realit
REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Geschäftsräume (AGB)

(Auflage 2004)

1 Grundlagen, Gegenstand, Begriffe

1.1 Grundlagen dieses Vertrages sind, soweit nicht abweichende Bestimmungen aufgenommen sind, die einschlägigen Artikel des Obligationenrechtes (OR), insbesondere der achte Titel des Schweizerischen Obligationenrechtes (SR 220), Art. 253 bis Art. 274g, sowie die dazugehörige bundesrätliche Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 (SR 221.213.11).

1.2 Gegenstand dieser Allgemeinen Bestimmungen (AGB) ist der zwischen Vermieter und Mieter/Solidarmietern abgeschlossene Mietvertrag (MV). Die vorliegenden allgemeinen Bestimmungen haben Wirkung in bezug auf sämtliche in diesem Mietvertrag erwähnten Mietobjekte.

1.3 Begriffe

1.3.1 Mieter ist der im Mietvertrag festgehaltene Benutzer des Mietobjekts.

1.3.2 Solidarmieter ist der vertraglich festgehaltene Mitbenutzer des Mietobjekts. Der Solidarmieter hat die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie der Mieter und haftet für alle aus dem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten solidarisch.

1.3.3 Unbefristete Mietverhältnisse (vgl. Ziff. 4.1 MV) sind Mietverhältnisse, welche durch Kündigung enden (Art. 255 Abs. 3 OR; Art. 266a OR).

1.3.4 Befristete Mietverhältnisse (vgl. Ziff. 4.2 MV) enden automatisch und ohne Kündigung mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Dauer (Art. 255 Abs. 2 OR). Sie haben begriffsnotwendig immer eine feste Vertragsdauer. Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristet (Art. 266 OR).

2 Mietzins

2.1 Begriff

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung des Mietobjektes zum Gebrauch schuldet (Art. 257 OR). Hinsichtlich der Nebenkosten vgl. Ziff. 8 MV und Ziff. 3 AGB.

2.2 Erfüllungswirkung und Zeitpunkt der Erfüllung / Verfalltag / Verzugszins

[1] Der Mieter ist verpflichtet, den Mietzins samt Nebenkosten fristgerecht zu bezahlen (vgl. Ziff. 5.5 MV). Der letzte Tag des Vormonats gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR, sodass der Mieter mit Ablauf dieses Tages automatisch in Verzug gerät (Art. 104 ff. OR). Insbesondere ist ab Verfalltag ein Verzugszins zu bezahlen.

[2] Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter zum vereinbarten Erfüllungszeitpunkt über das Geld verfügen kann. Beim bargeldlosen Zahlungsverkehr tritt die Erfüllungswirkung erst dann ein, wenn der geschuldete Geldbetrag auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben ist.

2.3 Zahlungsrückstand des Mieters

Ist der Mieter nach der Übernahme des Mietobjektes mit der Zahlung allfälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d OR). Bezahlt der Mieter darauf innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter ausserterminlich mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Der Vermieter muss die Kündigung mit einem vom **Mietliegenschaftskanton genehmigten Formular** vornehmen.

2.4 Retentionsrecht des Vermieters

Der Vermieter von Geschäftsräumen hat für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören. Das Retentionsrecht des Vermieters umfasst die vom Untermieter eingebrachten Gegenstände insoweit, als dieser seinen Mietzins nicht bezahlt hat (Art. 268 OR). Ausgeschlossen ist das Retentionsrecht an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden können (Art. 92 SchKG).

2.5 Mahn- und Inkassogebühren

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

3 Nebenkosten

3.1 Allgemeines

[1] Nebenkosten (Heizungskosten, Warmwasserkosten und Betriebskosten) sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch des Mietobjekts zusammenhängen (Art. 257b Abs. 1 OR i.V.m. Art. 257a Abs. 1 OR).

