



Geschäftsmietvertrag

Vertragsparteien

Vermieter Stadt Uster
GF Liegenschaften
Freiestrasse 2
8610 Uster

Mieter xxx
xxx
xxx

Debitor Nr. xxx

Der Einfachheit halber wird in diesem Vertrag auf die weiblichen Formen „Mieterin, Vermieterin“ usw. verzichtet und stattdessen „Mieter, Vermieter“, usw. als Oberbegriff verwendet.

Mietobjekt

Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, das Mietobjekt gemäss aufgeführter Nutzungsart zu benützen. Abweichungen sind grundsätzlich nicht möglich und benötigen zwingend das schriftliche Einverständnis des Vermieters.

Der Vermieter überlässt dem Mieter nachstehende Räume, gesamthaft in der Folge auch als „Mietobjekt“ bezeichnet zum Gebrauch:

Mietliegenschaft	Uferweg 3, 8610 Uster	Lieg-Nr.	2140300
Mietobjekt	Gastronomie	Objekt-Nr.	1 Gastronomie
Stockwerk	Erdgeschoss	Fläche innen	ca. 222.2m ²
Nutzungsart	Gastronomiebetrieb	Fläche aussen	ca. 246.1m ²
Zur Mitbenutzung	keine		

Mietflächen

Eine allfällige Abweichung der vorstehend angegebenen Mietflächen (bezüglich der Anzahl Quadratmeter) von den tatsächlichen Verhältnissen begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung des Mietzinses.

Nutzung	Nutzfläche in m ²
Mietflächen innen (NF)	
Gästeraum mit 50 Sitzplätzen	122.8
Gastroküche	20.1
Kiosk mit Kioskausgabe	7.2
Kühlzelle	7.4
Tiefkühlzelle	5.2
Trockenlager	6.3
Lager	2.9
Korridor, Lager, Leergut	22.3
Entsorgung	6.7
Büro / Administration	2.8
Gäste-WC Vorraum	2.5
Gäste-WC Damen / barrierefrei	3.0
Gäste-WC Herren	4.1
Dusche Personal	2.1
WC Personal	1.6
Garderobe Damen	2.6
Garderobe Herren	2.6
Total Nutzfläche innen (EG)	222.2

Technikgeschoss	121.8
Mietflächen aussen (NF)	
Aussenfläche mit 50 Aussensitzplätzen	174.0
Gedeckte Terrasse	72.1
Total Nutzfläche aussen (EG)	246.1
Gedeckter Wartebereich	67.2

Mietbeginn/Kündigung/Option

Mietbeginn xx.xx.2025

Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den folgenden Werktag.

Befristet bis xx.xx.2030

Der Mietvertrag wird als befristeter Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR abgeschlossen. Er endet ohne dass es einer Kündigung bedarf.

echte Option bis xx.xx.2035

Dem Mieter wird eine echte Option auf Verlängerung des Mietvertrages um einmal fünf Jahre, bis xx.xx.2035, eingeräumt. Will der Mieter von diesem Recht Gebrauch machen, so muss er dies dem Vermieter 12 Monate vor Ende der vereinbarten Mietvertragslaufzeit, d.h. bis spätestens xx.xx.2029 schriftlich, mit eingeschriebenem Brief ankündigen. Daraufhin unterbreitet der Vermieter dem Mieter die ab dem Beginn der Optionslaufzeit geltenden Mietbedingungen. Übt der Mieter die Option nicht aus, so endet der Mietvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf nach Ablauf der vereinbarten Mietvertragslaufzeit am xx.xx.2030.

Die festgelegten Bedingungen für die Optionslaufzeit sind spätestens 6 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer, das heisst bis zum xx.xx.2029, in einem Nachtrag zum Mietvertrag schriftlich festzuhalten.

Kommt innerhalb der genannten Frist keine Einigung über die Bedingungen des zu verlängernden Mietvertrages zustande, so endet der Mietvertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf nach Ablauf der vereinbarten Mietvertragslaufzeit am xx.xx.2030.

