

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
1. Vermieter / Eigentümer	1
2. Mieter	1
3. Liegenschaft	1
4. Mietbeginn	1
5. Mietdauer / Kündigung	1
6. Option	1
6.1. Entschädigung bei Nichteinlösen der Option	1
7. Mietobjekte / Mietzins / Gebrauchszweck / Nebenkosten	1
7.1. Mietobjekte	1
7.2. Mietzins / Mietzinsbasis	1
7.3. Zuschlagsfläche	2
7.4. Benützungsort / Benützungspflicht / Nebenräume	2
7.5. Nebenkosten	2
7.6. Nebenkostenabrechnung	2
7.7. Mieterspezifische Nebenkosten (Verbraucherkosten)	3
7.8. Gebühren Zahlungsverkehr	3
8. Mietzinsanpassung	3
9. Sicherheitsleistung	4
10. Übergabe	4
11. Schlüssel	4
12. Ausbau / Rückbau / Bauhandwerkerpfandrecht	4
12.1. Vermieterseitiger Ausbau	4
12.2. Vermieterseitiger Ausbau / Vollausbau	4
12.3. Mieterausbauten	4
12.3.1 Mieterausbauten – Begriff	4
12.3.2 Mieterausbauten – Bewilligungspflicht	5
12.3.3 Ausführung von Mieterausbauten und Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten	5
12.4. Rückbau	5
12.5. Bauhandwerkerpfandrecht	6
13. Unterhaltungspflicht	6
13.1. Unterhaltungspflicht Vermieter	6
13.2. Unterhaltungspflicht Mieter	7
13.3. Weitergehende Abmachung	7
14. Gebrauch der Mietobjekte / Reinigung während der Mietdauer / Schutzräume / An- und Auslieferung Abfälle / Feuer- und Nottreppe	7
14.1. Gebrauch der Mietobjekte	7
14.2. Reinigung während der Mietdauer	8
14.3. Schutzräume	8
14.4. An- und Auslieferung	8
14.5. Abfälle	8
14.6. Feuer- und Nottreppe	9
15. Beschriftung / Reklame/ Leuchtschrift	9
16. Untermiete	9
17. Übertragung des Mietverhältnisses und Konventionalstrafe	9
18. Zutritts- und Besichtigungsrecht	10
19. Versicherungen / Risiko	10
19.1. Deckungssumme der Haftpflichtversicherung	10
20. Rückgabe der Mietobjekte und Mängelrüge	10
21. Bewilligungen	11
22. Besondere Vereinbarungen	11
23. Schriftform / Subsidiäres Recht / Gerichtsstand / Salvatorische Klausel	11
24. Zustelldomizil	11
25. Pläne	12
26. Beilagen	12
27. Datum / Unterschriften	12

Präambel

Die Habitat 8000 AG entwickelt an der Bruggwiesenstrasse in Effretikon das Neubauprojekt „Wohnen am Stadtgarten“ mit unterschiedlichen Nutzungen. Die Stadt Illnau-Effretikon wird die Bürofläche im Erdgeschoss des Neubaus langfristig mieten und auf dieser Fläche eine Beratungsstelle für Alter, Gesundheit und Soziales einrichten und betreiben. Auf Wunsch der Stadt Illnau-Effretikon plant und realisiert die Habitat 8000 die Bürofläche im Vollausbau. Im vorliegenden Vertrag und den beiliegenden Unterlagen wird das Mietverhältnis festgehalten und geregelt.

1. Vermieter / Eigentümer

Habitat 8000 AG
Limmatstrasse 107
8005 Zürich

2. Mieter

Stadt Illnau-Effretikon

3. Liegenschaft

Bruggwiesenstrasse X, 8307 Effretikon

4. Mietbeginn

Mitbeginn ist der 01.10.2026, ab 12:00 Uhr

5. Mietdauer / Kündigung

Das Mietverhältnis ist im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR befristet und endet automatisch, also ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 30.09.2036.

Vorbehalten bleiben allfällig dem Mieter eingeräumte Optionsrechte.

6. Option

Dem Mieter wird eine echte Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses vom 01.10.2036 bis 30.09.2046 eingeräumt. Will er davon Gebrauch machen, hat er dies bis spätestens am 30.09.2035 dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen.

6.1. Entschädigung bei Nichteinlösen der Option

Auf Wunsch des Mieters hat der Vermieter die Bürofläche im Vollausbau realisiert und vermietet. Die Amortisation des Vollaubaus via Mietzins ist auf 20 Jahre ausgelegt. Macht der Mieter nach Ablauf der Mietdauer keinen Gebrauch von der Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses (vgl. Ziffer «Option»), entschädigt er dem Vermieter den Restwert des Vollaubaus der Mietfläche nach 10 Jahren mit Fr. 100'000.

7. Mietobjekte / Mietzins / Gebrauchszweck / Nebenkosten

7.1. Mietobjekte

Objekt	Etage/Lage	Referenz-Nr.	ca. m ²
Büroraum	Erdgeschoss	XY	316

7.2. Mietzins / Mietzinsbasis

Objekt	Referenz-Nr.	Fr./m ² pro Jahr	Mietzins Fr. pro Jahr	Mietzins Fr. pro Monat
Mietzins Büroraum		290.00	91'640.00	7'636.65
Nebenkosten Aktono				750.00
Bruttomietzins				8'386.65

Indexstand bei Vertragsabschluss:

Landesindex der Konsumentenpreise per 01.06.2023: XY Punkte (Basis 2022 = 100 Punkte)

Der Mietzins ist jeweils zahlbar am 1. Tag des Monats (Verfalltag).

