halten, dort liegenden Schnee zu entfernen sowie alle Massnahmen gegen Eisbildung zu ergreifen
- den Schliessmechanismus und das Schloss des Garagetors zu unterhalten
- in der Garage auf eigene Kosten allfällige Abflüsse zu entstopfen und den Ölabscheider zu unterhalten
- keine Unterhaltsarbeiten an Fahrzeugen (Schmierung, Ölwechsel, Reparaturen usw.) im Bereiche der Parkplätze und Kollektiveinstellhallen vorzunehmen
- keine Gegenstände im Bereiche der Parkplätze und Kollektiveinstellhallen zu lagern.

24. Der Mieter verpflichtet sich ferner, folgende Handlungen zu unterlassen:

- ausserhalb des gemieteten Parkplatzes zu parkieren
- vor den Toren der Autoeinstellhallen oder in den öffentlichen Zonen der Liegenschaft zu parkieren
- sofern nicht anders vereinbart ist, auf den Parkplätzen Wrackteile sowie Lastwagen, Mobilhomes und dergleichen abzustellen.
- den Motor in der Garage laufen zu lassen (Gefahr von Gasvergiftungen)
- die Autotüren übermässig zuzuschlagen, unbegründet zu hupen, den Motor aufheulen zu lassen
- leicht entzündbare oder explosive Gegenstände zu deponieren
- Elektrizität zu verbrauchen, mit Ausnahme der für die Beleuchtung benötigten Elektrizität
- das Garagetor geöffnet zu lassen
- das Fahrzeug mit dem Schlauch, innerhalb oder ausserhalb der Garage abzuspitzen. Sind spezielle dafür vorgesehene Autowaschplätze vorhanden, so ist das Waschen der Fahrzeuge einzig auf diesen Plätzen gestattet.

25. Beschriftungskosten

Der Mieter trägt die Kosten der persönlichen Parkplatzbeschriftung. Gemäss dem vom Vermieter gewählten System wird dabei der gemietete Parkplatz mit einer Kontrollnummer und/oder der Fahrzeugzulassungsnummer gekennzeichnet.

26. MWST

Ist die Miete eines Parkplatzes oder einer Garage der MWST unterworfen, wird diese zusätzlich zum Mietzins geschuldet.

27. Verantwortung

Der Vermieter lehnt jegliche Haftung für Schäden, welche durch Dritte an den sich auf dem Grundstück befindlichen Fahrzeugen verursacht werden, ausdrücklich ab.