
ROHBAU - MIETVERTRAG für GESCHÄFTSRÄUME

zwischen

als Vermieter/in (nachfolgend: der Vermieter)

vertreten durch: _____

und

als Mieter/in (nachfolgend: die Mieterin)

vertreten durch: _____

über

1. Mietobjekt

1.1 In der Liegenschaft _____ (Strasse/Hausnummer)

in _____ (Postleitzahl / Ort)

überlässt der Vermieter dem Mieter folgende Flächen *zur Miete im Rohbau*:

UG: _____ m²

EG: _____ m²

1. OG: _____ m²

2. OG: _____ m²

3. OG: _____ m²

gemäss beiliegenden Plänen.

- 1.2 Dem Mieter stehen zur Mitbenützung folgende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung (z.B. Besucherparkplätze / Lift / etc.):

- 1.3 Aufgrund der Vereinbarung einer Rohbaumiete schuldet der Vermieter nur die Übergabe des Mietobjektes die Grundausstattung gemäss Schnittstellenbeschreibung (Beilage 2).

2. Verwendungszweck

- 2.1 Der Mieter mietet das Mietobjekt *im Rohbau* für _____
_____ (Verwendungszweck angeben)
- 2.2 Der Mieter darf eine Zweckänderung nur im Einverständnis des Vermieters vornehmen.

3. Mietdauer

- 3.1 Mietbeginn ist _____ (Datum)
- 3.2 Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende März oder Ende September gekündigt werden, frühestens jedoch per _____ (Datum).

4. Option

- ☐ **anwendbar**
☐ **nicht anwendbar**

Der Vermieter räumt dem Mieter das Recht ein, das Mietverhältnis einmal um

_____ (Anzahl Jahre) zu verlängern. Will der Mieter von dieser Option Gebrauch machen, hat er dies bis spätestens zwölf Monate vor Ablauf der unter Ziffer 3.2 genannten Mindestdauer schriftlich per Einschreiben dem Vermieter mitzuteilen. Bei Ausübung der Option geltend die bisherigen Bedingungen auch für die Verlängerungsdauer. Wird die Option nicht fristgerecht ausgeübt, dauert der Mietvertrag gemäss Ziffer 3.2 weiter fort. Wird die Option ausgeübt, dauert das Mietverhältnis nach deren Ablauf ebenfalls gemäss Ziffer 3.2 weiter fort.

5. Mietzins / Betriebs- und Nebenkosten / Mehrwertsteuer

- 5.1 Der monatliche Mietzins für den Mietgegenstand gemäss Ziffer 1 in der Grundausstattung (Rohbau II) beträgt:

Staffelung:

- ☐ **anwendbar**
☐ **nicht anwendbar**

für das 1. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;

für das 2. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;

und ab dem 3. Mietjahr CHF _____ monatlich netto;

resp. von Anfang an gleichbleibend CHF _____
monatlich netto.

- 5.2 Zusätzlich leistet der Mieter für die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten

monatliche Akontozahlungen von insgesamt CHF _____

Der Mieter trägt die folgenden in der Liegenschaft anfallenden Betriebs- und Nebenkosten für:

- Heizung
- Warmwasseraufbereitung
- Allgemeinstrom
- Hauswartung (inkl. Treppenhaus-, Fenster- und Umgebungsreinigung)
- Lift (Strom und Abonnementskosten)
- Kühl- und Klimaanlage
- Serviceabonnemente der Be- und Entlüftungsanlagen
- Serviceabonnemente der Feuer- und Brandschutzanlagen sowie Bewachungsanlagen
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung (inkl. Wartung)
- Kosten und Gebühren für Kehrricht / Betriebskehrricht / Grünabfuhr / Containerreinigung
- Antennen-, Kabel- und TV-Gebühren
- Verwaltungshonorar von 3% des Abrechnungsbetrages (zzgl. MWST)

Darüber hinaus trägt der Mieter sämtliche Gebühren, Abgaben und Kosten, die durch ihren Geschäftsbetrieb oder durch von ihr vorgenommene bauliche Einrichtungen (z.B. Lift, Klima-/Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.) verursacht werden; insbesondere die daraus entstehenden individuellen Strom- und Wasserkosten.

5.3 Die Bruttomiete (Nettomietzins und Akontozahlungen für Betriebs /Nebenkosten) ist jeweils per 1. des jeweiligen Monats fällig und hat somit zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben zu sein.

5.4 Unterstellt der Vermieter die Einnahmen aus dem Mietobjekt der Mehrwertsteuer (sog. Optierung) verpflichtet sich der Mieter, den um die aktuelle Mehrwertsteuer (zur Zeit 7,6 %) erhöhten Mietzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen den Vermieter zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung.