[2] Der Mieter schuldet Nebenkosten - vorbehältlich Ziffer 3.1 Abs. 3 und 4 sowie Ziffer 8.2 AGB - nur, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins (vgl. Ziff. 5.1 MV) enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

[3] Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Mieter und/oder durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind jedoch in jedem Fall vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

[4] Auch Nebenkosten, welche direkt den Mieter von einem Werk, Amt, staatlichen Instituten (Gewerbe- und Wirtschaftspatente usw.) oder Dritten in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind in jedem Fall durch den Mieter direkt zu bezahlen.

3.2 Überwälzungsarten der Nebenkosten

3.2.1 Nebenkosten auf Abrechnung (akonto)

[1] Im Voraus (vgl. Ziff. 5.5 MV) wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag (vgl. Ziff. 5.2 MV) bezahlt, über welchen nach Ablauf der Nebenkostenperiode abgerechnet wird.

[2] Vorbehältlich einer anderen ausdrücklichen schriftlichen Regelung, gilt als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung der **30. Juni.** Die vom Mieter geleisteten Beiträge (akonto) werden mit den effektiven Kosten verrechnet.

[3] Bei Auszug vor Ende der Abrechnungsperiode kann der Mieter keine provisorische Nebenkostenabrechnung verlangen. Dem wegziehenden Mieter wird die Nebenkostenabrechnung, abgerechnet bis zum Vertragsablauf, nach Ende der Abrechnungsperiode an die neue Adresse zugestellt.

[4] Die Nebenkostenabrechnung gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert **30 Tagen** seit Erhalt dagegen schriftlich mit eingeschriebenem Brief Einsprache beim Vermieter erhebt. Verlangt der Mieter innerhalb dieser 30 Tage Einsicht in die sachdienlichen Belege, beginnt diese 30-tägige Frist erst, nachdem er Einsicht in die sachdienlichen Belege nehmen konnte.

[5] Nachzahlungen hat der Mieter innert 30 Tagen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung zu leisten. Der dreissigste Tag gilt als Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Macht der Mieter jedoch gemäss vorgehendem Absatz von seinem Einsichtsrecht Gebrauch, beginnt die Zahlungsfrist erst, nachdem er die sachdienlichen Belege einsehen konnte. Allfällige Mehrzahlungen des Mieters hat der Vermieter zurückzuerstatten.

[6] Sofern in einer Liegenschaft der Energieverbrauch von Heizung und/oder Warmwasser individuell erfasst wird, ist nach dem Prinzip der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) zu verfahren. Fehlen Wärmeerfassungsgeräte, sind die Heizungskosten nach dem von der Heizungsinstallationsfirma aufgestellten Schlüssel oder nach dem Kubikinhalt der beheizten Räume aufzuteilen.

3.2.2 Nebenkosten pauschal

Nebenkostenpauschalen sind immer betragsmässig festzulegen (vgl. Ziff. 5.2 MV). Sind für die Nebenkosten Pauschalzahlungen vereinbart, wird keine Abrechnung erstellt, so dass Rück- oder Nachzahlungen entfallen.

3.2.3 Nebenkosten direkt zu Lasten des Mieters

Sind Nebenkosten direkt zu Lasten des Mieters vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Der Mieter hat die vereinbarten Nebenkosten direkt und fristgerecht zu bezahlen. Werden dem Vermieter solche Kosten in Rechnung gestellt, so hat der Mieter diese fristgerecht zu bezahlen.

4 Verrechnung

Hinsichtlich allfälliger Mieteransprüche infolge von Mängeln am Mietobjekt wird die Verrechnung ausdrücklich wegbedungen. Erhebt der Mieter solche Ansprüche, hat er den Mietzins ohne Verrechnung zu bezahlen oder von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietzinshinterlegung bei der vom Mietliegenschaftskanton bezeichneten Hinterlegungsstelle Gebrauch zu machen (Art. 259g OR).