Der Vermieter ist berechtigt, Aufwendungen im Zusammenhang mit verspäteten Mietzinszahlungen dem Mieter in Rechnung zu stellen. Jede Mahnung kostet Fr. 20.00.

Allfällige Abweichungen bezüglich des Flächenmasses bleiben ohne Auswirkungen auf den Mietzins.

7.3. Zuschlagsfläche

Die ausgewiesenen Total-Mietflächen beinhalten keine Zuschlagsfläche.

7.4. Benützungsort / Benützungspflicht / Nebenräume

Das Mietobjekt wird dem Mieter zur Benützung als Büroraum, Beratungsstelle, Veranstaltungsort für Kurse und Weiterbildungen, Sitzungen und Treffpunkt für Wohnungsmieter vermietet. Die Räumlichkeiten werden kurzzeitig durch die Stadt an Dritte, wie z.B. an Vereine für Veranstaltungen oder Wohnungsmieter für Privatanlässe, weitervermietet. Dafür bedarf es keiner vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Folgende Flächen/Einrichtungen können mitbenutzt werden: Lift, Treppenhaus, Durchgänge, Umgebung etc.

7.5. Nebenkosten

Zusätzlich zum Nettomietzins werden die nachfolgenden Nebenkosten separat in Rechnung gestellt:

- Heiz- und Warmwasserkosten (Art. 5 VMWG)
- Allgemeinstrom
- Kosten und Gebühren für Wasserverbrauch und Abwasserentsorgung inkl. Wartung der Kanalisation und Wasserentsorgungsanlagen, Präventivpülungen Kanalisation sowie Zu-/Ablaufleitungen
- Hauswartung inkl. Sozialleistungen
- Hauswartbetriebsmaterial (z.B. Benzin für Rasenmäher, Reinigungsmittel etc.); periodischer Gartenunterhalt (Pflegekosten)
- Schneeräumung
- Radio und TV
- Betriebskehricht
- Containerreinigung
- Betriebs- und Wartungskosten (Serviceverträge) der Be- und Entlüftungsanlagen inkl. periodische Reinigung der Verteilrohre, Kühl- und Klimaanlage und Bedienung
- Betriebs- und Wartungskosten (Serviceabonnemente) der Personen- und Warenlifte (inkl. Lifttelefon)
- Betriebs- und Wartungskosten (Serviceabonnemente) der Hebebühnen
- Betriebs- und Wartungskosten (Serviceabonnemente) der Tore
- Gebäudeüberwachungsanlage/Alarmübermittlung (Feuer- und Brandschutz)

Für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung wird ein Verwaltungshonorar des Abrechnungsbetrages zuzüglich MWST in Rechnung gestellt.

Stichtag NK-Abrechnung: 30.06.

7.6. Nebenkostenabrechnung

Über die Nebenkosten wird jährlich eine Abrechnung erstellt. Die Abrechnung über Nebenkosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache beim Vermieter erhebt. Dem Mieter steht das Recht zu, innert einer Frist von 30 Tagen ab Erhalt der Nebenkostenabrechnung auf Voranmeldung am Sitz der Verwaltung zu den üblichen Geschäftszeiten in die sachdienlichen Belege Einsicht zu nehmen. Nachforderungen sind innert 30 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Für durch den Mieter gedrosselte Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen.

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

7.7. Mieterspezifische Nebenkosten (Verbraucherkosten)

Der Strom- und/oder der Gasverbrauch im Mietobjekt sowie alle weiteren Gebühren und Abgaben, die durch den Betrieb des Mieters verursacht werden, ferner der Stromverbrauch eventueller Leuchtschriften und Reklamevorrichtungen, gehen zu Lasten des Mieters, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden. Der Mieter verpflichtet sich, die Vorschriften der Lieferwerke zu beachten; er haftet andernfalls für jeden durch sein Verschulden verursachten Schaden. Mit dem Betrieb des Mieters verbundene Abgaben, Gebühren und Unkosten, welche von einem Werk oder Amt (inkl. Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden, sind durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden. Dies gilt auch für Abgaben oder Gebühren, die im vorliegenden Vertrag nicht im Einzelnen aufgeführt sind.

7.8. Gebühren Zahlungsverkehr

Wählt der Mieter für Einzahlungen Zahlungswege, die dem Vermieter Gebühren verursachen (z.B. Bareinzahlungen am Postschalter), werden diese Kosten dem Mieter periodisch fakturiert.

8. Mietzinsanpassung

Der Mietzins ist zu 100.00% indexiert.

Der Nettomietzins kann zweimal jährlich, mit einer Anzeigefrist von 3 Monaten, erstmals per **01.10.2027** entsprechend den Veränderungen des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Die Mietzinsanpassung berechnet sich gemäss folgender Formel:

$(\text{aktueller Index} - \text{alter Index}) / \text{alter Index} * 100 = \text{prozentuale Anpassung}$

Eine Unterschreitung des bei Vertragsbeginn festgelegten Anfangsnettomietzinses ist ausgeschlossen.