Vorzeitige Vertragssauflösung

Sofern der Mieter die Bestimmungen dieses Vertrages sowie ihre integrierenden Bestandteile nachweisbar verletzt und trotz schriftlicher Mahnung den vertragswidrigen Zustand nicht innert nützlicher Frist behebt, ist der Vermieter berechtigt, den Vertrag jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aufzulösen.

Der Mieter haftet in jedem Falle einer vorzeitigen Auflösung für alle daraus entstehenden direkten oder indirekten Schäden.

Mietzins und Nebenkosten

Die Benützung der Mietfläche unterliegt der Umsatzmiete. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Sockelmiete

	m ²	Fr./m ² /Jahr	Mindestnettomietzins
Mindestnettomietzins / Monat	222	270.27	Fr. 5'000.00
Heiz- und Betriebskostenkonto			Fr. 400.00
3 Mitarbeiterparkplätze			Fr. 0.00
Total Bruttomietzins / Monat			Fr. 5'400.00

zahlbar jeweils zum 1. jedes Monats

Umsatzmiete

Der Vermieter erhält **zusätzlich zum Mindestnettomietzins** von monatlich Fr. 5'000.00 bzw. Fr. 60'000.00/Jahr folgende Umsatzmietzins auf jegliche Umsätze, welche im Seerestaurant / Kiosk Uster erzielt werden.

Die Umsatzmiete berechnet sich wie folgt:

Umsatz bis	Fr. 750'000.00	0.0%
Umsatz zwischen	Fr. 750'001.00 bis Fr. 1'500'000.00	8.0%
Umsatz ab	Fr. 1'500'001.00	7.5%

Die Umsatzabrechnung ist jeweils bis Ende März unaufgefordert vorzulegen. Die der Stadt Uster zustehende Umsatzbeteiligung ist per Ende April zu begleichen.

Nebenkosten

Der Mieter übernimmt sämtliche Heiz- und Betriebskosten. Folgende Nebenkosten werden dem Mieter weiterbelastet:

- Sämtliche Heizkosten nach Art. 5 VMWG
- Wasserverbrauch und Abwassergebühren inkl. Aufbereitungskosten für das Warmwasser
- Service von Wassererwärmern
- Service Lüftungskosten inkl. sämtlicher damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachung, Verbrauchsmaterial
- Allgemeinstrom
- Service haustechnischen Anlagen
- Kabel- und Antennen-Gebühren
- Kosten für die Gebäudeüberwachung und Sicherheit
- Kehrrichtentsorgung inklusive Ersatz, Containervignetten, Verwertung, Abfuhr inkl. diesbezüglichen Gebühren
- Umgebungspflege
- Spülen der Kanalisation
- von Gesetzes wegen umlegbare Gebühren, Abgaben, Steuern, Revisionen, Gutachten, Versicherungen
- Honorar Verwaltungskosten von 4% für das Erstellen der Nebenkostenabrechnung

Ein Teil dieser Kosten oder Rechnungen werden direkt vom Lieferanten oder Dienstleister an den Mieter zugestellt. Andere Nebenkosten werden vom Vermieter beglichen und dem Mieter in einer jährlichen Nebenkostenabrechnung weiterverrechnet. Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich die Nebenkosten um ca. Fr. 800.00/Monat belaufen. Die Höhe der Nebenkosten ist aber äusserst schwierig abzuschätzen und stehen im direkten Zusammenhang mit dem Nutzerverhalten. In diesem Mietvertrag werden nur Fr. 400.00/Monat Nebenkosten aufgeführt, da schätzungsweise die Hälfte der Nebenkosten der Vermieter erhält und dem Mieter weiterbelastet. Die andere Hälfte der Nebenkosten erhält der Mieter direkt.

Verrechnung

Gegenüber Mietzinsforderungen ist das Recht zur Verrechnung von Gegenansprüchen - auch solchen, die aus dem Mietverhältnis der Anfechtung des Vertrages herrühren - ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer durch Unterschrift des Mieters bekräftigten Schuldanerkennung beruhen.