5 Übergabe des Mietobjektes und Mängelrüge

[1] Die Übergabe des Mietobjektes (Bezug) erfolgt am in Ziffer 3 des Mietvertrages (MV) vereinbarten Termin. Fällt jedoch der Übergabetermin auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion erst am nächsten Werktag (Samstage eingeschlossen) um 14.00 Uhr (vgl. Ziff. 17.4 AGB).

[2] Das Mietobjekt und allfällig vertraglich übernommene Inventargegenstände sind dem Mieter in gebrauchsfähigem, sauberem Zustand zu übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjektes und allfällig übernommener Inventargegenstände besteht nicht.

[3] Sofern bei Übergabe des Mietobjektes Vermieter und Mieter gemeinsam kein Übergabeprotokoll (Antrittsprotokoll) erstellen, das von beiden Parteien unterzeichnet wird, sind Beanstandungen über den Zustand des Mietobjektes **spätestens innert 10 Tagen nach Übergabe** des Mietobjektes dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Dasselbe gilt auch für Mängel, die der Mieter nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls (Antrittsprotokoll) noch festgestellt hat. Unterbleibt eine solche Mitteilung, so **gilt das Mietobjekt als vom Mieter ordnungsgemäss in gutem und mängelfreiem Zustand übernommen.**

[4] Sofern bei Neubauten das Mietobjekt funktionsfähig, die Liegenschaft bei Bezug der Mieträumlichkeiten jedoch noch nicht fertiggestellt ist (Fassade, allgemeine Räume, Rollladen, Umgebung usw.) und Handwerker noch Arbeiten im Gebäudeinnern zu verrichten haben, hat der Mieter zu den ordentlichen Arbeitszeiten werktags (Samstage eingeschlossen) zu allen Räumen entsprechend Zutritt zu gewähren und kann vom Vermieter keine Entschädigung oder Mietzinsreduktion verlangen.

6 Gebrauch des Mietobjektes

[1] Der Mieter darf das Mietobjekt nebst allfälligem Zubehör und Inventar nur zur vertraglich vereinbarten Benützung resp. zum vertraglich vereinbarten Verwendungszweck (vgl. Ziff. 2 MV) gebrauchen. Jede Änderung in der Benützung resp. im Verwendungszweck des Mietobjektes ist nur nach *vorgängiger* schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

[2] Beim Gebrauch des Mietobjektes hat der Mieter mit aller Sorgfalt zu verfahren und auf Mitmieter, Hausbewohner sowie auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen (Art. 257f OR). Vorbehalten bleiben ortspolizeiliche Vorschriften. Existiert eine Hausordnung, bildet diese einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages.

[3] Bevor schwere Waren, Einrichtungen und Gegenstände jeglicher Art wie Maschinen, Möbelstücke, Kassenschränke usw. eingebracht werden, hat sich der Mieter beim Vermieter über die Konstruktion des Gebäudes und insbesondere über die Tragfähigkeit der Böden zu vergewissern. Eine allfällige Expertise (Bauingenieur, Statiker, Akustiker usw.) geht vollumfänglich zu Lasten des Mieters. Zum Schutze der Baute (Böden, Wände, Decken usw.) und zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen sind auf Kosten des Mieters zweckmässige Vorkehrungen wie Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

[4] Wird die zulässige Belastung überschritten, so hat der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden aufzukommen.

[5] Bei allfällig vertraglich vereinbarter Benützung oder Mitbenützung von Transportanlagen jeglicher Art - wie Waren- oder Personenlifte, Krananlagen, Hebebühnen usw. - gelten die jeweils dort angeschlagenen Bestimmungen als integrierender Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages.

[6] Der Mieter hat das Mietobjekt von Ungeziefer frei zu halten. Verletzt er diese Pflicht, so ist der Vermieter berechtigt, die Vertilgung/Beseitigung auf Kosten des Mieters vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, sofern der Mieter innert schriftlich angesetzter Frist nicht selbst Abhilfe schafft.