Mietzinserhöhungen aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters oder aufgrund von umfassenden Überholungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Als Mehrleistung gilt dabei jede Einrichtung, Installation oder bauliche Anpassung, die gegenüber dem vorbestehenden Zustand zusätzlich angebracht bzw. erstellt wird oder die gegenüber dem vorbestehenden Zustand eine Verbesserung der Qualität der Mietliegenschaft zur Folge hat, gleichgültig, ob der Vermieter solche Mehrleistungen von sich aus oder in Erfüllung behördlicher Auflagen oder aufgrund allfällig geänderter gesetzlicher Vorschriften vornehmen lässt. Solche Mietzinserhöhungen können dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist auf den nächsten Monatsersten in der gesetzlich dafür vorgeschriebenen Form angezeigt werden.

Werden im Verlauf des Mietverhältnisses z.B. durch Erlass neuer öffentlich-rechtlicher Vorschriften beim Vermieter Abgaben oder Kosten erhoben, die mit dem Gebrauch des Mietobjektes zusammenhängen, so ist der Vermieter berechtigt, im Sinne einer anderen einseitigen Vertragsänderung diese Kosten als zusätzliche Nebenkosten gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Entsprechende andere einseitige Vertragsänderungen können unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist auf den nächsten Monatsersten in der gesetzlich dafür vorgeschriebenen Form angezeigt werden.

Bei Bedarf können Akonto- und Pauschalbeiträge für Nebenkosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist auf den nächsten Monatsersten angepasst werden, die Nebenkostenakonti aufgrund der tatsächlichen Kosten, die Nebenkostenpauschalen entsprechend der tatsächlich anfallenden Kosten oder der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise.

9. Sicherheitsleistung

Der Mieter verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns einen Betrag in der Höhe von Fr. 21'000.00 zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus dem vorliegenden Mietvertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge ausserordentlicher Abnutzung etc.) auf ein Sparkonto bei einem vom Vermieter bezeichneten Finanzinstitut zu leisten.

Die Einzahlung der Sicherheitsleistung muss bis zur Schlüsselübergabe erfolgt sein. Unterlässt dies der Mieter, verzögert sich die Schlüsselübergabe so lange, bis die Sicherheitsleistung einbezahlt ist. Der Vermieter ist zudem berechtigt (aber nicht verpflichtet), dem Mieter eine Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Erfüllt der Mieter auch nicht innert dieser Nachfrist, ist der Vermieter berechtigt, die Übergabe zu verweigern und – wenn er es unverzüglich erklärt – vom Vertrag zurückzutreten (Art. 107 Abs. 2 OR).

10. Übergabe

Das Mietobjekt wird dem Mieter in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen und in gereinigtem Zustand, mit vollständigem Inventar/Ausbau (vgl. Ziffer „Vermieterseitiger Ausbau“) übergeben. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Übergabe am darauf folgenden lokalen Werktag zu erfolgen.

Allfällig vorhandene Mängel hat der Mieter dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt schriftlich zu melden, andernfalls gilt das Mietobjekt als mängelfrei übergeben. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjektes bzw. der Mieteinrichtungen besteht nicht.

Im Zusammenhang mit Umtrieben oder Störungen, die nach der Übergabe in der Anfangsphase des Mietverhältnisses infolge von Arbeiten im oder am Mietobjekte (z.B. bei allfälligen Renovationen, Mängelbehebungsarbeiten sowie Fertigstellungsarbeiten aller Art) entstehen, verzichtet der Mieter auf verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz.

11. Schlüssel

Der Mieter erhält vorbehältlich abweichender Abmachungen auf den Zeitpunkt des Mietbeginns gegen Quittung eine Anzahl Schlüssel zum Mietobjekt. Weitere Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angefertigt werden. Bei Verlust von Schlüsseln ist der Vermieter umgehend zu orientieren. Er ist in solchen Fällen berechtigt, je nach den Umständen Schlösser und Schlüssel des Mietobjektes oder weiterer Mietobjekte in der Mietliegenschaft auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, auch solche, die zusätzlich auf Kosten des Mieters angefertigt worden sind, dem Vermieter entschädigungslos zurückzugeben bzw. auszuhändigen.

12. Ausbau / Rückbau / Bauhandwerkerpfandrecht

12.1. Vermieterseitiger Ausbau

Die Parteien sind sich darin einig, dass der vereinbarte Anfangsmietzins die adäquate Gegenleistung für das Mietobjekt im Zustand „Vollausbau“ (vgl. Ziffer „Vermieterseitiger Ausbau“ mit dort erwähnter Beilage) darstellt.

Sämtliche im **Vollausbau** nicht enthaltenen zusätzlichen Ausbauten, Einrichtungen und Ausstattungen stellen Mieterausbauten dar, auch wenn sie im Zeitpunkt des Mietbeginns schon vorhanden sind (vgl. Ziffer „Mieterausbauten“).

12.2. Vermieterseitiger Ausbau / Vollausbau

Vermieterseits wird das Mietobjekt im sogenannten „Vollausbau“, d.h. mit folgenden Ausbauten übergeben:

Gemäss Beilage X „Definition Vollausbau“ und besondere Vereinbarungen

12.3. Mieterausbauten

12.3.1 Mieterausbauten – Begriff

Sämtliche Einbauten, Ausbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen und dergleichen, die nicht zum „Vollausbau“ gemäss Ziffer „Vermieterseitiger Ausbau / Vollausbau“ gehören, bilden die so genannten „Mieterausbauten“. Dazu gehören auch solche Einbauten, Ausbauten, Einrichtungen, Ausstattungen und Installationen und dergleichen, die beim Mietantritt bereits vorhanden waren, unabhängig davon, ob sie vom Vormieter oder vom Vermieter getätigt worden sind.