Mietzinserhöhung

Mietzinserhöhungen aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Solche Mietzinserhöhungen erfolgen unter Einhaltung einer 1-monatigen Voranzeigefrist auf den nächsten Monatsersten und werden dem Mieter in der dafür vorgeschriebenen Form mitgeteilt.

Verzug Mietzins

Der Mietzins ist im Sinne eines "bestimmten Verfalltages" (Art. 102, Abs. 2 OR) im Voraus je auf den 1. Tag des Monats zahlbar und fällig. Die erste Mietzinszahlung erfolgt pro rata temporis auf Mietbeginn.

Der Mieter erkennt jeden verfallenen Mietzins als vollstreckbare Schuld im Sinne Art. 82 SchKG an.

Sicherheitsleistung

Der Mieter leistet eine Sicherheitsleistung in Form einer Mieterkaution von sechs Monatsmieten über Fr. 30'000.00. Die Kautions wird auf einem Konto bei einer Schweizerischen Grossbank auf den Namen des Mieters hinterlegt (gemäss OR, Art. 257e).

Die Sicherheitsleistung muss vor Schlüsselübergabe geleistet werden.

Übergabe

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt per Mietbeginn.

Erfolgt die Übergabe des Mietobjekts bereits früher, gehen mit der Übergabe Risiko und Gefahr auf den Mieter über.

Allfällige bei der Übergabe des Mietobjektes festgestellte Mängel sind in einem Mängelprotokoll aufzunehmen. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innert 14 Tagen seit der Übergabe des Mietobjekts schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt das Mietobjekt als in vertragsgemäsem Zustand übernommen.

Ausbau des Mietobjektes

Das Mietobjekt wird dem Mieter im Grundausbau vermietet. Dieser Grundausbau wird untenstehend definiert. Die öffentliche WC-Anlage (blau markiert) gehört nicht zum Mietobjekt. Die WC-Anlage wird durch die Stadt Uster betrieben und unterhalten.

Ausstattung

Die folgende Grafik zeigt die Schnittstellen zwischen dem Grundausbau, der durch den Vermieter bereitgestellt wird und dem Mieterausbau.



Ausbau durch den Vermieter (Grundausbau):

- Decke/Wände Beton und Holzbauarbeiten
- Boden Hartbeton, Keramische Platten, Kunstharz
- Elektro fertig ausgebaut
- Sanitär fertig ausgebaut
Gästetoiletten
Mitarbeitertoilette und -Dusche
- Heizung fertig ausgebaut
- Abluft- und Lüftungsanlage fertig ausgebaut
- Barkorpus Rohkorpus (in Beton) ohne Ausbauten
- Möblierung Sitzbänke im Gastraum und Aussenbereich (mit dem Gebäude verbunden)
- Fluchtwegsignalisation fertig ausgebaut

Alle Elemente über den oben beschriebenen Ausbau gehören zum Mieterausbau. Beim Auszug des Mieters muss der Mieter prinzipiell der Mieterausbau inkl. Möblierung/Inventar auf seine Kosten rückbauen bzw. entfernen und den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes (Grundausbau) herstellen. Sollte es aber im Interesse des Vermieters oder des Nachmieters sein, den Mieterausbau, die Möblierung oder das Inventar zu übernehmen, kann über die Übernahme zum Zeitwert/Zustand gemäss vorliegenden Belegen des Mieters verhandelt werden. Sollte keine Einigung über die Übernahme erzielt werden, so muss in jedem Fall der Mieterausbau auf Kosten des Mieters rückgebaut bzw. entfernt werden.

Ausbau durch den Mieter (Mieterausbau):

- Küche Küchenelemente fest eingebaut
Küchenelemente beweglich
Maschinen und Geräte
- Kühlung Kühlzelle
Tiefkühlzelle
- Möblierung Tische und Stühle innen
Aussenbestuhlung mit Sonnenschutz
Beleuchtung
- Kleininventar Porzellan
Besteck
Dekoration
Reinigungsmittel
usw.

Inventar / Mobiliar

Bei Auflösung bzw. Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter das Mobiliar und das Kleininventar auf seine Kosten zu entfernen, sollte ein allfälliger Nachmieter oder der Vermieter dieses nicht übernehmen wollen.