[7] 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 benutzbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

7 Benützung von Hof, Vorplatz, Flächen, Einrichtungen und Räumlichkeiten *ausserhalb des* Mietobjektes

7.1 Grundsätzliches

[1] Ohne anderweitige ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist dem Mieter die Benützung von Plätzen, Flächen, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjektes nicht gestattet. Insbesondere dürfen der Zugang zu Gebäude und Hof, die Durchfahrt, der Haus- und Kellergang oder sonstige freie Flächen und Räume in keiner Weise mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden.

[2] Auch wenn der Vermieter hiezu ausnahmsweise die Erlaubnis gibt, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

[3] Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten, Hilfspersonen sowie seiner Kunden - wie Autos, Motorräder, Fahrräder, Fuhrwerke, Handkarren usw. - dürfen nur auf den vom Vermieter hiefür bezeichneten Plätzen abgestellt werden.

7.2 An- und Auslieferung

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

7.3 Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den hiefür bestimmten Orten und nur in zweckmässiger Weise deponiert werden. Insbesondere für die Beseitigung flüssiger oder fester Abfälle sind die Bestimmungen über die Umweltschutzgesetzgebung zu beachten. Der Mieter muss zudem die speziellen Weisungen des Vermieters bzw. der Behörden betreffend Abfallbeseitigung beachten. Erweist es sich als zweckmässig, so ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten zur Lagerung von Abfällen geeignete Behälter (Container usw.) anzuschaffen und deren Inhalt regelmässig fachgerecht entsorgen zu lassen.

8 Unterhalt des Mietobjektes

8.1 Unterhaltspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR) und Mängel, für die er einzustehen hat, zu beheben.

8.2 Unterhaltspflicht des Mieters

[1] Der Mieter muss - im Sinne einer Dauerpflicht - Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigung oder Ausbesserung behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen (sog. kleiner Unterhalt: Art. 259 OR).

[2] **Die Ausbesserungspflicht besteht für alle während der Dauer des Mietverhältnisses entstandenen kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch den Mieter verursacht worden sind oder nicht, und die im Einzelfall den Betrag von Fr. 230.- nicht übersteigen.** Diese Kostenlimite (Basisbetrag) ist **indexiert** und basiert auf einem Landesindex der Konsumentenpreise von 144,0 Punkten (Stand: Januar 1998). Während der Mietdauer passt sich der Basisbetrag automatisch den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise an.

[3] Ungeachtet dessen, ob der vorgenannte Betrag überschritten wird oder nicht und unabhängig von einer allfälligen - abweichenden – Nebenkostentragungsvereinbarung (vgl. Ziff. 5.2 und 8 MV), hat der Mieter immer auf seine Kosten zu besorgen:

- Ersetzen defekter Scheiben, Gläser und Spiegel auch wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt. Der Ersatz muss von gleicher Qualität sein. Ausgenommen von dieser Ersatzpflicht des Mieters sind Spannrisse;
- Instandhalten und wenn nötig Ersetzen von defekten, elektrischen Schaltern, Steckern, Sicherungen, Radiatorenventilen, Rosten, Rollladen-, Storen-, Sonnenstoren-Gurten/-Kurbeln; Schnüren oder Bändern an Zugjalousien;
- Abdichten von Gas- und Wasserhahnen und anderen sanitären Apparaten;
- Ersetzen von Brausegriffen und -schläuchen;
- Reinigen und Entstopfen sämtlicher Abläufe und Ablaufsleitungen in den gemieteten Räumlichkeiten bis zum nächsten Fallstrang (inkl. Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenabläufe); Sauberhalten von Fensterläden, Sonnenstoren, Storen und Rollladen; Unterhalt und Pflege von Sitzplatz-, Balkon- und Terrassenbepflanzungen;
- periodisches Entkalken der Einzelboiler (alle 3 Jahre);
- Ersetzen von Kochfeldern, -platten, und Brennerpilzen;
- Ersetzen von Filtern von Abluftsystemen, wie z.B. in Küche, WC, Dusche und Bad;
- Reparieren oder Ersetzen von defekten Glocken, Gegensprechanlagen, Telefon-, Radio- und TV-Anschlüssen; Reparieren oder Ersetzen von Türklinken, Schrank-, Tor- und Türschlössern und -schlüsseln.
- Gehört eine Wasch-, Geschirrwaschmaschine, ein Tumbler, eine Alarm-, Gegensprech-, Klima-, Sprinkler-, Hebebühnen-, Lift-, Tür-, Toranlage oder eine andere Maschine, Einrichtung und Anlage zum Mietobjekt, ist der Mieter zum Abschluss eines Serviceabonnements verpflichtet. Wird ein solcher Vertrag vom Vermieter abgeschlossen, können dem Mieter die Kosten in Rechnung gestellt werden.
- Sofern zum Mietobjekt eine Garage, ein Einstellplatz oder ein Abstellplatz gehört, ist die Reinigung inkl. Schneeräumung auch des Garagen oder Einstellplatz-Vorplatzes, sowie des Abstellplatzes Sache des Mieters. Er hat auch für Reinigung und Lüftung der Garage zu sorgen und diese vor Frostschäden zu bewahren. Seitens des Vermieters wird jede Haftpflicht für Frost- und Wasserschäden ausdrücklich wegbedungen.

[4] Sämtliche dem Mieter obliegenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch ausführen zu lassen.

[5] Für die aus einer unsachgemässen Behandlung, Reparatur am Mietobjekt oder Nichtbeachtung vertraglicher Vereinbarungen entstehenden Schäden ist der Mieter haftbar.

8.3 Meldepflicht des Mieters

Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter **sofort schriftlich** melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht (Art. 257g OR).

9 Abwesenheit des Mieters

Bei Ortsabwesenheit hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass in Notfällen (Wasserschaden, Brandgefahr usw.) der Zutritt zum Mietobjekt gewährleistet ist. Im Unterlassungsfall haftet der Mieter dem Vermieter für den entstandenen Schaden.

10 Zutritts- und Besichtigungsrecht des Vermieters/ Duldungspflicht des Mieters

[1] Der Mieter muss Arbeiten am Mietobjekt dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind (Art. 257h Abs. 1 OR).

[2] Der Mieter muss dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten gestatten, das Mietobjekt zu besichtigen, soweit dies für Unterhalt, Reparaturen, Renovationen, Verkauf oder Wiedervermietung notwendig ist, ansonsten er schadenersatzpflichtig wird.

[3] Besichtigungen sind dem Mieter mindestens 24 Stunden im voraus anzuzeigen und können an Werktagen (Samstage eingeschlossen) jeweils zwischen 09.00 und 19.00 Uhr erfolgen. Bei Besichtigung hat der Mieter grundsätzlich anwesend zu sein oder sich vertreten zu lassen.

[4] In dringenden Fällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters möglich.

[5] Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen.

11 Untermiete

[1] Die ganze oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes (Art. 262 OR) ist nur nach *vorgängiger* schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

[2] Das Gesuch des Mieters hat schriftlich zu erfolgen unter Beilage des vollständigen beabsichtigten - d.h. noch nicht abgeschlossenen - Untermietvertrages.

[3] Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages umgehend eine Kopie des Untermietvertrages zuzustellen. Der Mieter ist überdies verpflichtet, dem Vermieter auf Verlangen jederzeit eine Kopie des aktuellen Untermietvertrages auszuhändigen.

12 Übertragung des Geschäftsmietverhältnisses (Abtretung des Geschäftsmietvertrages)

Die Abtretung des Geschäftsmietvertrages (Art. 263 OR) setzt die *vorgängige* schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Abtretungsvereinbarung mit dem Dritten dessen detaillierte Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Zudem liefert der Mieter dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über sämtliche durch den Dritten zu übernehmenden Mieterbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hiefür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer erstklassigen Schweizer Bank zu ergänzen.