12.3.2 Mieterausbauten – Bewilligungspflicht

Mieterausbauten (einschliesslich das Anbringen oder Ändern von Storen etc.) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Gleichzeitig mit dem Gesuch um Zustimmung sind dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Beginn der vorgesehenen Arbeiten alle sachdienlichen Belege, insbesondere Pläne, Entwürfe sowie Kostenvoranschläge vorzulegen. Insbesondere darf der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters keine Änderungen oder zusätzliche Anschlüsse an elektrischen oder sanitären Installationen vornehmen. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung ohne Angabe von Gründen zu verweigern oder von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheit abhängig zu machen.

Die Einholung allfälliger behördlicher Bewilligungen, insbesondere der Baubewilligung für Mieterausbauten, obliegt dem Mieter. Sämtliche damit zusammenhängenden Gebühren gehen zu Lasten des Mieters. Wird die Bewilligung für Mieterausbauten davon abhängig gemacht, dass behördlich angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, welche zusätzliche bauliche oder andere Massnahmen erforderlich machen, z.B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldesysteme, Verwendung ökologisch vorgeschriebener Einrichtungen und Materialien, Entsorgung von gesundheitsgefährdenden Einrichtungen oder Materialien, wie Asbest etc.), so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Bei Vertragsbeendigung ist auch dann, wenn die entsprechenden Massnahmen nicht rückgängig gemacht werden, seitens des Vermieters keine Entschädigung geschuldet.

12.3.3 Ausführung von Mieterausbauten und Rücksichtnahme auf die Interessen von Dritten

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige bauliche Veränderungen oder Erneuerungen (Mieterausbauten) nach allen Regeln der Baukunde ausführen zu lassen und das Entsprechende fachmännisch zu überwachen. Er verpflichtet sich insbesondere sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen (z.B. bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Lärmimmissionen, Umweltschutz etc.), branchenspezifische Normen und Richtlinien (SIA-Normen, DIN-Normen, SUVA-Vorschriften etc.) und allgemein anerkannte Regeln der Baukunde eingehalten werden. Der Mieter haftet für alle Schäden an Personen und Sachen, die Folge einer Verletzung dieser Verpflichtungen sind. Der Mieter verpflichtet sich im Weiteren, die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen und deren Kosten zu übernehmen. Der Vermieter hat das Recht, dort, wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle Planer und/oder Unternehmer und Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche notwendigen Bewilligungen für die geplanten Mieterausbauten auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen. Soweit erforderlich, wird der Vermieter Bewilligungsgesuche betreffend von ihm genehmigte Mieterausbauten auf erste Aufforderung mitunterzeichnen.

Bei der Ausführung entsprechender Arbeiten ist im Übrigen auf die Interessen anderer Mietparteien oder Benützer der Mietliegenschaft bestmöglich Rücksicht zu nehmen. Der Mieter haftet auch bei sorgfältiger und rücksichtsvoller Ausführung entsprechender Arbeiten für allfällige von anderen Mietparteien oder Dritten gestellte Ansprüche (verhältnismässige Mietzinsreduktion oder Schadenersatz), soweit solche unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen zu Recht geltend gemacht werden. Er verpflichtet sich, sich an einem hierüber allenfalls gegenüber dem Vermieter eingeleiteten Rechtsstreit auf ergangene Streitverkündung zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung des Vermieters, den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter nach der Vornahme von Mieterausbauten unaufgefordert und ohne Kostenfolgen einen Satz revidierter Pläne, Massstab 1:50 und eine Bauabrechnung betreffend die von den Mieterausbauten betroffenen Bereiche zu übermitteln.

12.4. Rückbau

Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im Zustand **Vollausbau** zurückzugeben, sofern der Vermieter nicht ganz oder teilweise auf die fachmännische Entfernung von Mieterausbauten verzichtet. Falls der Vermieter die Entfernung von Mieterausbauten verlangt, so ist der Mieter verpflichtet, diese rechtzeitig auf den Rückgabetermin (**Ziffer „Rückgabe der Mietobjekte und Mängelrüge“**) fachmännisch entfernen zu lassen. Verzichtet der Vermieter ganz oder teilweise auf das ihm zustehende Recht, die Wiederherstellung des **Vollausbaus** zu verlangen, so ist der Mieter verpflichtet, die Mieterausbauten, auf deren Rückbau verzichtet wird, vollständig im Mietobjekt zu belassen. Es besteht kein Anspruch auf Entschädigung, selbst wenn die im Mietobjekt verbleibenden Mieterausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

Erfordern die Herstellung des Zustandes Vollausbau oder die auf den im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung verlangten Rückbauten aufgrund von nach Vertragsbeginn in Kraft getretenen Gesetzesänderungen oder öffentlich-rechtlichen Anordnungen (z.B. feuerpolizeiliche oder andere sicherheitstechnische Auflagen etc.) zusätzliche Massnahmen, die über die blosse fachmännische Entfernung von Mieterausbauten hinausgehen, so verpflichtet sich der Mieter, diese zusätzlich erforderlichen Massnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen.

Verletzt der Mieter seine Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen.