6. Indexierung

- ☐ **anwendbar**
☐ **nicht anwendbar**

(Achtung: nur alternativ zur Staffelung gemäss Ziffer 5.1 / Mindestmietdauer: 5 Jahre)

6.1 Der Vermieter ist berechtigt, den Nettomietzins auf einen beliebigen Zeitpunkt mit einer Anzeigefrist von drei Monaten, erstmals per _____ (Datum) vollumfänglich der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.

6.2 Formel zur Berechnung der Erhöhung in %

$$\frac{(\text{aktueller Index-Stand} - \text{bisheriger Index-Stand}) \times 100}{\text{bisheriger Index-Stand}}$$

6.3 Massgeblicher Landesindex bei Vertragsabschluss _____;
(Basis: _____;).

6.4 Der Vermieter ist berechtigt, Mietzinsanpassungen infolge Mehrleistungen des Vermieters sowie Einführung neuer Nebenkosten (sofern neue öffentlich-rechtlicher Abgaben entstehen) geltend zu machen.

7. Mietzinsberechnungsgrundlagen / Mietzinsvorbehalt

7.1 Wurde der Mietzins weder gestaffelt (Ziffer 5.1) noch indexiert (Ziffer 6) ist der Vermieter berechtigt Mietzinserhöhung basierend auf folgenden Grundlagen geltend zu machen:

- Hypothekarzinsatz: _____ %

- Landesindex der Konsumentenpreise: _____ Punkte; (Basis: _____)

- Kostenstand: _____ (Datum)

7.2 Vorbehalten bleiben folgende Reserven:

- _____ % / _____ Franken aus: _____

- _____ % / _____ Franken aus: _____

- _____ % / _____ Franken aus: _____

8. Mietzinsdepot

- 8.1 Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit über Fr _____ (unbeschränkte Höhe) resp. eine Bankgarantie einer schweizerischen Bank in dieser Höhe (auf Kosten des Mieters).
- 8.2 Die Zahlung der Sicherheit resp. Leistung der Bankgarantie hat bei Abschluss dieses Mietvertrages zu erfolgen. Wurde die Sicherheit resp. Garantie nicht vor Übergabe des Mietobjektes geleistet, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe des Mietobjektes zu verweigern (OR 82).
- 8.3 Der Vermieter ist verpflichtet, die in Geld oder Wertpapieren geleistete Sicherheit bei einer Bank auf ein Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen.

9. Mahn- und Inkassogebühren

Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzins- und Nebenkostenzahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen.

10. Mieterausbau (Endausbau der Rohbaumiete)

- 10.1 Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen.
- 10.2 Der Vermieter genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt (*Endausbau*) durch den Mieter:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Vornahme der Bauarbeiten sämtliche gesetzliche Vorschriften sowie die einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Schäden am Mietobjekt, welche infolge der baulichen Veränderungen entstanden sind, hat der Mieter auf eigene Kosten zu beheben.

- 10.3 *Den Mieter trifft für den Mieterausbau eine Erstellungs- und Gebrauchspflicht.*
- 10.4 *Für den Unterhalt des Mieterausbaus ist alleine der Mieter verantwortlich; der Mieter hat dafür zu sorgen, dass sich das Mietobjekt in einem einwandfreien Zustand befindet.*
- 10.5 *Der Mieter leistet zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters, insbesondere aus Ablösung des Bauhandwerkerpfandrechts eines Innenausbau-Unternehmers, eine unwiderrufliche Bankgarantie einer Schweizer Bank in Höhe von CHF _____ . Die Bankgarantie ist bei Unterzeichnung dieses Mietvertrages zu dem Vermieter zu übergeben und hat mindestens sechs Monate über den ermöglichen Kündigungstermin hinaus gültig zu sein.*

11. Rückbauverpflichtung und Wegnahmerecht des Mieters sowie Entschädigungsansprüche des Mieters

- 11.1 *Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Rohbaumietverhältnisses den ursprünglichen Zustand (Grundausstattung gemäss Schnittstellenbeschriftung (Beilage 2)) auf seine Kosten wieder herzustellen und hierfür sämtliche Mieterausbauten zu entfernen.*
- 11.2 *Der Mieter hat das Wegnahmerecht für alle Mieterausbauten.*
- 11.3 *Bei Beendigung des Rohbaumietvertrages schuldet der Vermieter dem Mieter auch bei erheblichem Mehrwert der Mietsache keine Entschädigung.*
- 11.4 *Es werden ausdrücklich wegbedungen:*
 - *die in Art. 260a Abs. 3 OR enthaltene Mehrwertentschädigung*
 - *sämtliche aus Art. 671 – 673 ZGB fliessenden Ansprüche des Mieters*
 - *sämtliche ausservertraglichen Ansprüche des Vermieters und Mieters wie zum Beispiel der Schadenersatzanspruch gestützt auf Art. 58 OR, vorbehältlich zwingenden Rechts, namentlich Art. 100 OR.*