13 Tierhaltung

Ohne *vorgängige* schriftliche Zustimmung des Vermieters ist das Halten von Tieren verboten (Formular beim Hauseigentümerverband Aargau, 5401 Baden, erhältlich). Wird Tierhaltung vom Vermieter ausdrücklich oder stillschweigend geduldet, so erfolgt dies nur auf Zusehen hin und kann vermieterseits ohne Angabe von Gründen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen widerrufen werden.

14 Erneuerungen und Änderungen am Mietobjekt

Bauliche und andere Änderungen sowie Verbesserungen irgendwelcher Art am Mietobjekt dürfen vom Mieter ohne *vorgängige* schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Alle Kosten, Abgaben und Gebühren wie z.B. Baubewilligungsgebühren, Versicherungsprämien usw. gehen zu Lasten des Mieters.

14.1 ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters (unerlaubter Mieterbau)

[1] Falls der Mieter solche Vorkehrungen *ohne* schriftliche Zustimmung des Vermieters trifft, steht dem Vermieter das Recht zu, auf Kosten des Mieters die teilweise oder vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nebst Ersatz allfälligen Schadens zu verlangen.

[2] In diesem Fall steht dem Mieter von vornherein kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Vermieter zu, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter - aus Entgegenkommen oder aus Eigennutz - auf die ganze oder teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet.

[3] Der Vermieter kann seinen Wiederherstellungsanspruch jederzeit ohne Angabe von Gründen geltend machen.

[4] Durch den unerlaubten Mieterbau verletzt der Mieter die Eigentumsrechte des Vermieters. Der Mieter riskiert dadurch eine ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Im weiteren kann eine solche Eigentumsverletzung eine strafbare Sachbeschädigung (Art. 144 StGB) im Sinne des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0) darstellen.

14.2 nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters (erlaubter Mieterbau)

[1] Stimmt der Vermieter den Vorkehrungen des Mieters schriftlich zu, so ist der Mieter - sofern der Vermieter nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes bestimmt - verpflichtet, auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages und auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Verzichtet der Vermieter auf die teilweise oder vollständige Wiederherstellung, so hat der Vermieter - vorbehältlich einer anderweitigen ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung - dem Mieter bei Mietende *keine* Entschädigung zu leisten.

[2] Der Vermieter kann vom Mieter für den Mieterbau einen Finanzierungsnachweis und überdies eine Sicherstellung verlangen, welche vor Beginn zu leisten ist.

[3] 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.

[4] Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die aus Änderungen irgendwelcher Art am Mietobjekt entstehen.

15 Anschriften, Reklame, Scheiben; Versicherungen

[1] Der Mieter darf Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen nur nach *vorgängiger* schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen anbringen. Sämtliche Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters.

[2] Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auch auf Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen.

[3] Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassaden, anderer Wände oder der Umgebung hat der Mieter auf eigene Kosten die Vorrichtungen fachmännisch zu entfernen und wieder anzubringen.

[4] Vorbehältlich einer anderen ausdrücklichen schriftlichen Regelung hat der Mieter bei Mietende die Vorrichtungen (Schilder und Anschriften usw.) fachmännisch auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

[5] Ohne anderweitige ausdrückliche schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

[6] Das Risiko sämtlicher Scheiben trägt der Mieter. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen usw. zum vollen Wert gegen Beschädigung zu versichern. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

16 Feuer-, Nottreppe

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

17 Beendigung des Mietverhältnisses

17.1 beim befristeten Mietverhältnis

[1] Das befristete Mietverhältnis (vgl. Ziff. 4.2 MV und Ziff 1.3.4 AGB) endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 255 Abs. 2 OR und Art. 266).

[2] Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist am **Tag nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer um 10.00 Uhr.** Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben (vgl. Ziff. 17.4 AGB).