12.5. Bauhandwerkerpfandrecht

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Forderungen, die im Zusammenhang mit von ihm in Auftrag gegebenen Mieterausbauten entstehen, innert der jeweils vertraglich mit den Unternehmern und Beauftragten vereinbarten Frist zu begleichen. Vormerkungen von Bauhandwerkerpfandrechten, seien es auch nur vorläufig-vorsorgliche, sind vom Mieter, z.B. durch Leistungen von anderweitiger hinreichender Sicherheit, unverzüglich abzulösen.

Verletzt der Mieter seine Pflicht zur Löschung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, welches durch von ihm veranlasste Bauarbeiten bedingt ist, trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristansetzung durch den Vermieter, so berechtigt dies den Vermieter zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatz.

Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Beginn der Arbeiten zu Mieterausbauten vom Mieter eine Sicherstellung (z.B. Bankgarantie) in der Höhe der voraussichtlichen Kosten für die vom Mieter in Auftrag gegebenen Bauarbeiten einzuverlangen, um damit insbesondere allfällige Bauhandwerkerpfandrechte abwehren zu können.

13. Unterhaltspflicht

13.1. Unterhaltspflicht Vermieter

Dem Vermieter obliegt der Unterhalt des sogenannten „Vollausbau“ (vgl. Ziffer **„Vermieterseitiger Ausbau / Vollausbau“**).

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, notwendige Unterhaltsmassnahmen am Vollausbau vorzunehmen. Er ist auch berechtigt Veränderungen am Vollausbau vorzunehmen, soweit diese analog den Begriffsbestimmungen im Miteigentumsrecht notwendig oder nützlich erscheinen (Art. 647c und 647d ZGB) und nicht zu einer erheblichen und dauernden Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes führen. Der Vermieter zeigt dem Mieter entsprechend planbare Massnahmen unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist an.

Müssen während der Mietvertragsdauer im Sinne der vorstehenden Begriffsbeschreibung notwendige bauliche Massnahmen (Behördenauflagen, wesentliche Mängel) am Vollausbau getroffen werden, die den Verbleib des Mieters im ganzen oder in Teilen des Mietobjektes zeitweise oder dauernd verunmöglichen, so steht dem Mieter ein Anspruch auf verhältnismässige Mietzinsreduktion zu (Art. 259d OR). Soweit die notwendigen Massnahmen zum Unterhalt oder zur Beseitigung von Störungen nicht auf Unterlassungen zurückzuführen sind, welche dem Vermieter vorgeworfen werden können (Vernachlässigung der Unterhaltspflicht und dadurch bedingte Vergrösserung des Mangels oder der Störung; verspätete Reaktion auf eine schriftlich erfolgte Mängelanzeige etc.), werden

weitergehende finanzielle Ansprüche des Mieters, insbesondere Schadenersatzansprüche (Art. 259e OR), wegbedungen.

13.2. Unterhaltungspflicht Mieter

Dem Mieter obliegen die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen und Erneuerungen aller weitergehenden, nicht im „Vollausbau“ enthaltenen Einbauten, Einrichtungen und Ausstattungen (so genannte „Mieterausbauten“) sowie die entsprechenden Kosten aller weiteren während der Mietdauer mit Zustimmung des Vermieters vorgenommenen Veränderungen oder Erneuerungen in oder am Mietobjekt. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieterausbauten während der gesamten Mietdauer so zu unterhalten, dass keine zum Mietobjekt oder zur Mietliegenschaft gehörenden Anlagen und Ausbauten beeinträchtigt werden. Ferner verpflichtet sich der Mieter, dafür besorgt zu sein, dass sich das Mietobjekt stets in einem qualitativ und ästhetisch hochwertigen Zustand präsentiert.

Die Parteien sind sich darin einig, dass die in dieser Ziffer enthaltenen Regelungen nicht zum Nachteil des Mieters getroffen worden sind, weil der Mieter im Hinblick auf den Abschluss des vorliegenden Mietvertrages bezüglich der ihm überbundenen Unterhaltungspflichten fachkundig beraten war. Er hat die mit dieser Regelung verbundenen Verpflichtungen eingehend analysiert und ist sich der daraus resultierenden finanziellen Folgen bewusst.

Bei Auftreten von Mängeln, Schäden oder drohenden Gefahren ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen (z.B. Wasserschäden, defekte Apparate, Auftreten von Feuchtigkeit). Bei Verletzung dieser Anzeigepflicht haftet der Mieter für den daraus entstandenen Schaden und Folgeschaden. Der Mieter ist nicht berechtigt, auf Kosten des Vermieters eigenmächtig Mängel zu beheben bzw. Arbeiten zur Beseitigung von Mängeln oder Störungen in Auftrag zu geben. Die Kosten für Arbeiten, die der Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ausführen lässt, gehen in jedem Fall zu seinen Lasten. Vorbehalten bleiben vom Mieter in Notfällen veranlasste zweckmässige Massnahmen.

Verletzt der Mieter die ihm obliegende Pflicht zum Unterhalt der Mieterausbauten, so ist der Vermieter berechtigt, nach Ablauf einer dem Mieter schriftlich angesetzten angemessenen Frist zur Erfüllung dieser Pflicht die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vornehmen zu lassen. Vorbehalten bleiben weitere Ansprüche des Vermieters und eine ausserordentliche Vertragsauflösung.