Unterhalt

Die Kosten für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaft, d.h. die Instandhaltung derselben in gebrauchsfähigem Zustand des Grundausbau und der Gebäudehülle gehen zu Lasten des Vermieters.

Sind Arbeiten nötig, die dem Vermieter obliegen, so ist der Mieter zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, dem Vermieter sofort Anzeige zu erstatten und diese Arbeiten zu dulden. Bei Nichtanzeige haftet der Mieter für den dem Vermieter daraus entstandenen Schaden.

Reparaturen

Sämtliche durch den Gebrauch der Mietsache notwendig werdenden Ausbesserungs- und oder Reparaturarbeiten (auch am Grundausbau und Gebäudehülle), welche im Einzelfall CHF 500.00 nicht übersteigen, gehen zu Lasten des Mieters.

Entstehen durch Transporte, die für den Mieter bestimmt sind oder durch andere Handlungen des Mieters oder seines Beauftragten, Beschädigungen am Haus oder dessen Einrichtungen, so hat der Mieter diese sofort, unter gleichzeitiger Meldung an den Vermieter, sachgemäss und auf eigene Kosten zu beheben, oder diese ohne Verzug dem Vermieter anzuzeigen, welcher für die Behebung dieser Schäden auf Kosten des Mieters besorgt ist.

Ausbau der Mietsache

Allfällige Aus- oder Umbauten am Mietobjekt bedürfen der vorgängig einzuholenden, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dem Vermieter die bewilligungsfähigen und vollständigen Ausbaupläne zur Genehmigung vorzulegen. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

Das Einholen sämtlicher Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit mieterseitigen Ausbauten oder baulichen Veränderungen des Mietobjektes erforderlich sind, auch wenn der Vermieter die entsprechende Zustimmung erteilt hat, ist Sache und Pflicht des Mieters. Er schliesst auf eigene Kosten eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter eine Kopie unaufgefordert zustellen.

Sämtliche Auflagen, welche sich aus der Baubewilligung ergeben, sind beim mieterseitigen Ausbau und dessen Möblierung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Fluchtwege entsprechend den behördlichen Auflagen jederzeit frei zu halten.

Auch nach Erteilung der Zustimmung des Vermieters ist der Mieter für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden haftbar, die durch seine Aus- und Umbauten am Mietobjekt oder bei Dritten entstehen. Darin eingeschlossen sind Reklamevorrichtungen oder andere Installationen an der Gebäudehülle.

Der Mieter wird den Ausbau der Mietfläche nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der entsprechenden SIA-Normen vornehmen.

Der Mieter verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Mieterausbauten, dem Vermieter unaufgefordert die Bauabrechnung und einen vollständigen, aktualisierten Satz der massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich zu überlassen. Der Vermieter meldet die Ausbaukosten gemäss eingereichter Bauabrechnung der kantonalen Gebäudeversicherung für eine allfällige Revisionsschätzung. Sofern der Mieter dieser Pflicht nicht nachkommt, so besteht keine Versicherungsdeckung für seine Mieterausbauten. Der Prämienanteil der kantonalen Gebäudeversicherung wird dem Mieter mit der jährlichen Nebenkostenabrechnung weiterbelastet.

Die Mieträumlichkeiten weisen durch diesen Ausbau keinen Mehrwert auf, der allenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zu entschädigen wäre.

Rücknahmeverpflichtung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht seitens Vermieter keine Verpflichtung Ausbauten oder Inventargegenstände zu übernehmen. Es steht dem Mieter frei, diese Kaufverpflichtung dem Nachfolger des Mieters zu überbinden.

Verwendungszweck

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum vertraglich vereinbarten Zweck zu gebrauchen.

Jede wesentliche Änderung von Konzeptausrichtung sowie Öffnungszeiten oder jede Unterbrechung der Benützung zum vertragsgemässen Gebrauch bedürfen der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Bei der Benutzung des Mietobjektes hat der Mieter auf die Mitmieter und die Nachbarn grösstmögliche Rücksicht zu nehmen.