17.2 beim unbefristeten Mietverhältnis

[1] Das unbefristete Mietverhältnis endet durch Kündigung (vgl. Ziff. 4.1 MV und Ziff. 1.3.3 AGB). Der Mieter muss die Kündigung schriftlich, der Vermieter mit einem vom **Mietliegenschaftskanton genehmigten Formular** vornehmen. Die Kündigung muss am letzten Tage des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitze der Gegenpartei oder bei der Post abholbereit sein.

[2] Das Mietverhältnis endet ohne weitere Notfrist **um 10.00 Uhr desjenigen Tages, der dem Kündigungstermin** (vgl. Ziff. 4.1 MV) - bei Einhaltung der Kündigungsfrist (vgl. Ziff. 4.1 a MV) - **folgt.** Das Mietobjekt ist bis spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben (vgl. Ziff. 17.4 AGB).

17.3 Vorzeitige Vertragsauflösung

[1] Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine vorzeitig aufzulösen, haftet er für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis bis zur Wiedervermietung, längstens aber bis zu dem Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Gesetz oder Vertrag beendet werden kann (Art. 264 OR). Bei unbefristeten Mietverhältnissen ist dies der - unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist - nächstmögliche Kündigungstermin; bei befristeten Mietverhältnissen der Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer. Ferner ist der ausziehende Mieter verpflichtet, alle Kosten und jeden Schaden zu ersetzen, die dem Vermieter aus der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses erwachsen; so insbesondere auch die mit der Wiedervermietung des Mietobjektes verbundenen Kosten (z.B. Insertionskosten usw.).

[2] Eine entsprechende ausserterminliche Kündigung ist dem Vermieter schriftlich bekanntzugeben.

[3] Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er dem Vermieter einen Ersatzmieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig, zumutbar und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (Art. 264 OR).

[4] Ist der Mieter mit dem Mietzins im Verzug und muss aus den Umständen wie Kündigung der Arbeitsstelle, Abmeldung bei der Einwohnerkontrolle, Wegschaffung von Möbeln usw. angenommen werden, dass der Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer das Mietobjekt heimlich verlassen hat, so kann der Vermieter über das Mietobjekt verfügen. Der Mieter haftet für den Mietzins und die Nebenkosten bis zur Wiedervermietung. Allfällige Räumungs- und Reinigungskosten gehen zu Lasten des Mieters.

[5] Bei vorzeitigem Auszug hat der Mieter die Mietsache sofort ganz zu räumen und zu reinigen und ohne Verzögerung an den Vermieter abzugeben, sowie sämtliche Schlüssel zurückzugeben. Werden vom Mieter noch Gegenstände zurückgelassen, deren Beschaffenheit und Anzahl aber für die Absicht des dauernden Verlassens der Räume spricht, so hat der Vermieter das Recht, schon vor der endgültigen Räumung Instandstellungsarbeiten vorzunehmen. Für den Mieter erwächst daraus weder ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses noch auf Schadenersatz. Bezieht jedoch der Vermieter inzwischen einen Mietzins, so hat er ihn dem abtretenden Mieter zurückzuerstatten.

17.4 Rückgabe des Mietobjektes

[1] Das Mietobjekt samt dazugehörigem Inventar ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der bei Mietantritt (vgl. Ziff. 5 AGB) festgehaltenen und dem Vermieter bekanntgegebenen Mängel, vollständig geräumt, fachgemäss instandgestellt und einwandfrei gereinigt, mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

[2] Fällt der Rückgabetermin auf einen Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag (Samstage eingeschlossen) bis spätestens 10.00 Uhr zu erfolgen.

[3] Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten am Mietobjekt inklusive Umgebungsanlage sind rechtzeitig zu beginnen, so dass sie spätestens auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjekts beendigt sind.

[4] Sämtliche textilen Bodenbeläge sind beim Auszug aus dem Mietobjekt durch einen Fachmann extrahieren zu lassen (nass tiefreinigen/Sprühextraktionsverfahren). Dem Vermieter ist bei der Mietobjektsrückgabe der entsprechende Ausweis vorzulegen.