13.3. Weitergehende Abmachung

Der Mieter übernimmt auf seine Kosten den normalen Unterhalt und die Reinigung des Mietobjektes sowie Ausbesserungen und kleine Reparaturen bis zu einer Höhe von Franken 500.00 pro Einzelfall.

14. Gebrauch der Mietobjekte / Reinigung während der Mietdauer / Schutzräume / An- und Auslieferung Abfälle / Feuer- und Nottreppe

14.1. Gebrauch der Mietobjekte

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und stets in sauberem und gutem Zustand zu halten. Er sorgt für die regelmässige Lüftung und die notwendige Beheizung des Mietobjektes, ob dieses benutzt wird oder nicht. Der Mieter haftet für Beschädigungen infolge nicht ordnungsgemässer Benützung.

Bei der Benützung des Mietobjektes hat der Mieter auf die Mitmieter sowie auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste, üble Gerüche oder andere Emissionen verursachen. Der Geschäftsbetrieb hat sich an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten zu halten.

Vor dem Einbringen besonders schwerer Gegenstände (Maschinen, Kassenschränke etc.) hat der Mieter über den Vermieter die Tragfähigkeit der Böden abzuklären. Zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schallübertragungen, elektromagnetischen Strahlungen und Erschütterungen sind die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, insbesondere unter schwere Einrichtungsgegenstände zweckmässige Unterlagen anzubringen.

Der Mieter haftet für alle Folgen einer Verletzung der vorstehenden Verpflichtungen, insbesondere für allfällig berechnete Forderungen anderer Mietparteien (Mietzinsreduktion und Schadenersatz gemäss Art. 259d und 259e OR) oder Nachbarn (Art. 679/684 ZGB), und er verpflichtet sich, in einem allfälligen Streitfall auf ergangene Streitverkündung sich am Verfahren zu beteiligen und dieses auf Verlangen des Vermieters insbesondere auch bezüglich aller Kosten- und Entschädigungsfolgen im eigenen Namen und auf eigenes Risiko zu führen.

Der Zugang zur Mietliegenschaft, zu Gebäude und Hof, die Haus- und Kellerkorridore, Durchfahrten und Durchgänge sowie sonstige freie Plätze dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Fahrzeuge dürfen nur an den hierfür bestimmten und zugewiesenen Plätzen abgestellt werden. Verunreinigungen des Vorgeländes oder der allgemeinen Räume, welche durch den Warenverkehr des Mieters verursacht werden, sind von diesem sofort auf eigene Kosten zu beseitigen.

Der Vermieter ist berechtigt, die durch das Mietobjekt verlaufenden Schächte (inkl. allenfalls inskünftig neu erstellte Schächte) sowie alle anderen Schächte, die vom Mieter für Zu- und Ableitungen aller Art (mit-)benützt werden können, ebenfalls mitzubeneützen. Der Mieter ist ebenfalls berechtigt, für entsprechende Zu- und Ableitungen die in der Mietliegenschaft vorhandenen Schächte mitzubeneützen, soweit die verfügbaren Kapazitäten dies zulassen. Will er von diesem Recht Gebrauch machen, so hat er vorgängig die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen und dabei detailliert anzugeben, welche Schächte für welche Kabel/Leitungen benützt werden sollen und welche technischen Eigenschaften bzw. Kapazitäten und Dimensionen diese Kabel/Leitungen aufweisen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter schriftlich zu informieren, wenn nach seiner Auffassung Mängel des Mietobjektes, zum Beispiel Betriebsunterbrüche oder Störungen technischer Anlagen und Einrichtungen den Gebrauch des Mietobjektes in einer Weise beeinträchtigen, welche das tolerierbare Ausmass unvermeidlicher, durch Service- und Unterhaltsarbeiten bedingter oder aus anderen Gründen gelegentlich auftretender Ausfälle solcher Anlagen oder Einrichtungen übersteigt und wenn daraus Ansprüche abgeleitet werden.

14.2. Reinigung während der Mietdauer

Die periodisch komplette Reinigung des Mietobjektes, der zum Mietobjekt gehörenden Fenster und Rollläden (innen und aussen) sowie Beschriftungen, Leuchtreklamen und Briefkasten, ist Sache des Mieters und durch diesen auf eigene Kosten auszuführen.

Werden allgemeine Gebäudeteile verschmutzt oder mit Ungeziefer verseucht, weil der Mieter diese Reinigungspflicht nicht wahrnimmt, so haftet der Mieter für sämtliche unmittelbaren Schäden und Folgeschäden.

Stehen Allgemeinräume mehreren Mietern zur Verfügung, so gehen die Kosten für die Reinigung und den Ersatz des Verbrauchsmaterials anteilig zu Lasten der betreffenden Mieter. Können sich diese über die Kostenverteilung nicht einigen, wird diese verbindlich durch den Vermieter festgelegt, wobei die entsprechenden Kosten in die Nebenkostenabrechnung aufgenommen werden.

14.3. Schutzräume

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.

14.4. An- und Auslieferung

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

Für die Benützung der Personen- und Warenaufzüge gelten die dort angebrachten Vorschriften. Insbesondere haben die Benutzer Vorgaben über die maximale Belastung einzuhalten.

14.5. Abfälle

Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Orten und in zweckmässiger und gesetzeskonformer Weise deponiert werden. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig zur Leerung bereitzustellen.