12. Zusicherungen des Vermieters

Der Vermieter sichert dem Mieter im Hinblick auf die Benützung als

_____ (Art der Nutzung)
folgende Eigenschaften des Mietobjektes zu:

12.1 Zustand Aussen:

- Streichen der Fassade alle 10 Jahre (ab Mietbeginn)
- Ersetzung der Sonnenstoren alle 10 Jahre (ab Mietbeginn)
- sofortige Beseitigung von Beschmutzungen durch Sprayer (Graffiti)

- _____

- _____

- _____

12.2 Zustand Innen (*Grundausbau infolge Rohbaumiete*):

*Bedingt durch die Rohbaumiete schuldet der Vermieter nur den Unterhalt der Grundausstattung gemäss Beilage 2.
Für normale Abnützungen an der Grundausstattung hat der Vermieter einzustehen.*

- _____

- _____

- _____

12.3 Vollvermietung:

Es müssen mindestens _____ (Anzahl) andere Geschäfte in der Liegenschaft
_____ (Adresse des Mietobjektes)
betrieben werden.

Darunter haben sich Mitmieter der folgenden Branchen zu befinden:

- _____

-
- _____
 - _____

Wird diese Bestimmung durch den Vermieter während mehr als 6 Monaten nicht eingehalten, handelt es sich um einen schweren Mangel am Mietobjekt im Sinne von Art. 259b lit. a OR und der Mieter ist berechtigt fristlos zu kündigen.

12.4 Mietermix

Bei Neuvermietungen in der Liegenschaft dürfen keine Mieter berücksichtigt (resp. Untermieter bewilligt) werden, welche:

- mit dem Mieter in einem Konkurrenzverhältnis stehen oder stehen könnten (d.h. in der gleichen Branche tätig sind)
- dem Sex-Gewerbe zugeordnet werden können

- _____
- _____

Wird diese Bestimmung durch den Vermieter nicht eingehalten, handelt es sich um einen schweren Mangel am Mietobjekt im Sinne von Art. 259b lit. a OR und der Mieter ist berechtigt fristlos zu kündigen.

12.5 Lärmwerte

In den Mieträumen darf während der Geschäftszeiten durch Fremdgeräusche der Störpegel L_r von 40db (A) nicht überschritten werden (einfache Messmethode nach SIA-Norm 181).

Bau-, Umbau-, Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, welche diesen Störpegel überschreiten, müssen mit dem Mieter abgesprochen und so gelegt werden, dass sie den Betrieb des Mieters nicht stören.

12.6 Temperaturen

Im Mietobjekt muss eine Temperatur von mindestens 20 bis maximal 26 Grad Celsius eingehalten werden.

13. Antrittsprotokoll

Bei Mietantritt findet eine gemeinsame Begehung des Mietobjektes statt und es wird ein Antrittsprotokoll erstellt.

14. Mieterwerbung

Der Vermieter genehmigt die Werbeflächen der Mieterin gemäss beiliegenden Plänen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter zulässig.

Bei Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

15. Untermiete

Der Mieter kann das Mietobjekt nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

16. Vormerkung im Grundbuch

16.1 Der Mieter ist berechtigt, den vorliegenden Vertrag auf eigene Kosten für die ganze Dauer des Mietverhältnisses (inkl. Verlängerung durch Option) im Grundbuch vormerken zu lassen. Der Vermieter verpflichtet sich, die nötigen Mitwirkungshandlungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

16.2 Der Vermieter verpflichtet sich, die Zustimmung zur Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch wieder zu erteilen, wenn die Mietdauer die Vormerkungszeit überschreitet.

17. Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam resp. nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

19. Anwendbares Recht

Es gilt schweizerisches Recht.

20. Ausfertigung und Gültigkeit

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Er erlangt mit Unterschrift beider Parteien Gültigkeit.

21. Beilagen

- Pläne des Mietobjekts zum Grundausbau (Rohbau II) (Beilage 1)
- Schnittstellenbeschrieb (Beilage 2)
- Umbaupläne (Beilage 3)
- Grundbuch-Anmeldung für Vormerkung des Mietvertrages (Beilage 4)

- _____

- _____

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Mieter/in

Unterschrift Vermieter/in

Kursiv = abweichend von regulärem Mietvertrag aufgrund Rohbaumiete