Der Mieter ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung von Lärm, Erschütterungen, Geruch etc. sowie dem Schutz des Mietobjektes vor Schäden dienen.

Alle gegebenenfalls für die Benutzung der Mietsache sowie für den Betrieb des Mieters speziell erforderlichen Bewilligungen sind von diesem direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

Pflichten des Mieters

Patente und Bewilligungen

Es ist Sache des Mieters, die zur Führung des Restaurants notwendigen Patente und Bewilligungen bereit zu stellen.

Betriebskonzept

Der Mieter hat mit seiner Bewerbung vom **xx.xx.2024** für den Mietvertrag ein Betriebskonzept vorgelegt und ist verpflichtet, sich an dieses Betriebskonzept zu halten. Änderungen des genehmigten Betriebskonzeptes (gemäss Anhang: Konzept vom **xx.xx.2024**) gültig ab Beginn des Mietverhältnisses, können durch den Mieter nur mit der Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Öffnungszeiten Restaurant / Wirte Sonntag

Die freien Tage werden vom Mieter festgelegt. Das Restaurant muss ganzjährig an mindestens 5 Tagen pro Woche von spätestens um 11.30 Uhr bis 22.30 Uhr geöffnet sein. Am Samstag und Sonntag sowie an hohen Feiertagen wie Weihnachten (25. und 26. Dezember) Silvester, Neujahr, der 2. Januar, Ostermontag, Pfingstmontag und der Bundesfeiertag ist das Restaurant offen zu halten.

Geschlossene Gesellschaften

Es dürfen jährlich max. 20 Anlässe, davon 10 Anlässe an Wochenenden (Samstag und Sonntag) angeboten werden, welche für geschlossene Gesellschaften reserviert sind.

Öffnungszeiten Kiosk

Der Kiosk muss in der Hauptsaison von März bis Oktober täglich von 9.00 Uhr bis 19.00h Uhr geöffnet sein. In der Nebensaison kann der Betrieb auf 5 Tage in der Woche reduziert werden. An Samstagen und Sonntagen sowie an hohen Feiertagen wie Weihnachten (25. und 26. Dezember) Silvester, Neujahr, der 2. Januar, Ostermontag, Pfingstmontag und der Bundesfeiertag ist der Kiosk immer offen zu halten.

Die Öffnungszeiten sind mit dem Vermieter vorgängig abzusprechen. Änderungen derselben sind ebenfalls vorgängig mit dem Vermieter abzusprechen.

Betriebsferien

Jährlich sind maximal 2 Wochen Betriebsferien in der Nebensaison erlaubt.

Betriebsleiter (Ansprechpartner am Ort)

Der Mieter bestimmt einen Betriebsleiter. Der Mieter ist verpflichtet, die Stellvertretung zu gewährleisten.

Hauswartung / Schneeräumung

Der Vermieter stellt keine Hauswartung. Die Hauswartung ist durch den Mieter zu organisieren. Ausserdem ist die Schneeräumung Sache des Mieters.

Parkplätze

Dem Mieter stehen drei kostenlose Mitarbeiterparkplätze zur Verfügung. Das Restaurant verfügt über keine eigenen Parkplätze für Gäste.

Flächen zur öffentlichen Nutzung / Mitbenützung

Möblierung

Die Wahl der Aussenmöblierung (Tische, Stühle, Sonnenschutz, etc.) und die allgemeine Aussengestaltung der Terrasse kann durch den Mieter nur mit der Zustimmung vom Vermieter vorgenommen werden.

Anlieferung

Auf den öffentlichen Flächen dürfen, ausser für die Dauer der Anlieferung, keinerlei Gegenstände deponiert werden. Verunreinigungen oder Beschädigungen, welche durch den Warenverkehr oder andere Aktivitäten des Mieters verursacht werden, sind von diesem sofort und auf eigene Kosten zu beheben.