14.6. Feuer- und Nottreppe

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

15. Beschriftung / Reklame/ Leuchtschrift

Nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters und an den von ihm bezeichneten Stellen dürfen Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge und dergleichen angebracht werden. Die Kosten inkl. Installation und Betrieb gehen zu Lasten des Mieters. Der Vermieter genehmigt auch Art, Grösse, Farbe, Form und Material, ferner Anordnung und Reihenfolge von Schildern. Bei Instandsetzung oder Änderung der Hausfassade oder anderen Wänden hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder und Anschriften zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert zuzustellen. Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand fachmännisch wiederherzustellen. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Fassaden nicht mitvermietet.

16. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietobjekte (Art. 262 OR) ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen. Der Mieter hat dem Vermieter vorgängig die beabsichtigten Untermietvertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekannt zu geben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie desselben zuzustellen. Kurzzeitige Unter- bzw. Weitervermietungen gemäss Ziffer 7.4. «Benützungsart / Benutzungspflicht / Nebenräume» sind ohne vorgängige schriftliche Zustimmung des Vermieters erlaubt.

17. Übertragung des Mietverhältnisses und Konventionalstrafe

Die Übertragung des Mietverhältnisses setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Vereinbarung betreffend Übertragung der Miete auf einen Dritten, dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner händigt er dem Vermieter in Kopie alle mit dem Nachfolgemietter getroffenen Vereinbarungen aus, enthaltend auch oder zusätzlich eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten allfällig zu übernehmenden Mieterausbauten, Einrichtungen und Apparate und die Verpflichtung des Nachfolgemietters, eine allfällige Pflicht zum Rückbau im Sinne von **Ziffer „Rückbau“**, vorstehend bei Vertragsbeendigung zu erfüllen bzw. auf Ersatzforderungen zu verzichten für den Fall, dass kein Rückbau verlangt wird. Ferner muss schriftlich nachgewiesen werden, dass der Nachfolgemietter in sämtliche bestehenden oder latenten finanziellen Verpflichtungen eintritt und eine neue, dem Mietvertrag entsprechende Sicherheitsleistung erbringt. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Gross- oder Kantonalbank und weiteren, Rückschlüsse auf die Solvenz erlaubenden Dokumenten (Bilanzen und Erfolgsrechnungen dreier vorangehender Geschäftsjahre bei juristischen Personen und Einzelfirmen, Auszug aus Betreibungsregistern für mindestens drei vorangehende Jahre, HR-Auszug etc.) zu ergänzen.

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Übertragung insbesondere verweigern, wenn der Nachfolgemietter das Mietobjekt anders nutzen will, als es dem Mieter gestattet ist oder wenn im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Die Vereinbarung eines Handgelds („Schlüsselgeld“ oder ähnliche Entschädigung für die Übertragung des Mietvertrages ohne adäquate Gegenleistung) ist nicht erlaubt. Wird trotzdem eine solche Entschädigung vereinbart, so berechtigt dies den Vermieter, die Zustimmung zur Übertragung zu verweigern. Erfährt der Vermieter erst zu einem späteren Zeitpunkt, dass eine solche Entschädigung vereinbart und/oder geleistet wurde, so stellt dies einen wichtigen Grund zur ausserordentlichen Vertragsauflösung gegenüber dem aktuellen Mieter dar. Wird das Vertragsverhältnis ausserordentlich im Sinne dieser Regelung aufgelöst, so schuldet der Mieter dem Vermieter eine Konventionalstrafe von mindestens sechs Monatsmietzinsen. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Anschliessend ist der Mieter von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er 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 die finanziellen Verpflichtungen während einer Zeitspanne von zwei Jahren (Art. 263 OR).

Bei der Übertragung des Mietverhältnisses (Zession) wird zu Lasten des abtretenden Mieters (Zedent) eine Bearbeitungsgebühr von Fr. 200.00 zu Gunsten des Vertreters des Vermieters fällig.

18. Zutritts- und Besichtigungsrecht

Bei Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen sowie zur Wahrung der Eigentumsrechte ist der Vermieter oder dessen Vertreter unter 48-stündiger Voranzeige berechtigt, das Mietobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleibt das jederzeitige Zutrittsrecht bei Notfällen.

19. Versicherungen / Risiko

Der Vermieter versichert die Liegenschaft gegen Gebäudebeschädigungen gemäss den kantonalen Vorschriften, sofern solche beachtet werden müssen (Versicherungspflicht). Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung. Auf Verlangen des Vermieters ist diese zu dokumentieren.

Der Mieter übernimmt zu eigenen Lasten die Deckung folgender Risiken, soweit nicht durch die allenfalls obligatorische Gebäudeversicherung Deckung besteht:

- Beschädigungen von Einbauten, Einrichtungen und Mobiliar
- Glasbruchrisiko sämtlicher zum Mietobjekt gehörenden Scheiben und Gläser (Fenster, Schaufenster, Glastüren, Spiegel, Leuchtreklamen inkl. Beschriftungen etc.)
- Wasserschaden
- Feuerschaden
- Betriebshaftpflicht
- Betriebsunfall Personal
- Einbruch und Diebstahl
- Betriebsunterbruch

Die Versicherungspolice sind auf Verlangen des Vermieters bei Mietbeginn oder jederzeit während der Mietdauer in Kopie unentgeltlich auszuhändigen. Der Mieter verpflichtet sich jederzeit, auf erstes Verlangen des Vermieters nachzuweisen, dass die Versicherungsprämien vollständig einbezahlt wurden.