[5] Ebenso sind dem Vermieter Rapporte vorzulegen, die bestätigen, dass bei Mietende die Servicearbeiten für zum Mietobjekt gehörende Apparate und Einrichtungen (vgl. Ziff. 8.2 AGB) ausgeführt worden sind.

[6] Müssen für die Instandstellungsarbeiten Handwerker beauftragt werden, so hat der Mieter den Vermieter zu orientieren, damit dieser die entsprechenden Handwerkeraufträge auf Kosten des Mieters erteilen kann. Ausbesserungsarbeiten dürfen ohne Einverständnis des Vermieters nicht vorgenommen werden.

[7] Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Aufenthaltsrecht in den Räumen noch ein Verfügungsrecht darüber.

[8] Der Vermieter muss *bei der Rückgabe* den Zustand des Mietobjektes prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem *sofort* melden. Vermieter und Mieter erstellen gemeinsam ein Abnahmeprotokoll, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Der Vermieter muss später entdeckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, ebenfalls *sofort* dem Mieter melden.

17.5 Fehlende Schlüssel

Fehlen während der Mietdauer oder bei Mietende Schlüssel, so ist der Vermieter berechtigt, Schlüssel und Schloss respektive die Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzen oder abändern zu lassen. Der Vermieter allein ist berechtigt, Schüssel herstellen zu lassen, widrigenfalls er ohne weiteres die Schlösser respektive die Schliessanlage auf Kosten des Mieters ersetzen kann. Der Mieter darf Schlüssel nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters anfertigen lassen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter bei Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

18 Risiko und Versicherungen

[1] Der Mieter ist zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer verpflichtet. Der Vermieter kann vom Mieter jederzeit eine Kopie der aktuellen Versicherungspolice verlangen.

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

[3] Der Vermieter übernimmt insbesondere keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmen- und Reklametafeln usw. Auch das Bruchrisiko sämtlicher Spiegel, Scheiben und Vorrichtungen aus Glas/Keramik, wie Kochflächen, Spülsteine, Lavabos, Klosetts, Badewannen usw. trägt der Mieter. Im weiteren lehnt der Vermieter jegliche Haftung für Mieterbauten (vgl. Ziff. 14 AGB) und eingebrachte Sachen des Mieters ab.

[4] Für die Sicherheit (Einbruch, Diebstahl usw.) des Mietobjektes ist der Mieter verantwortlich.

19 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

[1] Anwendbar ist Schweizerisches Recht.

[2] Für alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis gilt als **Gerichtsstand der Ort des Mietobjektes.**

20 Ergänzende Bestimmungen

Sind in der vermieteten Liegenschaft noch Wohnungen vorhanden, so kommen für die sich hieraus ergebenden Fragen ergänzend die zur Zeit des Vertragsabschlusses geltenden Bestimmungen des vom Hauseigentümerverband Aargau herausgegebenen Mietvertrages für Wohnungen samt Allgemeinen Bestimmungen und Hausordnung zur Anwendung. Die Missachtung der darin aufgestellten Bestimmungen gilt als Verletzung des Mietvertrages.

21 Schlussbestimmungen / Schriftvorbehalt

Dieser Mietvertrag enthält alle getroffenen Abmachungen. **Änderungen** oder spätere Vereinbarungen über das Mietverhältnis haben **nur Gültigkeit, wenn** sie **schriftlich** (Art. 16 OR) und soweit erforderlich mit dem vom Mietliegenschaftskanton genehmigten Formular erfolgen.

22 Besondere Vereinbarungen / Mietzinsreserve

Allfällige besondere Abmachungen, Mietzinsreserven (vgl. Ziff. 5.4 und 7.5 MV), Schlüsselverzeichnis, Inventar usw. werden in einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag für Geschäftsräume festgehalten. Sie gelten als **integrierender Bestandteil** dieses Mietvertrages.