Statische Gegebenheiten

Beim Einbringen von Maschinen, schweren Betriebseinrichtungen und Möbeln ist den statischen Gegebenheiten des Gebäudes Rechnung zu tragen. Der Mieter hat sich rechtzeitig über die zulässige Bodenbelastung zu informieren und nötigenfalls auf eigene Rechnung die erforderlichen Abklärungen zu machen.

Ausbau der Mietsache

Allfällige Aus- oder Umbauten am Mietobjekt bedürfen der vorgängig einzuholenden, schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dem Vermieter die bewilligungsfähigen und vollständigen Ausbaupläne zur Genehmigung vorzulegen. Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden.

Das Einholen sämtlicher Bewilligungen, welche im Zusammenhang mit mieterseitigen Ausbauten oder baulichen Veränderungen des Mietobjektes erforderlich sind, auch wenn der Vermieter die entsprechende Zustimmung erteilt hat, ist Sache und Pflicht des Mieters. Er schliesst auf eigene Kosten eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter eine Kopie unaufgefordert zuzustellen.

Sämtliche Auflagen, welche sich aus der Baubewilligung ergeben, sind beim mieterseitigen Ausbau und dessen Möblierung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Fluchtwege entsprechend den behördlichen Auflagen jederzeit frei zu halten.

Auch nach Erteilung der Zustimmung des Vermieters ist der Mieter für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden haftbar, die durch seine Aus- und Umbauten am Mietobjekt oder bei Dritten entstehen. Darin eingeschlossen sind Reklamevorrichtungen oder andere Installationen an der Gebäudehülle.

Der Mieter wird den Ausbau der Mietfläche nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst unter Berücksichtigung der entsprechenden SIA-Normen vornehmen.

Der Mieter verpflichtet sich, nach Fertigstellung der Mieterausbauten, dem Vermieter unaufgefordert die Bauabrechnung und einen vollständigen, aktualisierten Satz der massgebenden Ausführungspläne unentgeltlich zu überlassen. Der Vermieter meldet die Ausbaukosten gemäss eingereichter Bauabrechnung der kantonalen Gebäudeversicherung für eine allfällige Revisionsschätzung. Sofern der Mieter dieser Pflicht nicht nachkommt, so besteht keine Versicherungsdeckung für seine Mieterausbauten. Der Prämienanteil der kantonalen Gebäudeversicherung wird dem Mieter mit der jährlichen Nebenkostenabrechnung weiterbelastet.

Die Mieträumlichkeiten weisen durch diesen Ausbau keinen Mehrwert auf, der allenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zu entschädigen wäre.

Schliessanlage

Sämtliche äusseren Abschlüsse zu den Allgemeinflächen werden über eine objektbezogene Schliessanlage erschlossen. Die Erstellung des Schliessplanes ist Sache des Vermieters, wobei den Anforderungen des Mieters Rechnung getragen wird. Der Vermieter ist allein berechtigt, neue Schlüssel herstellen oder ersetzen zu lassen. Die Schliessanlage innerhalb des Mietobjektes ist Sache des Mieters.

Kommen ihm übergebene Schlüssel abhanden, so ist der Vermieter berechtigt, Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzen zu lassen.

Feuer- und Notfalltreppe

Türen zu den Nottreppenhäusern müssen jederzeit freigehalten werden. Lagerungen jeglicher Art in den Fluchtwegen sind untersagt.

Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten.

Die Kosten für den Betrieb der mieterseitigen Einrichtungen im Mietobjekt und allenfalls dazugehörenden Nebenräumen und Flächen gehen zu Lasten des Mieters, ebenfalls allfällige Aufwendungen für den Unterhalt und die Reparaturen am Eigentum des Mieters sowie der Mieterausbauten.

Firmenschilder, Leuchtreklamen und Anschriften (Signaletik)

Firmenschilder und Leuchtreklamen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters und nur an den von ihm bestimmten Stellen angebracht werden. Bei Fensterflächen oder Schaufenster dürfen Beschriftungen nur an der Innenseite angebracht werden. Die Genehmigung des Vermieters erstreckt sich auf Grösse, Farbe, Form und Material. Der Mieter haftet im Falle einer Inanspruchnahme des Vermieters (Werkeigentümerhaftung, Nachbarrecht etc.), soweit Haftpflichtansprüche auf Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften zurückgeführt werden.