Die Prämie der kantonalen Gebäudeversicherung für die mit dem Gebäude fest verbundenen Mieterausbauten geht zu Lasten des Mieters, auch wenn die Prämie beim Eigentümer erhoben wird.

19.1. Deckungssumme der Haftpflichtversicherung

Die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung ist auf mindestens Fr. 5'000'000.00 festgelegt.

20. Rückgabe der Mietobjekte und Mängelrüge

Die Rückgabe des Mietobjektes hat spätestens am Tag nach Beendigung der Miete (bis 12:00 Uhr) zu erfolgen. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauf folgenden lokalen Werktag bis spätestens 12:00 Uhr zu geschehen.

Der Mieter ist verpflichtet, auf den Rückgabetermin hin das Mietobjekt vollständig zu räumen und gründlich zu reinigen (insbesondere Böden, Fenster, Holzwerk, Lavabos, Beleuchtungskörper, Schränke, Radiatoren etc.). Zudem verpflichtet er sich, die am Mietobjekt verursachten Schäden, sofern sie nicht Folge ordentlicher Abnutzung sind, zu beheben. Falls das Mietobjekt mit textilen Bodenbelägen ausgestattet ist, sind diese vom Mieter per Mietende fachmännisch gründlich reinigen zu lassen.

Die vom Mieter vorzunehmenden Rückbau-, Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf das Ende des Mietverhältnisses oder auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjektes abgeschlossen sind.

Bei Mietende festgestellte Mängel und Schäden, für welche der Mieter einzustehen hat, werden in einem Abnahmeprotokoll festgehalten

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übergabe des Mietobjektes vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen.

Verletzt der Mieter seine Pflicht, das Mietobjekt rechtzeitig in vertragskonformem Zustand zurückzugeben, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, zur Erfüllung der Rückgabepflicht eine Nachfrist anzusetzen. Er ist ohne richterliche Ermächtigung berechtigt, die zur Herstellung des erwähnten Zustandes notwendigen Arbeiten und Massnahmen auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Vorbehalten bleiben sodann weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere eine dem Mietzins entsprechende Zahlungspflicht bis zur Herstellung des vertragskonformen Zustandes oder bis zur Wiedervermietung oder für den Schaden, der zufolge Verzögerung in der Realisierung anderweitiger Dispositionen des Vermieters eintritt. Der Mieter haftet insbesondere auch für den allfällig von einer Nachfolgemieterschaft geltend gemachten Schaden wegen Verzögerungen oder wenn diese beispielsweise von einem Recht auf Vertragsrücktritt Gebrauch macht.

21. Bewilligungen

Alle durch die Benützung und den Betrieb der gemieteten Räumlichkeiten erforderlichen Bewilligungen (z.B. gewerbe- und baupolizeiliche) hat der Mieter selbst zu besorgen und für die diesbezüglichen Kosten aufzukommen. Dem Vermieter sind unaufgefordert die entsprechenden Kopien zuzustellen.

22. Besondere Vereinbarungen

XY

23. Schriftform / Subsidiäres Recht / Gerichtsstand / Salvatorische Klausel

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (rechtsgültige Unterschriften beider Vertragsparteien). Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformvorbehaltes.

Es gelten bezüglich aller im vorliegenden Mietvertrag nicht geregelten Fragen die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes und eventuell weitere Gesetzesvorschriften. Die Bestimmungen dieses Vertrages gehen einem anders lautenden Ortsgebrauch vor.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache Gerichtsstand; diese Gerichtsklausel gilt als unwiderruflich, auch nach Ablauf der Vertragsdauer.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unaufgefordert sämtliche Änderungen bezüglich Rechtsform (Änderung der Firma, Unternehmenszusammenschlüsse etc.), bezüglich Zeichnungsberechtigung, und wesentliche Veränderungen im Aktionariat (Handänderung von 30 Prozent oder mehr der gesamten Aktien) schriftlich unter Beilegung eines aktualisierten Handelsregistrauszuges bekannt zu geben. Er haftet für allfällige Folgen aus der Unterlassung dieser Verpflichtung.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen nicht durchgesetzt werden können, so berührt dies die Verbindlichkeit des weiteren Vertragsinhaltes nicht. Die Parteien verpflichten sich diesfalls, die nichtige oder nicht durchsetzbare Klausel durch diejenige andere, rechtsgültige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nicht durchsetzbaren Regelung unter Wahrung des diesem Vertrag zugrundeliegenden Leistungsgleichgewichtes am nächsten kommt.

24. Zustelldomizil

Zustelldomizil des Mieters: XY

Ab Mietbeginn wird die neue Adresse als Zustelldomizil vereinbart.

25. Pläne

Die beiliegenden Pläne, datiert vom XY, bilden einen Bestandteil zum vorliegenden Mietvertrag und werden gegenseitig unterzeichnet.

Allfällige Flächenabweichungen berechtigen nicht zu einer Änderung des Mietzinses.

26. Beilagen

Bestandteil dieses Mietvertrages bilden ferner folgende, dem Mieter ausgehändigte und von den Parteien ausdrücklich anerkannten Beilagen:

- Sicherheitsleistung
- Definition Vollausbau
- Vermietungsplan
- Schnittstellenpapier

27. Datum / Unterschriften

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

Dieser Vertrag wird erst mit der Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.