Es obliegt dem Mieter, allfällig erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen für Beschriftungen, Reklametafeln und Leuchtschriften auf eigene Kosten einzuholen.

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, etc. Der Mieter verpflichtet sich im Interesse einer allgemeinen Kundenorientierung, sich nach beanspruchter Fläche an eventuell anzubringenden Hinweistafeln und Reklametürmen zu beteiligen und den entsprechenden Kostenanteil zu tragen.

Bei baulichen Anpassungen oder Erneuerungen z.B. an der Fassade kann die Bewilligung des Vermieters ersatzlos und auf Kosten des Mieters wieder entzogen werden.

Untervermietung und Übertragung des Mietvertrages

Die Untervermietung der ganzen Fläche oder Teile davon sowie die Übertragung des Mietvertrages richten sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 262 und 263 OR und bedürfen in jedem Falle der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn ihm oder anderen Mietern Nachteile entstehen.

Lagerung und Entsorgung von Abfällen

Der Vermieter stellt dafür geeignete Entsorgungscontainer zur Verfügung. Die Entsorgung und Abfuhr von Gegenständen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

Bei der Entsorgung von emissionsverursachenden Abfällen (organische etc.) ist auf den örtlichen Abfallturnus Rücksicht zu nehmen. Diese Abfälle sind so zu lagern, dass sie nicht stören. Falls notwendig, ist der Mieter verpflichtet, geeignete Behälter (Container) anzuschaffen und regelmässig auf seine Kosten zur Leerung bereitzustellen.

Wertvermehrende Investitionen

Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietdauer den Mietzins, zufolge Mehrleistungen im Sinne von Art. 14 VMWG oder umfassender Überholungen, anzupassen. Als Mehrleistung gilt dabei jede Einrichtung, Installation oder bauliche Anpassung, die gegenüber dem vorbestehenden Zustand zusätzlich angebracht bzw. erstellt wird, gleichgültig, ob der Vermieter dies von sich aus oder in Erfüllung allfällig geänderter gesetzlicher Vorschriften veranlasst.

Sollten in Zukunft neue oder andere öffentlich-rechtliche Abgaben (Steuern/Abgaben/Gebühren etc.) auf der Liegenschaft oder der Miete erhoben werden, so sind diese zusätzlich geschuldet.

Wahrung des Eigentumsrechts

Der Vermieter ist berechtigt, nach kurzfristiger Voranzeige, zur Wahrung der Eigentumsrechte das Mietobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten. Vorbehalten bleiben Fälle von Dringlichkeit.

Handwerkerpfandrechte

Der Mieter verpflichtet sich, im Falle der Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, welche als Folge der von ihm in Auftrag gegebenen Mieterausbauten oder Umbauten erfolgt, umgehend und unaufgefordert (z. B. durch Sicherheitsleistung) die Löschung dieses Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch zu bewirken. Die entsprechende Verpflichtung besteht bereits im Stadium der vorläufig-vorsorglichen Eintragung eines jeden Bauhandwerkerpfandrechtes.

Verletzt der Mieter seine Pflicht zur Beseitigung eines Bauhandwerkerpfandrechtes trotz schriftlicher Aufforderung des Vermieters mit Fristansetzung, so berechtigt dies den Vermieter zur ausserordentlichen Vertragsauflösung und zur Geltendmachung von Schadenersatzforderungen.

Allfällige für den Vermieter entstehende Schäden, Kosten und Umtriebe hat der Mieter voll umfänglich zu ersetzen.

Versicherungen

Der Vermieter schliesst die notwendige Gebäude-Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden sowie eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab. Sollten aufgrund der Einrichtung bzw. Geschäftsart des Mieters erhöhte Prämien, öffentliche Abgaben und/oder andere Gebühren, wie Anschlussgebühren, Steuern etc. zu zahlen sein, so ist diese Differenz durch den Mieter zu tragen.

Massgebend für die eventuell notwendige Abgrenzung zwischen Gebäude und Einrichtung sind die jeweils gültigen Normen der zuständigen kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt resp. deren Schätzungsprotokoll. Sind Einbauten des Mieters in der obligatorischen kantonalen Gebäudeversicherung eingeschlossen, so wird ein entsprechender Anteil der Versicherungsprämie mit der Nebenkostenabrechnung dem Mieter belastet.

Der Mieter verpflichtet sich, die übrigen, das Mietobjekt betreffende Versicherungen sowie alle betriebsnotwendigen Versicherungen gemäss folgender Auflistung mit ausreichender Deckung zu seinen Lasten abzuschliessen und während der Mietdauer aufrecht zu erhalten.

- Beschädigungen von Einbauten, Einrichtungen und Mobiliar
- Glasbruch

- Wasserschaden
- Feuerschaden
- Einbruch und Diebstahl
- Warenlager
- Betriebshaftpflicht
- Betriebsunterbruch

In der Betriebshaftpflichtversicherung müssen Schäden an gemieteten Räumlichkeiten und Mietsachschäden (inkl. Feuer-, Wasser- und Glasschäden) mit einer Garantiesumme von mindestens CHF 5 Mio. abgedeckt sein. Der Mieter hat dem Vermieter eine entsprechende Versicherungsbestätigung zur Verfügung zu stellen.

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Schaufenster, Schaukästen, Scheiben, Glaswandverkleidungen, Firmenschilder, Leuchtschriften etc. Es ist Sache des Mieters, sich gegen solche Schäden ausreichend zu versichern.

Rückgabe

Das Mietobjekt ist fachmännisch instand gestellt und gereinigt auf den Zeitpunkt des Vertragsablaufes zurückzugeben.

Sämtliche Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses abgeschlossen sein.

In Bezug auf die bewilligten Mieterausbauten behält sich der Vermieter das Recht vor, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung ganz oder teilweise die fachmännische Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Die Kosten für die Wiederherstellung gehen vollumfänglich zu Lasten des Mieters.

Am Tage der Rückgabe hat der Mieter sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die auf seine Kosten angefertigt wurden, entschädigungslos dem Vermieter abzugeben. Bei einem allfälligen Schlüsselverlust haftet der Mieter für alle aus der Änderung des Schliessplanes entstehenden Kosten.

Zusätzliche Vereinbarung

Keine

Vertragsbestandteile

Integrierende Bestandteile des vorliegenden Mietvertrages bilden folgende Beilagen:

- Baubeschrieb vom xx.xx.2024
- Pläne vom xx.xx.2024
- Betriebskonzept vom xx.xx.2024

Zustelldomizil

Bis zum Widerruf durch eingeschriebenen Brief an den Vermieter gilt die nachfolgende Adresse als rechtsgültiges Zustelldomizil des Mieters:

xxx
xxx
xxx

Weitere Bestimmungen

Dieser Vertrag wird erst rechtsverbindlich, wenn er von beiden Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichende Regelung vorsieht, finden die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Miete (Art. 253 ff.) Anwendung.

Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Sämtliche Änderungen oder Ergänzungen sind in einem Nachtrag zum Mietvertrag festzuhalten.

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 am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Vertragslücke offenbar wird.

Bei allfälligen Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich beide Parteien den ordentlichen Gerichten am Ort der gelegenen Sache.

Unterschrift

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt.

Anhang

Integrierende Bestandteile des vorliegenden Mietvertrages bilden folgende Beilagen:

- Baubeschrieb vom xx.xx.2024
- Pläne vom xx.xx.2024
- Betriebskonzept vom xx.xx.2024

Mit ihren Unterschriften erklären sich die Parteien mit dem Inhalt einverstanden. Der Vertrag hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben. Jede Partei erhält ein Vertragsexemplar.

Uster,

Vermieter

Mieter

Karin Reifler-Frech
Leiterin GF Liegenschaften

xxx

Charles Wunderly
Leistungsgruppenleiter Immobilienbewirtschaftung

Dieser Vertrag wird erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.